



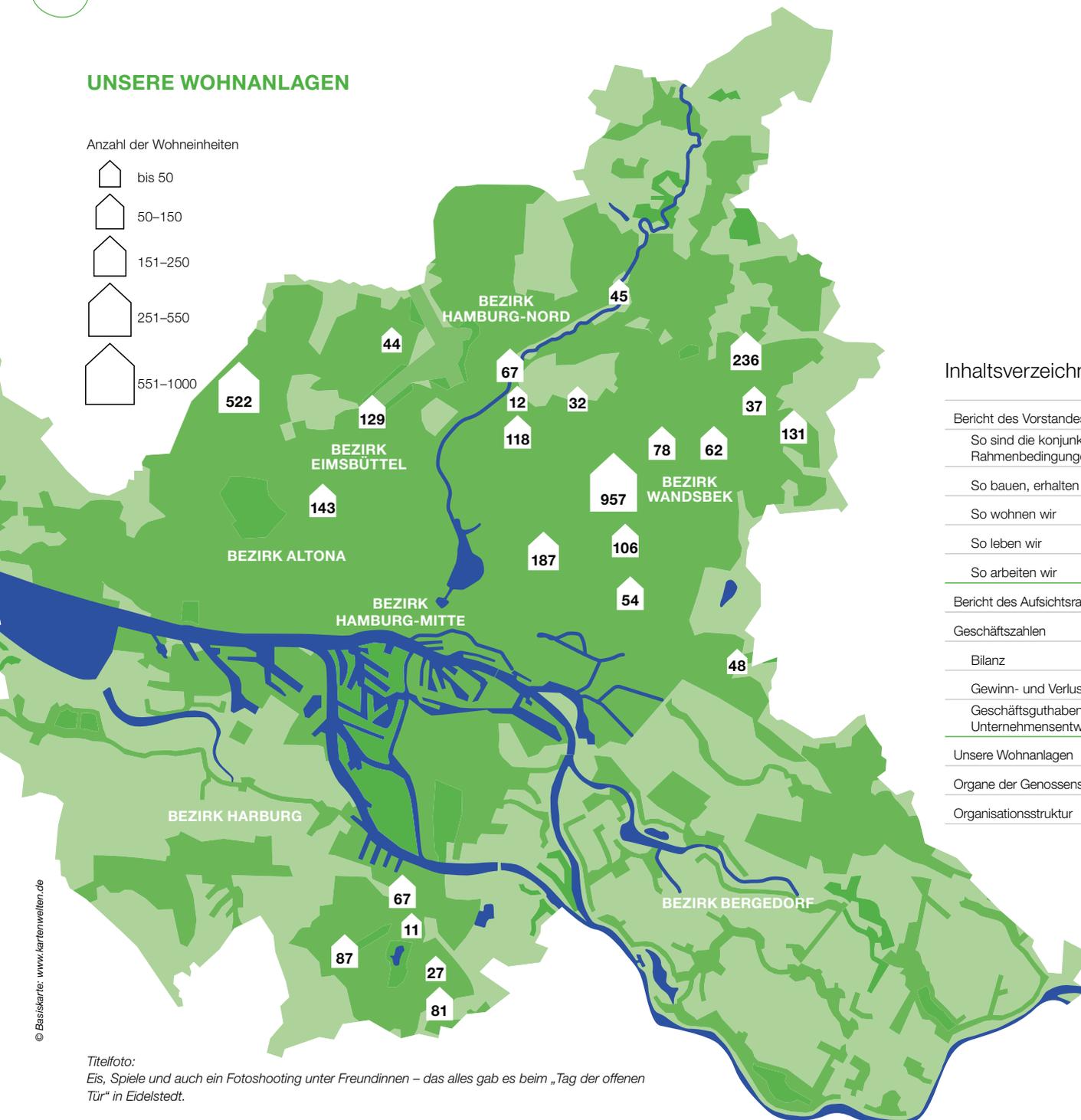
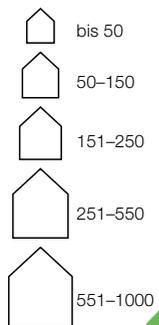
JAHRESBERICHT 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



Inhaltsverzeichnis

Seite

Bericht des Vorstandes	06
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	14
So wohnen wir	24
So leben wir	30
So arbeiten wir	38
Bericht des Aufsichtsrates	46
Geschäftszahlen	49
Bilanz	49
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Geschäftsguthaben, Rücklagen, Unternehmensentwicklung	51
Unsere Wohnanlagen	54
Organe der Genossenschaft	56
Organisationsstruktur	57


**Wohnungsbau-Genossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

Gartenstadtweg 81
 22049 Hamburg
 Tel: 040 69 69 59 - 0
 Fax: 040 69 69 59 - 59
www.gartenstadt-wandsbek.de
info@gartenstadt-wandsbek.de

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der **Gemeinnützigen Gartenstadgesellschaft in Wandsbek e.G.m.b.H.** (gegründet am 31. Januar 1910)

und der

Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H. (gegründet am 25. März 1946)

Titelfoto:
 Eis, Spiele und auch ein Fotoshooting unter Freundinnen – das alles gab es beim „Tag der offenen Tür“ in Eidelstedt.



*Neben dem Naturschutzgebiet
Stellmoor-Terrassen: Unsere
neuen Wohnungen im Reihen-
hausstil bieten viel Platz für
Familien.*

Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

wie wäre es, wenn wir statt von „Stapel-Krisen“ mal von „Multi-Chancen“ oder „Poly-Perspektiven“ sprechen würden? Diese Wort-schöpfungen gibt es (noch) nicht, und sperrig klingen sie allemal. Doch ist es nicht bemerkenswert, dass sich negative Begriffe so schnell etablieren, während wir für die Möglichkeiten, die daraus erwachsen könnten, kaum richtige Worte finden?

Dabei wollen wir nicht drum herumreden: Klimarettung, Corona-Pandemie, Krieg, Inflation und mehr – das sind Krisen, und sie stapeln sich auch, mit deutlichen Folgen für unser aller Leben und Wohlstand.

Die Einschnitte, die die Klimaschutzgesetzgebungen mit sich bringen, werden nicht leicht auszuhalten sein. Die Wirtschaft leidet bis heute an den Folgen der Pandemie, und viele Menschen tun es auch gesundheitlich nach wie vor. Wir haben seit über zwei Jahren Krieg mitten in Europa sowie weitere Eskalationen im Nahen Osten und müssen die Auswirkungen verkraften.

Eine rückblickend viel zu späte Abkehr von russischem Gas, aber auch von fossilen

Energieträgern insgesamt hat Deutschland in eine schwierige Situation manövriert. Diejenigen, die sich mit der Gewinnung von erneuerbaren Energien beschäftigt haben, sind vielfach abgewandert, sodass wir Gefahr laufen, in andere Abhängigkeiten zu geraten.

Die Herausforderungen für die Gesellschaft und auch für unsere Genossenschaft sind immens. Doch ist das ein Grund mehr, die vorhandenen Kräfte zu bündeln und eine Richtung einzuschlagen, in der man Lösungen findet und die Schwierigkeiten nicht nur beklagt, sondern ausräumt. Anders gesagt: Zeit, sich unterzuhaken, damit Stärkere und Schwächere zusammen ans Ziel kommen.

Die Erfüllung der Klimaschutzzvorgaben wird, neben weiteren notwendigen Entwicklungen, maßgeblich für alle Projekte und Maßnahmen sein, die wir in der Zukunft angehen. Viel ist durch die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes schon erreicht, und wir werden weiterhin konsequent an der Reduzierung von CO₂-Emissionen mitwirken. Gleichzeitig sehen wir uns auch zukünftig in der Verantwortung, sozial ausgewogen zu agieren und niemanden zu überfordern.



... Mittenweg in Hamburg!

Insbesondere für die Wärmewende müssen daher quartiersübergreifend kluge Konzepte entwickelt werden.

Unsere Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehen diesen Weg mit uns. Jeder in seinem Rahmen, aber mit Zuversicht, Tatkraft und Vertrauen in eine starke Gemeinschaft.

Arbeiten wir weiterhin gemeinsam an den Themen dieser Zeit und begreifen wir sie als das, was sie sind: Chancen, die Dinge im positiven Sinne zu gestalten.

Schauen Sie in diesem Sinne mit uns zurück auf das Jahr 2023 – viel Freude beim Lesen!

Christine Stehr

Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

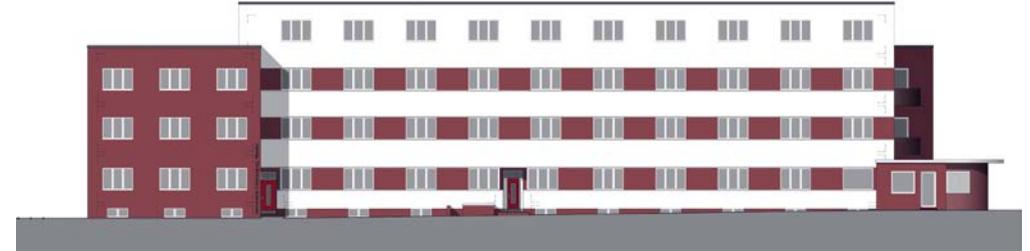
Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen aufgrund des krisengeprägten Umfeldes ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 ist um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 Prozent) um 0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 konstant geblieben ist (Anstieg Einkommen der Privathaushalte um 5,9 Prozent). Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 Prozent), was im Wesentlichen auf die Streichung der Corona-Maßnahmen zurückzuführen ist.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Baukosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch- und Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Die Bauinvestitionen sanken um 2,1 Prozent, und der ohnehin eingebrochene Wohnungsbau wurde weiter gebremst. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, das von nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel durch die Inflation um 5,9 Prozent gestiegen. Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 Prozent. Im Schnitt wurden 2023 Haushaltsenergie um 14,0 Prozent, Erdgas um 14,7 Prozent, Strom um 12,7 Prozent und Nahrungsmittel um 12,4 Prozent teurer. Unterdurchschnittlich verlief die Preisentwicklung bei Nettokaltmieten in der Wohnungswirtschaft. Diese stiegen lediglich um 2,0 Prozent an.



Den 100. Geburtstag schon im Blick, naht in Marienthal eine Verjüngungskur für das Gebäude in der Rauchstraße/Tratzigerstraße.

Entwurf: BGF Architekten

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 Prozent. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag. Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das positive Umfeld. Für die nächste Zeit erwartet die Bundesregierung laut Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein leichtes jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 6,2 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5,0 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 Prozent. Preisbereinigt resultiert daraus ein Plus von 1,0 Prozent. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Milliarden Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren 477.000 Menschen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat wegen hoher inflationsbedingter Preissteigerungen im Jahr 2023 insgesamt erneut zugelegt (+ 6,1 Prozent). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2023 real ein Minus von 1,1 Prozent. Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau mit - 5,8 Prozent zu verkraften. Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein Minus von 0,7 Prozent. Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.



Die Weihnachtszeit kann kommen: Unsere Mitglieder zeigten sich ein weiteres Mal als echte Künstler, und der Schnee machte die Stimmung perfekt.



Die Investitionskosten für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude zogen erneut mit 4,3 Prozent zum Vorjahr an (+ 16,9 Prozent). Die gestiegenen Baukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben, Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiteren Kapazitätsengpässen auf der Ausführungsseite geschuldet. Hohe Anforderungen wie die Dekarbonisierung bis 2045 und damit verbundene hohe Umsetzungskosten belasten ebenso das Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite.

2023 Rückgang bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach bisherigem Stand (November) 238.500 Wohnungen genehmigt (- 25,9 Prozent gegenüber Vorjahr). Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung, Kapazitätsauslastung und anhaltenden Fachkräftemangel. Bund und Länder versuchen u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2023 mit etwa 270.000 Baufertigstellungen. Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerech-

net, und auch 2025 werden weitere Rückgänge erwartet. Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert) weiter verfehlt werden. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang seit 1998 in Folge (Zahl der genehmigten, aber noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen).

Anstieg der Erwerbstätigkeit, Kurzarbeit sinkend, Arbeitslosenquote steigt, und die Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg der Jahresdurchschnitt um 333.000 an. Insgesamt waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Die Beschäftigung nahm 2023 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg bei 5,7 Prozent niedrig (Vorjahr 5,3 Prozent).

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland um 0,4 Prozent. Auch die Bundesregierung rechnet 2024 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Millionen.

HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber 2022 nominal um 3,8 Prozent gestiegen und liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Zahl der Erwerbstätigen

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Mit der Zunahme um 2,0 Prozent lag Hamburg im Jahr 2023 deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,7 Prozent. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bildet mit 87,0 Prozent der Dienstleistungsbereich.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Trotz des aktuell verlangsamten Trends ist die Zahl der in Hamburg lebenden Personen auf 1.945.532 gestiegen (Stand 2022). Es ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren zu rechnen. Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen, die mit rund 75,0 Prozent von Mieterinnen und Mietern und knapp 24,0 Prozent von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt waren. Damit liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 42,1 Prozent.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Der Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen haben den Nachfragebedarf weiter erhöht.

Baugenehmigungen, Bündnis für das Wohnen

Im Jahr 2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen und 41,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Die 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr wurden damit nur zu 54,0 Prozent erfüllt. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubaupraktiken in Hamburg konnten seither erhöht werden.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 haben die Bezirke Genehmigungen für 132.222 Wohnungen erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2022 rund 94.000 Wohnungen. Außerdem hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) Förderzusagen für mehr als 35.200 geförderte Neubaumietwohnungen ausgesprochen. Realisiert wurden bis einschließlich 2021 über 28.200 geförderte Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

Insgesamt hat die IFB Hamburg im Jahr 2023 Förderungen für den Neubau von 2.380 Wohnungen bewilligt. Das sind knapp 500 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Den Großteil machen 2.160 der Bewilligungen im 1. Förderweg und 220 Mietwohnungen im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen aus. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsankäufen und -verlängerungen wurden Förderungen für 4.199 Wohnungen mit Bindungswirkung auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 2.155 geförderte Neubaumietwohnungen erstellt, davon 1.523 im 1. Förderweg und 632 im 2. Förderweg. Zusätzlich wurden 1.049 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 398 mit Bindungswirkung. Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukosten-

anstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, wurde die Förderung um 12,0 Prozent verbessert. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet. Zukünftig sollen weiterhin mindestens 3.000 geförderte Neubaumietwohnungen und rund 13.000 geförderte Modernisierungen im Jahr sichergestellt werden.



Visualisierung: Brillux,
Farbstudio Hamburg

Eine wenig einladende Verbreterung verwehrt lange Zeit den Blick ins Innere. Im September 2023 war es endlich so weit – unser neuer Nachbarschaftstreff öffnete seine Türen.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Raum fürs Miteinander

Nach Abschluss unserer letzten Neubauprojekte, den „Stellmoor-Terrassen“ mit neun Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen im Reihenhausstil in Meiendorf und dem Lesserhuus mit fünf Zwei- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung, spielte die Musik im vergangenen Geschäftsjahr vorwiegend in unserem vorhandenen Wohnungsbestand.

Beinahe wörtlich zu nehmen war dies bei der Eröffnung unseres Nachbarschaftstreffs in Eidelstedt. Doch der Reihe nach: Nachdem eine sinnvolle gewerbliche Vermietung eines ehemaligen Fitnesscenters im Wildacker nicht mehr möglich war, entschieden wir uns, die Flächen

kurzerhand selbst zu nutzen. Für unsere Mitglieder und für einen erweiterten Service, schließlich handelt es sich bei den umliegen-

den Wohnungen um eines unserer größten zusammenhängenden Wohngebiete.

Nach umfangreicher Vorplanung und einem langwierigen Genehmigungsprozedere konnten die anschließende Umbauphase im Spätsommer abgeschlossen und die Räumlichkeiten feierlich eröffnet werden. Musik war dann zwar doch nicht dabei, dafür jede Menge Unterhaltungsprogramm, Eis und andere Leckereien für die weit über 200 interessierten Besucher.

„Der neue Nachbartreff ist ein absoluter Zugewinn, besonders für die Älteren. Viele leben doch recht isoliert, weil in der Gegend wenig angeboten wird, was sich alle leisten können.“

Belkis Licata freute sich bei der Eröffnung über den barrierearmen Nachbarschaftstreff und die neuen Möglichkeiten zum Spielen und Klönen

Zuvor wurde in der Gewerbeeinheit aber ordentlich aufgeräumt. Die ursprüngliche große Freifläche wurde in die Nutzungsbereiche Nachbarschaftstreff, Servicebüro und Gästewohnungen unterteilt und erhielt ein neues Raumkonzept.

Ein neuer Eingangsbereich wurde an der Straßenfront geschaffen und ermöglicht so den direkten und ebenerdigen Zugang.

Instandhaltungsplan 2024

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Wildacker 39–45	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Wildacker 5–11	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Balkoninstandsetzung, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Beerenhöhe 18	Treppenhaus und Tiefgarage abdichten inkl. Vorplatz erneuern
Traberweg 24E, 26–28A, 30, 36–38	Dächer instand setzen

Während der Servicebereich weiterhin Rückzugsmöglichkeiten für persönliche Gespräche mit unseren Mitgliedern bietet, kann der Nachbarschaftstreff dank verschiebbarer Raumelemente flexibel genutzt werden.

Mit zwei neuen Gästewohnungen erweitern wir außerdem das in der Gartenstadtsiedlung bereits bestehende Angebot. Das begeisterte auch Mitgliedervertreter Ernst Vater, der mit seiner Frau Sigrid aus der Nachbarschaft vorbeischaute: „Die beiden Gästewohnungen sind sehr geschmackvoll eingerichtet. Genau wie man sich eine Ferienwohnung vorstellt.“

Nicht zuletzt wurde auch der Energiebedarf der Gewerbefläche deutlich reduziert, denn im Zuge der Arbeiten wurde die Außenhülle vollständig gedämmt und mit hochwärmedämmenden Fenster-elementen versehen.

Ran an den Bestand

Die schrittweise und konsequente Modernisierung unserer Wohngebäude bleibt neben der notwendigen Instandhaltung unser Hauptbetätigungsfeld. Im Kleinen wie im Großen – und dort, wo es passt, gern auch verbunden mit der Schaffung neuen Wohnraums.

So ging auch die umfangreiche Modernisierung unseres Gebäudes in der Von-Graffen-Straße in Borgfelde mit 32 Wohnungen erneut mit dem Ausbau der Dachgeschosse einher. Zwar stand mit einem Austausch der Fenster, der Kellerdecken- und Fassadendämmung sowie einer Optimierung der vorhandenen Fernwärmeheizung zunächst die energetische Ertüchtigung des im Jahre 1960 erbauten Gebäudes im Vordergrund. Doch errichteten wir in den großzügigen Dachböden zudem sieben neue Wohnungen mit eineinhalb, zwei

oder drei Zimmern, sodass sich die Gesamtzahl der Wohnungen auf 39 erhöhte.

„Bei der schönen Lage habe ich schon die ersten Anfragen bekommen, da stand gerade mal das Bauschild“, lachte Kirsten Leisner aus dem kaufmännischen Mieterservice. Kein Wunder, denn mit seiner zentralen Adresse, gut geschnittenen Grundrissen und nun auch optimalen Energiewerten ist das klassische Backsteingebäude vor allem für jüngere Mitglieder attraktiv, die die Nähe zur Innenstadt schätzen.

Sind auch nicht überall Ausbaureserven vorhanden, so erreichen die Gebäude nach einer abgeschlossenen Modernisierung durch neue Fenster und Hauseingangstüren sowie eine vollständige Dämmung der Außenhülle auch im energetischen Sinne den aktuellen Stand der Technik. Hinzu kommen neben weiteren Instandhaltungen in der Regel die Überarbeitung der Balkone und die Erneuerung der Heizungsanlage mit einem anschließenden sogenannten hydraulischen Abgleich der vorhandenen Heizkörper.

Das hierfür zur Verfügung gestellte Investitionsvolumen wurde in den vergangenen Jahren erheblich ausgeweitet. Um zügiger voranzukommen, aber auch um die erheblichen Kostensteigerungen aufzufangen. Diese sind vielfach weiterhin Folgen des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, welcher inzwischen seit dem 24. Februar 2022 andauert. Bereits bestehende Schwierigkeiten wie gestörte Lieferketten und Mangel an Fachkräften sowie Material verschärften sich, und rasante Preisanstiege bei der Energieversorgung in Verbindung mit drohenden Versorgungsengpässen taten ihr Übriges. Nicht zuletzt lag neben dem Anstieg der Kapitalmarktzinsen auch die Inflationsrate zu Beginn des Jahres 2023 mit 8,7 Prozent auf Jahreshöchststand.

Zusätzlichen Einfluss haben die bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung, welche sich erschwerend und kostenintensiv auswirken. Der verpflichtende prozentuale Mindestanteil an erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung verteuert eine Umrüstung der Heizungsanlagen insbesondere in den Stadtgebieten, in denen keine Fernwärmeversorgung zur Verfügung steht. Auch die im Hamburgischen Klimaschutzgesetz vorgesehene Einführung der Photovoltaikpflicht und die darauf folgende Solargründachpflicht führen zu erheblichen Mehrkosten bei der Herstellung und Überarbeitung von Dachflächen.

Die optimale Mischung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gute und pragmatische Lösungen zu entwickeln, bleibt daher unser Ziel. Hierbei steht die Verbesserung des Gebäudebestands in energetischer Hinsicht ebenso wie die Reduzierung von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂) ganz oben. Doch gilt es weitere Bedürfnisse unserer Mitglieder im Blick zu behalten. Hierzu gehören bezahlbare Grundnutzungsgebühren, aber auch die Reduzierung von Barrieren und eine zeitgemäße Ausstattung.

Daher bleiben auch die regelmäßig durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen wichtig. Diese gehen in der Regel mit einer Prüfung und gegebenenfalls Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Überarbeitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, dem Umbau von Küchen und Bädern und der Erneuerung von Heizungen bzw. dem Austausch von Heizkörpern einher.

Ein gleichbleibend hoher Fokus liegt auf der Anlagentechnik, denn auch hier lassen sich durch Optimierungen Einsparpotenziale generieren.

Die Arbeiten zur Erweiterung der in den Wohnanlagen bereits vorhandenen Glasfasernetze durch die willy.tel GmbH (Fiber to the home) wurden im vergangenen Jahr erfolgreich fortgesetzt, ebenso wie weitere Instandhaltungsmaßnahmen, Grundstücksentwässerungsarbeiten und Umweltprojekte.

Im Rahmen des Instandhaltungsplanes wurden aktuell vorrangig die energetischen Modernisierungen in Eidelstedt vorangetrieben. „Wärmetechnisch werden unsere Mitglieder den Unterschied danach deutlich spüren“, ist Philipp Wengler aus dem technischen Mieterservice überzeugt, die Häuser werden „insgesamt energetisch aufgewertet, und die Optik wird moderner.“

Weniger Gestaltungsmöglichkeiten gibt es in der unter Milieuschutz stehenden Gartenstadt-Siedlung. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation machen der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder nach wie vor meist eine komplette Entkernung bei Mieterwechsel notwendig. Häufig sind hierbei Arbeiten zur Sicherung der Tragfähigkeit, der Ersteinbau von Bad und/oder WC und Optimierungen der Grundrisse notwendig. Hinzu kommen Verbesserungen der Ausstattungen und des Schallschutzes, was die Investitionskosten entsprechend erhöht.

Umso mehr begeisterte uns die Idee, mit vertretbarem finanziellem und technischem Aufwand auch in der Gartenstadtsiedlung einen Beitrag zur Reduzierung von Energiekosten und CO₂-Emissionen leisten und gleichzeitig den Wohnwert erhöhen zu können. „Viele Häuser in der Gartenstadtsiedlung wurden mit einem zweischaligen Mauerwerk gebaut und einer bis zu acht Zentimeter breiten Luftschicht dazwischen“, erläuterte Fiona Fuhrmann aus dem kaufmännischen Mieterservice in den drei gut besuchten Informationsveranstaltungen. „Für viele Häuser ist die Einblasdämmung perfekt geeignet.“ Und los ging es!

Nachdem die Prüfung der Außenwand unseres ursprünglich

1959 errichteten Geschäftsgebäudes inmitten der Siedlung leider kein positives Ergebnis brachte, bleibt für dieses Gebäude mittelfristig nur eine konventionelle Überarbeitung der Gebäudehülle, um beim nächsten Heizungs-austausch auch für die Geschäftsstelle eine Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien entwickeln zu können.

Als ersten Schritt entschieden wir uns daher zunächst für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Anders als in den Wohngebäuden, welche meist in den Morgen- und Abendstunden den höchsten Energiebedarf haben, ist diese Lösung für den Arbeitsbetrieb perfekt. Schließlich herrscht bei uns der meiste Trubel tagsüber, wenn auch die Sonne scheint.

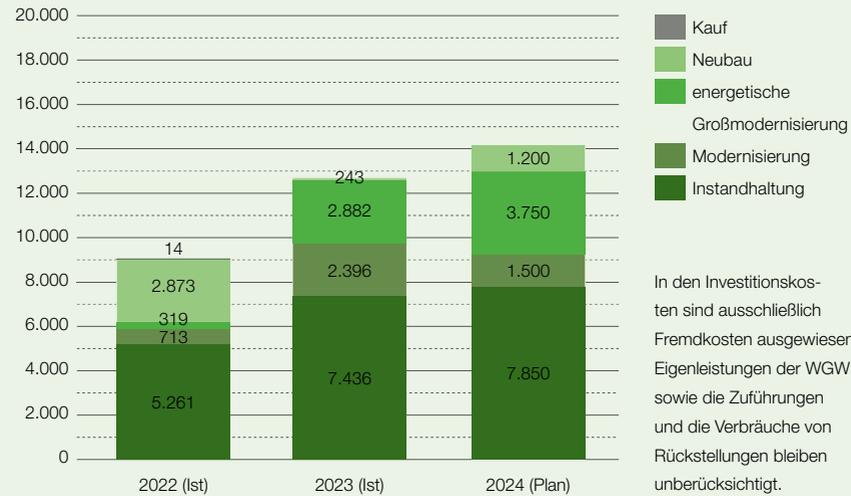
„Ich entdecke jeden Tag etwas Neues und freue mich, dass es ruhig ist und ich ans Wasser laufen kann.“

Glück muss man haben! Mareike Tiemann meldete sich am Tag der Besichtigung und bekam prompt den Zuschlag

Mit dem Abbau des Gerüsts offenbarte sich das neue Gesicht der Wohnanlage in der Von-Graffen-Straße. Aus den ausgebauten Dachgeschossen hat man Borgfelde im Blick.



Gesamtinvestitionen 2022–2024 in TEuro



Mit externer Unterstützung wurde die optimale Peak-Leistung von 29,6 Kilowatt bei Nutzung eines 18-Kilowatt-Stromspeichers ausgetüfelt, sodass wir jährlich mit der Produktion von rund 24.000 Kilowattstunden aus Sonnenenergie rechnen können. So zeigte sich Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, nach abgeschlossener Montage rundum zufrieden und optimistisch: „Damit decken wir mehr als ein Drittel des Strombedarfs unserer Geschäftsstelle und sparen rund 10,5 Tonnen CO₂ im Jahr.“

All diese Maßnahmen helfen, unseren ökologischen Fußabdruck weiter zu vermindern. Und gespart werden darf natürlich außerdem!

Alt oder neu? Beides!

Der Erhalt unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, den wir bereits seit Jahrzehnten instand halten und modernisieren, wird uns auch in der Zukunft beschäftigen. Insbesondere die geforderte und notwendige Wärmewende mit einer konsequenten Abkehr von fossilen Energieträgern birgt dabei Herausforderungen, denn nur ein geringer Anteil unserer Wohnungen ist an das Hamburger Wärmenetz angeschlossen. Die weiteren Ausbauplanungen des Hamburger Senats erwarten wir daher mit Spannung.

Die Hände in den Schoß zu legen ist dabei keine Option. Denn klar ist: Ein geringerer Bedarf an Energie ist immer von Vorteil. Mit dieser Zielsetzung führen wir auch unsere Planungen zur energetischen Modernisierung



Eidelstedt: Nach einzelnen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Vorjahren brachten wir im Gebäudeensemble nördlich des Wildackers weitere Gebäude energetisch auf den aktuellen Stand der Technik. Für ein dickes Minus bei Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß!



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg





Gartenstadtsiedlung: Informationsveranstaltungen für die Mitglieder zur Einblasdämmung gingen den Probeprobierungen an den Außenwänden voraus. Für unsere Geschäftsstelle hatte das Warten ein Ende – die Photovoltaikanlage wurde montiert!



unserer Gebäude weiter. Konkrete Vorhaben gibt es in den kommenden Jahren beispielsweise in unseren Wohnanlagen in Marienthal und Bramfeld.

Doch wird es kaum gelingen, die große Wohnungsnachfrage zu decken, ohne gleichzeitig auch in den Neubau zu investieren. Dies gilt insbesondere für den Bedarf an familiengerechtem Wohnraum. Mit dem Ankauf eines Grundstückes in Rahlstedt haben wir uns daher bereits Ende 2021 klar auch für eine Erweiterung unseres Wohnungsbestandes positioniert.

„Um diese Menge zu kompensieren, müsste man etwa 486 Bäume pflanzen.“

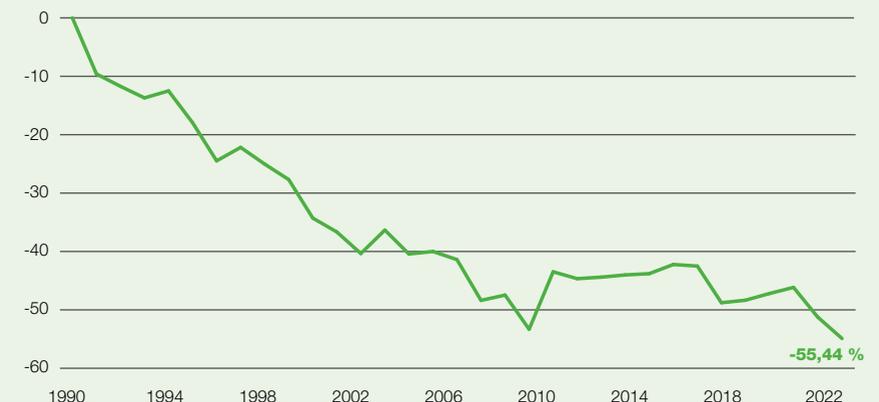
Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, rechnete die CO₂-Einsparungen durch die neue PV-Anlage um

Das wenige Monate später beginnende Kriegsgeschehen mit all seinen Auswirkungen war zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar. Mit einer Neujustierung der fortlaufenden Planungen im

Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir jedoch direkt reagiert und werden auch in den kommenden Monaten daran arbeiten, kostentreibende

Faktoren zu minimieren. Für bezahlbaren Wohnraum in unserer Genossenschaft, auch für die kommenden Generationen.

Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2022 in Prozent



So wohnen wir

Schon im vergangenen Jahr war es absehbar: Der Wohnungsbau ist in erheblichem Maße rückläufig. Hohe Kosten bei Herstellung und Finanzierung, langwierige Verfahren, immer mehr Regularien und gesetzliche Anforderungen, die gerade für die sozial orientierten Vermieter kaum mehr Handlungsspielraum lassen.

Schlechte Aussichten, wenn man neu in der Stadt ist, aber auch für diejenigen, die sich die erste eigene Bleibe suchen, eine Familie gründen oder andere Notwendigkeiten für einen Umzug haben. Die vorhandenen Wohnungen sind belegt, und wer in einer Genossenschaft Fuß gefasst hat, kann sich glücklich schätzen. Denn guter Service, kompetente Ansprechpartner und ein Wohnungsbestand, um den sich dauerhaft gekümmert wird, sind mit im Paket.

„Da wir uns in der Anlage sehr wohl fühlen, uns aber vergrößern wollten, sind wir jetzt in den vierten Stock gezogen. Das hält fit!“

Während Andrej Senk sich über das neue Fitnessprogramm freute, übernahm seine Partnerin Tasje Bruse die Formalitäten

So liegt die Fluktuation auch in unserem Wohnungsbestand seit vielen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. 203 Mitglieder wechselten im Jahresverlauf ihre Wohnung (2022: 196), dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,2 Prozent gegenüber 6,0 Prozent

im Vorjahr. Mit 14 ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten nicht vermieteten Wohnungen zum 31. Dezember 2023 gibt es keinen nennenswerten Leerstand, und alle Wohnungen, die nach

abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet. Erfreulich, dass im vergangenen Jahr erneut rund 25 Prozent der Wechselnden auch ihre neue Wohnung innerhalb unseres Wohnungsbestandes fanden.



Unverändert setzen wir auf gute Beratung, inwieweit sich Wohnraumwünsche umsetzen lassen, um Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote zu vermeiden. Die Vergabe durch den Mieterservice erfolgt auf Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Erfolgt auch die Kommunikation seitens unserer Mitglieder zunehmend in digitaler Form, gibt es ein ungebrochen hohes Interesse an telefonischer oder persönlicher Abstimmung. Die Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros werden gut angenommen, und die Besucherzahlen liegen inzwischen wieder nahezu auf Vor-Corona-Niveau.

Doch endet unser Service nicht mit den Geschäftszeiten. Die Notdienstzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir nunmehr bereits seit 40 Jahren angeschlossen sind, ist mit ungebrochenem Einsatz im Notfall für unsere Mitglieder da. Im Jahre 2023 wurden der Notdienstzentrale 269 Störungen wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme gemeldet, 174 der Anrufe erfolgten an Wochenenden.

Der im Dezember 2023 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel wies eine Durchschnittsmiete von Euro 9,83 pro m² Wohnfläche aus. Damit hat sich der Anstieg abgeflacht und liegt mit 5,8 Prozent im Rahmen des allgemeinen Preisanstieges. Hamburg profitiert dabei von seinem hohen Anteil an Wohnungen, die im Besitz von Genossenschaften oder dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA stehen, und schneidet so im Vergleich mit anderen Metropolen gut ab.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 7,52 (2022: Euro 7,30) pro m² Wohnfläche für unseren Wohnungsbestand zeigt sich gegenüber den Hamburger Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten.

Doch nehmen die Betriebskosten, welche in Folge allgemeiner Lohn- und Preissteigerungen in nahezu allen Positionen Anstiege aufweisen, als sogenannte „zweite Miete“ immer mehr Raum bei den Wohnkosten ein.

Auch in diesem Segment ergreifen wir daher jede erdenkliche Möglichkeit, kostendämpfend zu agieren. So wurde beispielsweise der vorgesehene Wechsel des Messdienstleisters im Jahr 2023 vollzogen. Eine Senkung der Betriebskosten für diese Position wird in den betroffenen Mehrfamilienhäusern demnach in den Folgejahren zu verzeichnen sein.

Der Anstieg der Energiekosten konnte durch die Entlastungspakete der Bundesregierung in den vergangenen Monaten wirksam abgemildert werden. Ein Großteil unserer Mitglieder profitiert bei der Gasversorgung zudem von Rahmenverträgen, die wir seit einigen Jahren im Verbund mit anderen Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) abschließen.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung war die Anhebung der Vorauszahlungen aufgrund erheblicher Kostensteigerungen unumgänglich. Doch auch die in den restlichen Wohnanlagen auf freiwilliger Basis vorgenommenen Anpassungen erwiesen sich als sinnvoll und werden künftigen hohen Nachzahlungen bei den Betriebskostenabrechnungen entgegenwirken.

Denn weitere Beschlüsse auf Bundesebene werfen ihre Schatten voraus. Die Entlastungen aus der Gas- und Wärmepreisbremse fallen weg, die Geltungsdauer für den von 19 auf 7 Prozent verminderten Mehrwertsteuersatz läuft aus, und die CO₂-Preise erhöhen sich in den kommenden Jahren planmäßig. An letzteren beteiligen wir uns als Vermieterin in Abhängigkeit vom energetischen Zustand der Wohngebäude.

Durch unsere Investitionen und Anstrengungen zur CO₂-Vermeidung in den vergangenen Jahrzehnten ist unser Wohnungsbestand bereits auf einem guten Stand. Auf Grundlage der vorliegenden Heizkostenspiegel wurde die seit 2021 vorliegende Bilanzierung der erzielten Einsparungen an Kohlendioxid-Emissionen für unseren Gebäudebestand weiter fortgeschrieben. Die auf das Jahr 1990 bezogene Emissionseinsparung von über 55 Prozent zeigt die positive Tendenz.

Durch die Ausweitung unserer Modernisierungsaktivitäten und die damit verbundenen sinkenden Emissionswerte unserer Gebäude erwarten wir auch in den kommenden Jahren eine gute Entwicklung. Neben dem großen Einfluss, den die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Reduzierung der Heizkosten haben, sei es durch die Raumwärme oder die Warmwasserbereitung, wird der Schlüssel zur Klimaneutralität auch in einem entsprechend ausgerichteten und funktionierenden Fernwärmenetz liegen.

Dass auch diese Form der Wärmeversorgung bezahlbar bleiben muss, ist eine der Kernforderungen an die Politik und die Wärmeversorger, welche ebenfalls vor hohen Investitionen für die Transformation ihrer Energiegewinnung stehen. Doch bleibt eine Abkehr von fossilen Energieträgern nicht nur in Folge des Kriegsgeschehens in der Ukraine ohne Alternative, sondern auch für die Erreichung der Klimaziele maßgeblich.

Wurden auch die Regelungen für den Heizungsaustausch aus dem Gebäudeenergiegesetz 2023 bundesweit wieder deutlich entschärft, bleibt Hamburg bei seiner Zielsetzung, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken. Neben den Bedürfnissen unserer Mitglieder werden die Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele daher zukünftig noch mehr Einfluss auf unsere Entscheidungen haben müssen. Ohne die Ausgaben zu erhöhen, wird es allerdings in der Zukunft kaum möglich sein, die anstehenden Aufgaben zu bewältigen.

Als Genossenschaft bleibt die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen unser Ziel. Die Erlöse aus den Nutzungsgebühren ermöglichen es uns, unseren Bestand angemessen zu bewirtschaften, Wohnungen zu errichten, zu erhalten und regelmäßig zu modernisieren. Wir führen keine Erhöhungen durch, nur weil die Marktlage es zulässt, und begrenzen die Mietanpassungen auch im Falle von Modernisierungen auf das wirtschaftlich Notwendige.





So leben wir

Wie sich das Wohnen in ihrer Genossenschaft gestalten soll, entscheiden unsere Mitglieder mit. Dass dies in einer zunehmend digitalen Welt auch von dem großen Wunsch nach Gemeinsamkeit und sozialen Kontakten geprägt ist, zeigte uns der Jahresverlauf 2023 wieder einmal anschaulich.

Jubiläen in unseren Wohnanlagen sind immer ein willkommener Anlass, die Nachbarschaften neu zu entdecken und Kontakte zu knüpfen. Oft gibt es unter den Mitgliedern eine Reihe von Erstmieterinnen und -mietern, deren Erzählungen Erinnerungen an frühere Zeiten wach werden lassen.

Treffen Jahrestage und künftige Modernisierungsplanungen zusammen, heißt es „Aufgepasst!“, denn wir bitten die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlagen direkt zur Tat. Zwar können nicht immer alle Wünsche erfüllt werden, aber sie zu sammeln und in die Planungen einzubinden ist immer drin. So

nutzten wir das 50. Jubiläum unserer Wohnanlage in der Bengelsdorfstraße/Bramfeld für einen fröhlichen Austausch bei Sonnenschein, Kaffee und Kuchen mit unseren Mitgliedern, aber auch, um zu erfahren, was ihnen am Herzen liegt.

„Beim Tag der offenen Tür habe ich gelernt, wie wichtig solche Veranstaltungen für das Miteinander der Mitglieder sind – und wie schön!“

*Begeisterte Gäste machten es ihr leicht:
Für unsere Auszubildende Elham Hassansadeh war die Eröffnung des Nachbarschaftstreffs der perfekte Einstieg*

Zu einem so frühen Zeitpunkt in mögliche Planungen eingebunden zu werden, kommt nicht nur gut an, sondern schärft auch für die Planenden den Blick auf das Wesentliche. Dabei finden sich nicht immer nur bauliche Anpassungen wie

neue Balkone oder automatische Aufzugstüren unter den Anregungen. Cornelia Lawson verriet unserem Nachbarschaftssender noa4 ihre Vorstellungen: „Speziell für den Außenbereich einen Sportparcours“ könnte sie sich gut vorstellen und natürlich Möglichkeiten für die Gemeinschaft, „Bänke, einen Tisch... und dass man auch mal draußen sitzen kann“. Ist notiert!



Beim 50. Jubiläum in der Bengelsdorfstraße/Bramfeld redeten unsere Mitglieder auch bei den Modernisierungsplänen mit.

Zeit zum Draußensitzen blieb beim „Tag der offenen Tür“ zur Eröffnung unseres neuen Nachbarschaftstreffs im Wildacker/Eidelstedt kaum. Dafür gab es viel zu viel zu sehen und auszuprobieren. Dabei standen nicht nur die Jüngsten Schlange bei unserem WGW-Glücksrad. Auch die Erwachsenen übten den richtigen Dreh, und wer Glück hatte, freute sich über den Hauptpreis: Eine Übernachtung in einer unserer frisch eingerichteten Gästewohnungen.

Von denen waren die Eidelstedter Mitglieder besonders begeistert, denn bisher gab es dort keine. Mit den neuen Unterkünften hat die WGW nun insgesamt acht Gästewohnungen, sechs in der Gartenstadt Wandsbek und zwei in Eidelstedt. Alle Wohnungen

werden gut von den Mitgliedern angenommen, schließlich können Familie und Freunde unkompliziert und günstig übernachten, wenn sie zu Besuch kommen.

„Wir wollen heute auch die Mitglieder mit ihren Ideen abholen. Die werden wir dann auswerten, um zu entscheiden, was letztlich gemacht wird.“

Philipp Wengler, technischer Mieterservice, beim 50. Jubiläum in der Bengelsdorfstraße

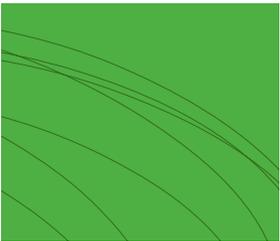
Über 200 Besucher aus dem Kreise der Mitglieder und Geschäftspartnerinnen und -partner folgten unserer Einladung und sahen sich gespannt in den neuen, größeren Räumen um. Bei Eis und Kuchen wurden nette Gespräche geführt und sich am Spielertisch oder vor der Selfie-Station amüsiert. „Es ist eine tolle Idee, dass die WGW hier jetzt den Nachbarschaftstreff eingerichtet hat“, meinten auch Barbara Unger und Sigrid Schlesiger, die die Flächen nach fast 50 Jahren im Viertel noch als Supermarkt und Fitness-Center kennen. „Die Räume im Nachbar-

Am Eiswagen und bei kühlen Getränken ließ es sich gut aushalten – schließlich hatten wir am 7. September 2023 noch einmal den Hochsommer gebucht. Beim Hamburger VorleseVergnügen und der Geschichte von „Odo“ wurde es einem vor allem warm ums Herz.





Veranstaltungen endlich auch wieder im Gemeinschaftssaal. Die Beschlüsse in der Ordentlichen Vertreterversammlung wurden gefasst, und wir gratulierten den neu- und wiedergewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates.



schaftstreff und die Gästewohnungen sind schön geworden!“

Neben dem weiter verbesserten Service, den wir in den neuen Räumlichkeiten für unsere Mitglieder bieten, kann auch im neuen Nachbarschaftstreff wieder gespielt, gebastelt, gemalt, geklönt und gesportelt werden. Denn es gibt viel mehr Platz für alle diejenigen, die gemeinsam mit anderen etwas auf die Beine stellen wollen.

Die Spielgruppe für Hörgeschädigte ist bereits altbekannter Gast. So spielten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer direkt Probe und planten mit Gruppenleiter Michael Sellin gleich die nächsten Termine: „Ab jetzt treffen wir uns einmal im Monat, um das Brettspiel TAC zu spielen. Selbstverständlich dürfen auch Hörende mitmachen, alle Interessierten sind herzlich eingeladen.“

Nachdem Möbel, Kartons und Krimskrums umgezogen waren, konnte die in den letzten 15 Jahren als Servicebüro genutzte 2-Zimmer-Wohnung wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.

Neben den sommerlichen Outdoor-Aktivitäten galt es auch im vergangenen Jahr wieder, bei den Kleinsten die Lust aufs Lesen zu wecken. So war das Hamburger VorleseVergnügen auch 2023 erneut zu Gast in unserem Gemeinschaftssaal. Knapp 50 Grundschülerinnen und Grundschüler hingen an den Lippen der Kinderbuch-Autorin Dayan Kodua, die mit viel Feingefühl und ganzer Seele aus ihrem Buch „Odo“ vorrug. Einer Geschichte rund um das sechsjährige gleichnamige Mädchen, das in einem kleinen Dorf in Ghana seinen Weg geht.

Beeindruckt und mit Lust auf mehr verließen die Kinder nach zwei Stunden die Veranstaltung. Jede Klasse mit einem von der WGW gesponserten Buchexemplar für die Schul-

Mitgliederentwicklung 2023

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	5.885	86.022
Zugänge 2023:		
Neuaufnahme	197	2.688
Zeichnung weiterer Anteile		1.563
	197	4.251
Abgänge 2023:		
Kündigung	55	872
Kündigung weiterer Anteile		353
Übertragung	13	299
Tod im Geschäftsjahr	51	654
Tod früherer Jahre	9	102
Ausschluss	7	112
	135	2.392
Summe 31.12.2023	5.947	87.881
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	62	1.859

bibliothek, damit nachgelesen werden kann, wie die Geschichte ausgeht.

Mit den kürzer werdenden Tagen beginnt für uns die Vorfreude auf die Herbst- und Winteraktionen. Mit dem Laternelaufen durch die Gartenstadtsiedlung begeistern wir seit vielen Jahren Jung und Alt. „Ich geh mit meiner Laterne“ bleibt dabei einer der zeitlosen Klassiker, ebenso wie der Spielmannszug, der die Runde anführt und nur selten ohne abschließende Zugabe davonkommt.

Manch eine Besucherin war vom Laternelaufen so begeistert, dass sie sich auch den Termin für den Adventsmarkt direkt im Kalender markierte. „Wir sind das erste Mal hier. Ich finde es toll, dass die WGW so viele tolle Aktionen anbietet. Auch das Laternelaufen haben wir mitgemacht, und dieser Markt ist genauso schön gelungen, so liebevoll geschmückt“, war sich Jasmin Menke mit Sohn Milo und Vater Christian Menke einig.

Das hört man gern! Schließlich ist der Adventsmarkt, in den Corona-Jahren als Ersatz für das gemeinsame Singen im Gemeinschaftssaal ins Leben gerufen, inzwischen ebenfalls eine kleine Institution geworden. Zum zweiten Mal haben wir draußen unsere Stände aufgebaut und den Mitgliedern angeboten, eigene Kunstwerke zu präsentieren. Dekoratives für den Baum oder die Adventszeit, Jahreskalender, selbst kreierte Postkarten, Gestricktes, Gehäkeltes, Fotografien, Bücher und vieles mehr – wäre doch auch gelacht, wenn es unter unseren Mitgliedern keine Talente gäbe. Renate Keller war schon in den Vorjahren dabei und ist sich gemeinsam mit Sohn Martin und Schwiegertochter Janina ganz sicher: „Basteln tut der Seele gut!“

Das findet auch Lydia Buxmann, die von klein auf näht und mit ihren Patchwork-Arbeiten einen Ausgleich zum stressigen Beruf als Krankenpflegerin findet. „Es ist schön, wenn man auf Märkten sieht, dass die Leute Spaß an meinen bunten Taschen, Kissenhüllen und Decken haben.“ Spaß auf jeden Fall und für Kurzentschlossene auch gleich noch die Chance auf ein erstes Weihnachtsgeschenk für die Daheimgebliebenen.

Dichte Schneeflocken waren diesmal das i-Tüpfelchen und sorgten für die perfekte Stimmung. So tobten die Kinder im Schnee, bastelten und malten im Kinderzelt oder trugen vor dem Nikolaus ihre Gedichte vor. An den WGW-Ständen gab es Glühwein und Grillwürste, Kinderpunsch und Waffeln – solange der Vorrat reichte. Kaum zu glauben, aber beim nächsten Mal brauchen wir noch mehr Waffelteig!

Treue und interessierte Begleiter bei unseren Veranstaltungen sind auch unsere Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter. Dies gilt auch für unsere jährlichen gemeinsamen Ausfahrten. Nach zwei Jahren Corona-bedingter Pause konnten wir im Februar 2023 endlich wieder unterwegs sein. Nach so langer Zeit lag der Fokus auf dem Austausch untereinander, und es war reichlich Zeit eingeplant.

Bei aller Wiedersehensfreude kam das Bildungsprogramm dennoch nicht zu kurz: Auf dem Gelände des Hamburger Industriedenkmal „Wasserkunst Kaltehofe“ gab es eine Menge zu entdecken und zu erfahren. Beispielsweise, wie es Hamburg nach der Cholera-Epidemie im Jahre 1892 mit wegweisender Technik möglich machte, allen Bürgerinnen und Bürgern freien Zugang zu sauberem Wasser zu verschaffen.

„Besonders spannend finde ich, dass man schon damals zum Wassersparen aufgerufen hat“, zog Markus Neumann die Parallelen zur heutigen Zeit, und Michael Leuschner plante direkt seinen nächsten Besuch: „Ich bin schon oft von der City zur Elbinsel spaziert, aber nie weitergegangen. Das wird sich ändern.“

Formeller ging es in der Vertreterversammlung am 22. Mai 2023 zu. Doch freuten sich auch hier alle Beteiligten, sich wieder im Gemeinschaftssaal unseres Geschäftsgebäudes in der Gartenstadtsiedlung treffen zu können. Zuhause ist es eben doch am schönsten!

Neben den satzungsgemäßen Beschlussfassungen seitens der Vertreterinnen und Vertreter standen die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen auf der Tagesordnung.

René Alfeis und Niels Bossow stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt. Herzlichen Glückwunsch!

Nach neunjähriger Tätigkeit im Gremium stellte Christine Garbe ihr Amt aus persönlichen Gründen zur Verfügung. Wir danken ihr für ihren langjährigen Einsatz, mit dem sie uns engagiert und fachlich kompetent begleitet hat.

Dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgend, wurde Heiko Glawe neu in den Aufsichtsrat gewählt. Wir gratulieren herzlich und wünschen auch ihm viel Freude und Erfolg bei seinen zukünftigen Aufgaben.

Bei den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft bedanken wir uns für ihre Unterstützung und die fortwährend erfolgreiche gemeinsame Arbeit.

WISSENS- WERTES

In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Mai 2023 wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. René Alfeis und Niels Bossow wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Christine Garbe trat aus persönlichen Gründen nicht mehr an. Neu gewählt wurde Heiko Glawe.

So arbeiten wir

Die Arbeitswelt verändert sich, das war schon immer so. Wachsende Aufgaben bei gleichzeitigem Fachkräftemangel beschäftigen die Unternehmen und Betriebe, und auch der so gern proklamierte Bürokratieabbau will einfach nicht so richtig in Gang kommen.

Als Branche ist die Wohnungswirtschaft nach wie vor erstaunlich wenig präsent. Erstaunlich, weil doch tatsächlich jeder „wohnt“ und sie so viele sinnstiftende, vielseitige und bunte Aufgaben birgt. Was könnte es Schöneres geben, als Menschen durch ihr Leben zu begleiten? Mit einem Zuhause, das ihnen Sicherheit gibt, das mit ihnen mal wächst, mal kleiner wird und das in stürmischen Zeiten der ruhige Hafen bleibt.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter empfinden es so, auch wenn nicht an jedem Tag eitel Sonnenschein herrscht. Ist der Weg in die Genossenschaft erst einmal gefunden, führt er daher nur selten wieder in eine andere Richtung. So hat bereits die Ausbildung von Immobilienkaufleuten für uns einen hohen Stellenwert und findet einen besonders schönen Abschluss, wenn wir im Anschluss eine dauerhafte Anstellung anbieten können.

So sieht es auch Laura Zick, die im vergangenen Jahr ihre Ausbildung erfolgreich beendet und sich schon parallel auf ihre Tätigkeit im kaufmännischen Mieterservice vorbereitete. „Es war anspruchsvoll, gleichzeitig für die Prüfung zu lernen“, ganz klar, doch hatte sie ihr Ziel fest im Blick, „mein jetziges Arbeitsgebiet kennenzulernen und Mieter zu betreuen.“

Diesen Schwung gibt sie nun an die neue Kollegin Elham Hassansadeh weiter, die ihre Ausbildung im August begonnen hat. Laura Zick: „Es ist schön, weiterhin bei der WGW arbeiten zu dürfen, da ich mich sehr wohl fühle. Ich mag die Aufgaben, die Kollegen und das Miteinander in der Genossenschaft und freue mich auf alles, was noch kommt.“

Junge Menschen für einen Beruf zu begeistern kann aber noch viel früher beginnen. So bieten wir Praktikumsplätze an und beteiligen uns regelmäßig an den alljährlichen Girls'- und Boys'Days, bei denen es tatkräftig zur Sache geht. So staunten Levi und Lotta bei den Modernisierungsarbeiten in der Von-Graffen-Straße/Borgfelde nicht schlecht, wie zackig ein neues Fenster eingebaut ist, und kletterten tapfer mit aufs Gerüst.





Bester Stimmung und immer „mit-ten-mang“ – unsere Veranstaltungen machen bei jeder Wetterlage Freude.



„Dass es bei den Genossenschaften familiärer zugeht“, ist ein Argument, das wir in allen Altersgruppen hören, wenn zukünftige Kolleginnen und Kollegen ihre Gründe erläutern, sich bei uns zu bewerben. Eine strukturierte Einarbeitung, gute Arbeitsbedingungen, ein freundliches Miteinander im Team, ein wertschätzender Umgang und der Kontakt zu den Menschen sind die weiteren Wünsche der meisten, die wir aus eigenem Antrieb gern erfüllen.

Miteinander ist dabei wörtlich gemeint. So werden Veranstaltungen für unsere Mitglieder, vom Jubiläumsfest

bis zum Adventsmarkt, so weit wie möglich gemeinsam organisiert und durchgeführt. Das rundum positive Feedback gibt immer wieder Schwung für viele neue WGW-Aktionen. „Außerdem stärkt es den Teamgeist“, freut sich Christine Watz, die im Mitgliederservice bei allen Beteiligten für Motivation sorgt.

Den Teamgeist stärken wir auch mit den innerbetrieblichen Veranstaltungen, wie beispielsweise Jubiläums- und Weihnachtsfeiern und dem Betriebsausflug, der alljährlich von den Mitarbeitenden gestaltet wird. Der Besuch im Klimahaus Bremerhaven brachte viele neue Eindrücke und vor allem viel Spaß außerhalb der täglichen beruflichen Praxis.

„Ich bin froh, dass wir dafür kein Papier mehr brauchen.“

Hauswart Michael Kruse freut sich über mehr Zeit fürs Wesentliche, z. B. das Probeschaukeln

Auch neue Abläufe und Arbeitsweisen erarbeiten wir gemeinsam und erreichen durch gemischte Projektteams, in denen verschiedene Fachkompetenzen zusammenkommen, optimale Ergebnisse. Bei der Vielzahl der Aufgaben die einzelne effizienter zu gestalten bleibt wichtig. Gerade bei zunehmenden Verwaltungsaufgaben, die sich leider vermehrt aus veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Hiervon profitieren wir auch bei der systematischen Einführung digitaler Werkzeuge, die nicht nur den Service für die Mitglieder verbessern, sondern auch unnötige Medienbrüche in

der weiteren Bearbeitung minimieren. So begeistert die digitale Rechnungsarchivierung nicht nur Stefan Freigang aus dem Rechnungswesen, „zumal der Zugriff auch bei mobiler Arbeit funktioniert“, sondern schlichtweg alle, die mal mit Recherche befasst sind.

Nach erfolgreicher Einführung der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe wurden 2023 auch die Verkehrssicherungspflichten schrittweise in das digitale System überführt. Dabei erscheinen die zu erledigenden Aufgaben entsprechend der zeitlichen Notwendigkeit automatisch auf dem Tablet. So lassen sie sich optimal direkt bei der Arbeit in den Wohnanlagen erledigen und gleichzeitig dauerhaft

und rechtssicher dokumentieren. Vom Regen durchgeweichte Notizblöcke beim Spielplatzcheck entfallen auf diese Weise ebenso wie zahllose Aktenordner zur Aufbewahrung und Nachweisführung.

Dank unserer immerwährenden Anstrengungen unter der Überschrift „WGW – für Umwelt und Klima“ wurden wir erneut Mitglied bei der UmweltPartnerschaft Hamburg. Mit der jährlichen Spende zur Pflanzung von Straßenbäumen an die Loki-Schmidt-Stiftung „Mein Baum – Meine Stadt“ bemühen wir uns um einen Ausgleich zum Papierverbrauch und sorgen gleichzeitig durch die Auswahl von Standorten in der Nähe unserer Wohnanlagen für eine Verbesserung der Wohnqualität.

Neben dem schadstoffarmen Pkw-Fuhrpark und dem nachhaltigen Einkauf brachte uns die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle weiter voran. Nach über einem Jahr Wartezeit für die Lieferung von Modulen, Speicher und allem, was dazugehört, gewinnen wir damit seit Juli 2023 elektrische Energie aus dem Sonnenlicht, selbst wenn es wolkig ist. Scheint die Sonne, ist der tägliche Stromverbrauch im besten Fall komplett über die Anlage gedeckt. Mit dem 18-Kilowatt-Stromspeicher haben wir zudem einen Energiepuffer.

Den Stromfressern in der Geschäftsstelle ging es dennoch an den Kragen. Zunächst in den Büros und im Treppenhaus, denn die alten Leuchtstoffröhren wurden durch LED-Beleuchtungen ersetzt. Zusätzlich wurden Bewegungsmelder installiert, das Licht geht also nur an, wenn es gebraucht wird, und leuchtet nicht mehr dauerhaft. Durch geringere Wattzahlen und verkürzte Brenndauern reduzieren sich die Betriebskosten rechnerisch um etwa 30 bis 50 Prozent, und auch die CO₂-Emissionen vermindern sich um rund zwei weitere Tonnen im Jahr. Mit dem neuen Lichtkonzept verbessern wir also nicht nur die Qualität der Beleuchtung, sondern sparen Kosten und leisten einen zusätzlichen Beitrag zur Schonung des Klimas.

Wie es so in kontinuierlichen Schritten – vor allem in unseren Wohnanlagen und damit für unsere Mitglieder – weitergeht, zeigt uns auch die Kohlendioxid-Bilanz, welche jährlich fortgeschrieben wird. Mit unserer Mitgliedschaft im Verein „Initiative Wohnen.2050 e.V.“ unterstreichen wir zudem gemeinsam mit weiteren Genossenschaften und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen bundesweit unser Engagement zur Erreichung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes.

Der Weg dorthin ist steinig, keine Frage. Mit einem engagierten WGW-Team sind wir jedoch vorbereitet und mit Fachkompetenz und Herzblut dabei, die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen zu meistern.

Unsere Mitglieder stehen dabei an unserer Seite und bestätigen mit positiven Rückmeldungen, persönlich, in Briefen oder per E-Mail immer wieder die bisher genommene Entwicklung. Auch in unseren Zufriedenheitsumfragen nach Neuvermietung freuen wir uns nach wie vor über gute Noten und das Feedback sowie eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung. „Dass Ihr so toll bleibt!“ ist so ein Mitgliedswunsch, der einem nicht nur ein Lächeln ins Gesicht zaubert, sondern der uns auch für die Zukunft anspricht.

Bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns herzlich für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr. Auch unserem Betriebsrat gilt erneut unser Dank für die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit, die sich auch in 2023 fortgesetzt hat.





*Umgeben von Wasser,
Brunnenmodellen und
Göttern: Eine Station bei
der Vertreterausfahrt war
die Wasserkunst Elbinsel
Kaltehofe.*



... *Witterung in Hamburg!*

Aufsichtsrat von links:

Niels Bossow, Heiko Glawe, Uwe Lohmann, René Alfeis, Matthias Münster,
Iris Gronau, Bert Gettschat, Dr. Jens Linek, Carmen Rehbock

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2023 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2023 an Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2023, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Diese Situation ermöglicht die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals. Die gute Eigenkapitalquote ist Beleg für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen nicht gerechnet werden muss. Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Mögliche Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit keine Preisänderungsrisiken. Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2023 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Ergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln. Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Einstellung in die Ergebnismrücklagen zum 31. Dezember 2023 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2023 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 30. April 2024

Niels Bossow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	728,18	1.484,55
II. Sachanlagen	147.991.323,14	146.932.210,38
III. Finanzanlagen	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	147.992.603,32	146.934.246,93
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.849.644,09	5.557.488,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	326.759,57	410.530,63
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.050.748,83	7.461.519,74
Umlaufvermögen insgesamt	12.227.152,49	13.429.538,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	547.128,09	151.028,00
BILANZSUMME	160.766.883,90	160.514.813,30

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	13.905.231,31	13.591.137,35
II. Ergebnismrücklagen	64.335.497,66	61.273.497,66
III. Bilanzgewinn	532.781,93	516.496,10
Eigenkapital insgesamt	78.773.510,90	75.381.131,11
B. RÜCKSTELLUNGEN	5.083.215,00	4.934.548,00
C. VERBINDLICHKEITEN	76.812.206,86	80.101.833,60
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	97.951,14	97.300,59
BILANZSUMME	160.766.883,90	160.514.813,30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2023

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.831.621,80		25.338.017,04
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.700,23	25.875.322,03	33.153,81
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		292.156,09	93.568,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		254.660,30	217.742,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		795.621,62	729.177,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.202.183,65	10.570.439,34
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		66.448,41	53.127,56
Rohergebnis		13.949.127,98	15.788.092,06
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.956.089,72		1.984.278,31
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 87.169,33 Euro	475.246,31	2.431.336,03	783.749,19 [392.401,42]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.771.612,63	4.498.525,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.113.842,34	1.020.881,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,65	15,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.275,43	4.157,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 66.881,00 Euro		1.190.553,79	1.328.784,13 [68.196,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		126.944,16	22.552,98
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.396.130,11	6.153.494,03
14. Sonstige Steuern		801.572,05	792.777,54
15. Jahresüberschuss		3.594.558,06	5.360.716,49
16. Gewinnvortrag		223,87	779,61
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.062.000,00	4.845.000,00
18. BILANZGEWINN		532.781,93	516.496,10

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2023	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	216.845,00	236.032,36	216.845,00	236.032,36	19.187,36
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.321.437,35	617.428,96	322.212,36	13.616.653,95	295.216,60
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	52.855,00	52.545,00	52.855,00	52.545,00	-310,00
Geschäftsguthaben insgesamt	13.591.137,35	906.006,32	591.912,36	13.905.231,31	314.093,96

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 295 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2022	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2023	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	7.230.000,00	360.000,00	7.590.000,00	360.000,00
Bauerneuerungsrücklage	18.964.304,66	1.000.000,00	19.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.079.193,00	1.702.000,00	36.781.193,00	1.702.000,00
Rücklagen insgesamt	61.273.497,66	3.062.000,00	64.335.497,66	3.062.000,00

* Bei den Zugängen handelt es sich um Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

Unternehmensentwicklung

	2023	2022
Mitglieder	5.947	5.885
Fluktuationsquote (%)	6,2	6,0
Wohnungen	3.281	3.273
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	217.060	216.850
Umsatzerlöse (T€)	25.875	25.371
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	19.963	19.370
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	7.436	5.261
Modernisierung (T€)	5.279	1.032
Investitionen in den Bestand (€/m ²)	58,58	29,02
Geschäftsguthaben (T€)	13.905	13.591
Rücklagen (T€)	64.335	61.273
Eigenkapitalquote (%)	49,0	47,0

*Kaffeeklatsch im Grünen:
Seit 50 Jahren wohnen unsere
Jubilare in der Bengelsdorf-
straße – ein Grund zum Feiern.*



UNSERE WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2023

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen																
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	116	12	Nelkenweg	2–24	1937	12																
	Gartenstadtweg	52–66	1911			13	Anemonenweg	1–7		1938	50														
	Goldlackweg	1–55	1911				14	Anemonenweg		2–8		1938	50												
	Lesserstraße	102–120	1911					15		Anemonenweg		10–16		1938	50										
	Lesserstraße	114	2022							16		Anemonenweg		9–15		1938	18								
	Stephanstraße	102–116	1911									17		Lavendelweg		27–61		1952	22						
	Tilsiter Straße	20–66	1911											18		Lavendelweg		30–72		1938	22				
	Tilsiter Straße	21–55	1911													19		Rosmarinstraße		15–57		1939	22		
	Tilsiter Straße	33	1997															20		Stephanstraße		70–92		1939	20
	Tilsiter Straße	39	1911																	21		Asternstraße		33–51	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38	20				Stephanstraße													94–100		1939	
	Gartenstadtweg	68	1912			21			Bovestraße		41											1927		22	
	Goldlackweg	10	1912				22		Rauchstraße		2–6		1956									20			
	Goldlackweg	2–52	1912					23	Friedastraße		3–7		1928		106										
	Lesserstraße	120 A	1912						24	Rauchstraße	7–9		1929				20								
Stephanstraße	118	1912	25	Tratzigerstraße	16					1929	106														
3	Gartenstadtweg	69–79		1913	30	26				Gartenstadtweg		81	1959	202											
	Gartenstadtweg	70–72		1913			27			Gartenstadtweg		83–93	1959			9									
	Immergrünweg	1–5		1913				28		Gartenstadtweg		86–94	1959		90										
	Immergrünweg	2		1913					29	Gartenstadtweg		96–100	1959				28								
	Lesserstraße	122–146	1913	30						Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959	10												
Stephanstraße	120–128	1913	31		Pillauer Straße	10 A–10 B				1959	11														
4	Gartenstadtweg	74–84			1914	12	32			Pillauer Straße		4 A–4 C		1959		11									
	Immergrünweg	4–14			1914			33		Eydtkuhnenweg		1–3		1963	20										
	Lesserstraße	66–74			1953				34	Eydtkuhnenweg		2–6		1963			20								
5	Rosmarinstraße	1–3		1953	35	35	Pillauer Straße			70, 70 A–70 D		1963	28												
	6	Asternstraße	2–2 A	1955			28	36		Pillauer Straße	72 A–72 D	1963		28											
		Asternstraße	4–12	1955					37	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963			28										
7	Lesserstraße	76–84	1955	38	38	38	Pillauer Straße	74 A–74 E		1963	10														
	Asternstraße	13–27	1928				10	39	39	Voßkullen		146–146 A	1963	10											
8	Gartenstadtweg	48–50	1928	10	40	40				Lesserstraße	148–150	1964	9												
	Asternstraße	5–11	1929				11	41	41	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964		9											
9	Lesserstraße	90–98	1929	11	42	42				Rübenkamp	341–369	1950	90												
	Nelkenweg	1–27	1930				20	43	43	Büdingstwierte	1–5	1952		28											
10	Rosmarinstraße	7–9	1930	20	44	44				Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48												
	Asternstraße	14–16	1934				20	45	45	Eilbeker Weg	20–28	1954		95											
11	Asternstraße	29–31	1934	20	46	46				Wagnerstraße	126–130	1954	36												
	Gartenstadtweg	43–49	1934				20	47	47	Papenstraße	117–119	1956		36											
	Nelkenweg	29–51	1934							20	48	48			Peterskampweg	40–44	1956	36							

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
31	Roßberg	21–29	1956	40	59	Hollkoppelweg	2–4	1977	47
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19		Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	
33	Papenstraße	20–22	1958	16	60	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	11
34	Horner Weg	274–276	1959	15		Baererstraße	24	1980	
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	39	61	Beckerberg	18 A	1980	20
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108		Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
		Schippelsweg				2 A–2 C	1963	8–18	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12	63	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	45
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28		Rotbergfeld	23–35	1991	
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13	64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁴
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Traberweg	26–28 A	1997	
42	Uwestraße	9–17	1966	32	65	Traberweg	30	1997	36 ⁵
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Traberweg	36–38	1997	
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹	66	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁵
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Rahlstedter Kamp	2–40	2003	
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
47	Lehárstraße	81–93	1968	20		Rotbergfeld	23–25	1975	
		Wildacker			42–44	1970	20	Rauchstraße	25 A–29 E
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26	70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁷
49	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	26		Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	
		Grenzacker			31–33	1971	165	Sieker Landstraße	41 A–41 C
50	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	1971	71	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
		Wildacker				2–24	1971	21	Groß Borsteler Straße
51	Wildacker	39–47	1971	1971	72	Starckweg	11–13 C	2022	9
		Schnelsener Weg				1–3 A	1971	64 ²	
52	Grenzacker	1–5	1973	109	73	74	75	3.281	
		Grenzacker							2–16
53	Wildacker	46–52	1973	81	76	77	78	79	
		Bengelsdorfstraße							12–16
54	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³	80	81	82	83	
55	Wildacker	1	1974	9					
56	Schnelsener Weg	26–40	1975	68	84	85	86	87	
57	Wildacker	5–31	1976	87					
58	Beerenhöhe	2–8	1977	87	88	89	90	91	
		Beerenhöhe							18–20
59	Am Mühlenbach	1–3	1977	48	92	93	94	95	
		Große Holl							62–64

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031² Belegungsbindung bis 31.12.2028³ Belegungsbindung bis 31.12.2026⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2031⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2029⁸ Belegungsbindung bis 12.02.2034Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 65 von den Mitgliedern gewählte Vertreterinnen und Vertreter
 Amtszeit: 2020–2025

Aufsichtsrat:

Niels Bossow	Vorsitzender
René Alfeis	stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat	Schriftführer
Carmen Rehbock	stellv. Schriftführerin bis 22. Mai 2023
Heiko Glawe	stellv. Schriftführer ab 22. Mai 2023
Christine Garbe	bis 22. Mai 2023
Iris Gronau	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Matthias Münster	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

René Alfeis	Vorsitzender
Iris Gronau	stellv. Vorsitzende
Niels Bossow	
Bert Gettschat	
Matthias Münster	

Prüfungsausschuss

Uwe Lohmann	Vorsitzender
Carmen Rehbock	stellv. Vorsitzende ab 22. Mai 2023
Niels Bossow	bis 22. Mai 2023
Bert Gettschat	ab 22. Mai 2023
Heiko Glawe	
Dr. Jens Linek	

Vorstand: Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
 Eduard Winschel hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Betriebsrat:
 Kirsten Leiser/Vorsitzende
 Sven Christiansen
 Markus Krause
 Torben Seidel
 Nicola Oliver, Verband norddeutscher Wohnungsentwickler e.V.
 B.A.D. Gesundheitsvorsorge und Scheinheitschnik GmbH

Scheinheitschtauftraggeber:
 Systembau Itzinger:
 Daterschutzbeauftragte:
 Fachkraft für Arbeitssicherheit:
 Hausverwalter:

1. Gartensiedlung: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
 2. Bramfeld, Farmsen, Boltenhagenstraße, Eyckhuhnenweg, Kopernikusstraße, Plauer Straße, Rahlsieder Kamp, Scharbeutzer Straße, Seiler Landstraße, Völkchen
 3. Eibek, Hamm/Horn, Marienthal, Mümmelmannsberg
 4. Fuhlsbüttel, Poppentbüttel, Steilshoop, Abraham - Lehnstraße, Meinerborfer Straße/Starckweg, Sasseier Straße
 5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schleppeisweg
 6. Harburg, Stellingen, Groß Bornsteler Straße

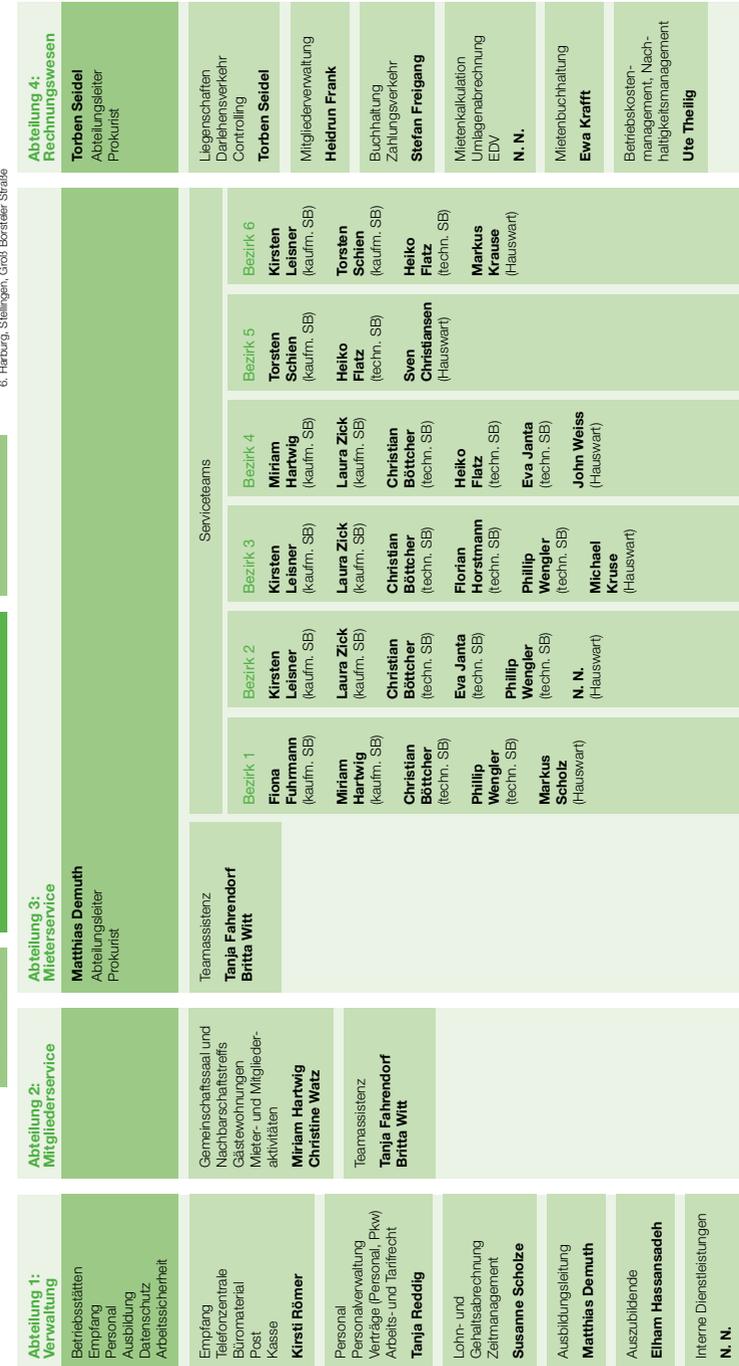
Vorstandsassistentin
Susanne Scholze

Vorstand
Christine Stehr
 Vorsitzende
 Abt. 2, 3
 Grundstücksverkehr/Elstkontakt
 Greniarbeit
 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Eduard Winschel
 Abt. 1, 4
 Betriebsrat
 Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat
Tanja Reddig

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2023





Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Tel: 040 69 69 59 - 0
Fax: 040 69 69 59 - 59
www.gartenstadt-wandsbek.de
info@gartenstadt-wandsbek.de

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester
gesellschaft mbh

Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv

Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in
Hamburg GmbH

Auflage: 5.350 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Polar (100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

