

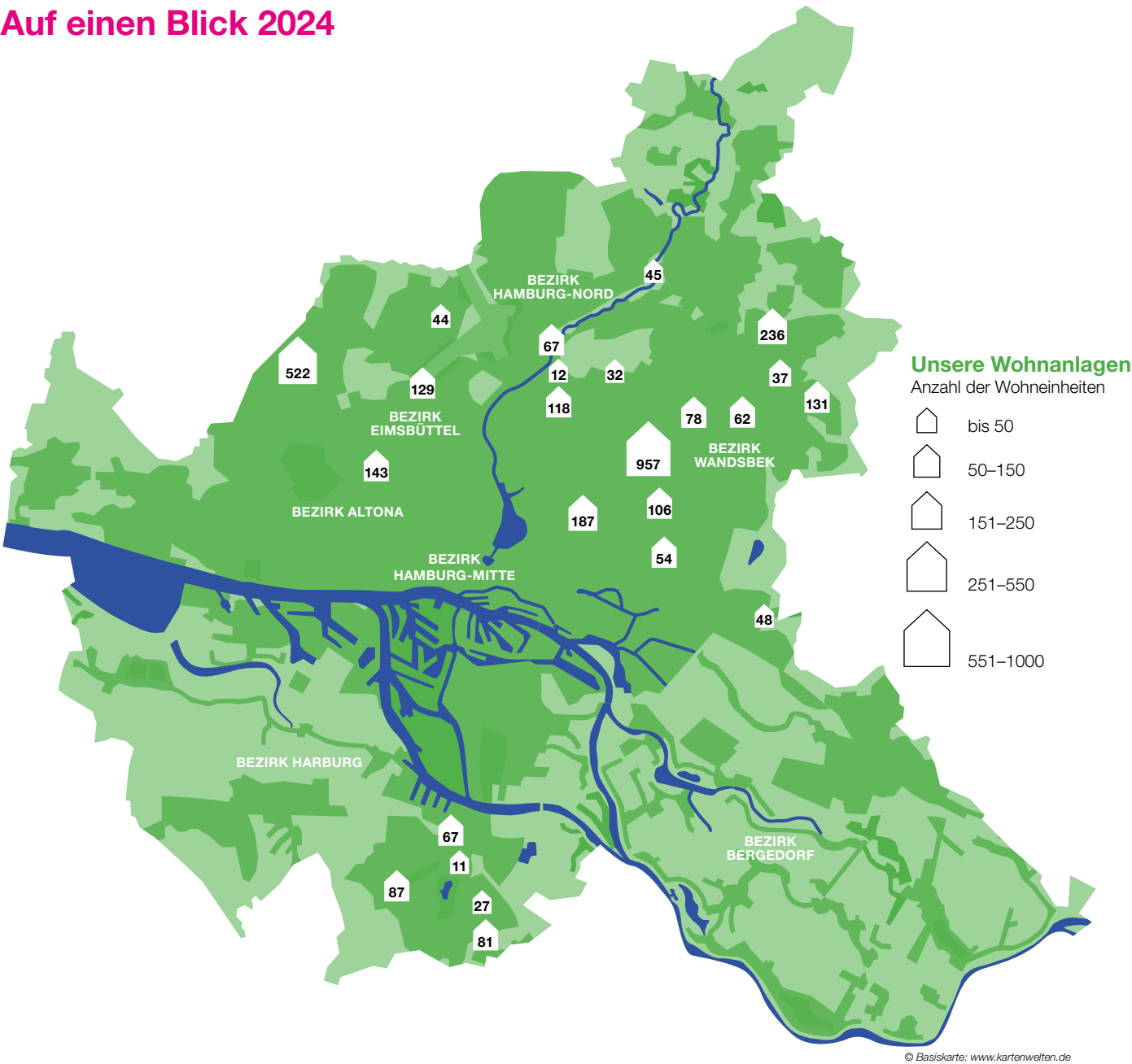


JAHRESBERICHT 2024

UND GESCHÄFTSBERICHT 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Unternehmensentwicklung

	2024	2023
Mitglieder	6.006	5.947
Fluktuationsquote (%)	6,0	6,2
Wohnungen	3.281	3.281
Wohn- und Nutzfläche (m²)	217.050	217.060
Umsatzerlöse (T€)	26.686	25.875
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	20.450	19.963
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	7.424	7.436
Modernisierung (T€)	3.859	5.279
Investitionen in den Bestand (€/m²)	51,98	58,58
Geschäftsguthaben (T€)	14.151	13.905
Rücklagen (T€)	68.944	64.335
Eigenkapitalquote (%)	50,9	49,0

Titelfoto:
Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Wildacker spendierten wir Pflanzen und Gefäße für das sommerliche Balkonien.



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
JAHRESBERICHT 2024/BERICHT DES VORSTANDES	
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	20
So leben wir	25
So arbeiten wir	30
GESCHÄFTSBERICHT 2024	
Jahresabschluss 2024	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2024	44
Bericht des Aufsichtsrates	50
ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE	
Wahlbezirke	54
Vertreter und Ersatzvertreter	55
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61



JAHRESBERICHT 2024 / BERICHT DES VORSTANDES

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,



... mittenweg in Hamburg!

das Leben ist kein langer, ruhiger Fluss – soll es vielleicht auch gar nicht sein, schließlich würde uns dann das Salz in der Suppe fehlen. Dessen ungeachtet scheinen die Entwicklungen und Verwerfungen in der Welt aktuell erheblich und alltägliche Themen dagegen manchmal fast unbedeutend.

Doch wäre das ein Irrtum. Denn gerade die vermeintlich kleinen Dinge, die jeder von uns in seinem Einflussbereich gestalten kann, machen den Unterschied. Wie auch Steine in großer Zahl wildes Wasser zu beruhigen vermögen, sorgen diese dafür, dass wir zusammen den Turbulenzen trotzen können.

So ist es doch großartig zu sehen, wenn Europa ein vereintes Selbstbewusstsein entwickelt, wenn Demokratie auflebt, wo immer es nötig ist, und wenn Menschen bereit sind, anzupacken und Verantwortung zu übernehmen.

Das von der Bundesregierung im Frühjahr geschnürte mehrere Hundert Milliarden Euro schwere Finanzpaket soll in die Infrastruktur, vor allem aber die Verteidigung fließen. Unvorstellbare Summen, von denen sich wohl jeder wünschen würde, sie könnten einem besseren Zweck als der Kriegstüchtigkeit dienen.

Allerdings ist auch der Anteil von 100 Milliarden Euro, der über den Klima- und Transformationsfonds für den Klimaschutz und den klimafreundlichen Umbau der Wirtschaft bereitgestellt wird, kein Pappenstiel. Wir sind optimistisch, dass auf diesem Wege auch bei den Mieterinnen und Mietern, aber ebenso bei den Vermietenden – die in naher Zukunft

immense Aufgaben zu bewältigen haben – die notwendige Unterstützung ankommt.

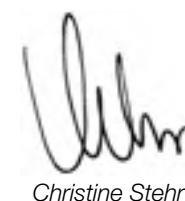
Denn während hohe Investitionen in die Wohnungsbestände zu schultern sind, bleibt zugleich die Errichtung dringend benötigter neuer Wohnungen auf der Strecke. Die Hürden sind seit Langem bekannt: steigende Baukosten, hohe Zinsbelastungen, zunehmende Anforderungen und Bürokratie sowie eine zuletzt unzuverlässige Förderlandschaft auf Bundesebene.

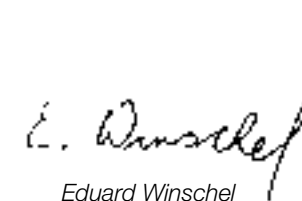
Hamburg macht hier nun einen wichtigen Schritt und setzt mit der Schaffung des sogenannten Hamburg-Standards ein mutiges und weitreichendes Signal für Baukosten- und damit Mietensenkung.

Wir wollen als Genossenschaft unseren Beitrag leisten und gleichzeitig auch zukünftig sozialverträglich agieren. Die vielen positiven Begegnungen mit den Menschen in unserem Umfeld und unsere erfolgreichen Projekte sind dabei die Faktoren, die – wie viele kleine Steine im Wasser – Stabilität, aber auch Hoffnung und Gewissheit geben.

Bleiben Sie mit uns zuversichtlich, und besinnen wir uns gemeinsam auf unsere Stärken: Verbinden wir ökonomische Notwendigkeit mit sozialer Verantwortung und ökologischer Zielsetzung – und schaffen wir weiterhin Sicherheit durch Zusammenhalt.

Wie dies im zurückliegenden Geschäftsjahr ein weiteres Mal gelungen ist, zeigt der vorliegende Jahresbericht 2024.


Christine Stehr


Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Im Jahr 2024 setzte sich die schleppende wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland fort. Nach den bisher vorliegenden Daten des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent zum Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt das weiterhin krisengeprägte Umfeld wider, in dem sich die deutsche Wirtschaft befindet.

Trotz gesunkener Inflation (2,2 Prozent), gestiegener Arbeitseinkommen (5,5 Prozent) und erhöhter Sozialleistungen wuchs der private Konsum 2024 nur geringfügig um 0,3 Prozent. Die Ausgaben für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe stiegen um 0,5 Prozent, für Mobilität und Gesundheit mussten 2,1 bzw. 2,8 Prozent mehr aufgewendet werden. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich vor allem durch gestiegene soziale Sachleistungen, wie beispielsweise Krankenhausbehandlungen, um 2,6 Prozent.

Die Bauwirtschaft verzeichnete aufgrund hoher Kosten und Zinsen einen Rückgang von 3,8 Prozent. 2024 war neben dem Hoch- und Wohnungsbau auch das Ausbaugewerbe betroffen. Im Gegensatz dazu nahm die Produktion im Tiefbau durch Modernisierungsprogramme für Straßen und Infrastruktur zu. Die preisbereinigten Bauinvestitionen sanken insgesamt um 3,5 Prozent. Nicht staatliche Investitionen gingen zum vierten Mal in Folge um 4,3 Prozent zurück, was das schwierige Umfeld verdeutlicht. Trotz nachlassendem Preisanstieg blieben die Baupreise hoch und sind seit 2019 um 40,0 Prozent gestiegen.

Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,2 Prozent (Vorjahr +5,9 Prozent). Erstmals verbilligten sich die Energieprodukte um 3,2 Prozent (Vorjahre +5,3 Prozent bzw. 29,7 Prozent). Die Preise für Haushaltsenergie sanken bei Erdgas um 3,5 Prozent,

Strom 6,4 Prozent und Heizöl 3,9 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate 2,9 Prozent betragen. Trotz dieser Rückgänge blieben die Energiepreise hoch, insbesondere Fernwärme verteuerte sich um 27,1 Prozent. Lediglich die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 Prozent und damit geringer als die allgemeine Inflation.

Volkswirte bleiben pessimistisch: Hohe Energiepreise, mögliche Inflation und globale Risiken belasten die Aussichten. Dennoch gibt es Hoffnung durch steigende Real-einkommen und sinkende Zinsen, die den Konsum ankurbeln könnten. Angesichts der aktuellen Entwicklungen haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute, darunter das IfW Kiel, und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten angepasst. Diese reichen nun von einem Nullwachstum bis zu 1,1 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2024 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent. Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,7 Prozent, auf das Baugewerbe 5,4 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs nach bisher verfügbaren Daten um 3,1 Prozent. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Milliarden Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 2024 waren 504.000 Menschen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Die Ausgaben für Bauleistungen waren im vergangenen Jahr erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen sank um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Die Modernisierungsplanung für 2025 steht: Mit dem 9-Geschosser in der Bengelsdorfstraße in Bramfeld geht es wieder hoch hinaus.

sich für 2024 real ein Minus von 3,7 Prozent. Den stärksten Rückgang hatte der Neubau mit 10,1 Prozent zu verzeichnen. Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein Minus von 3,2 Prozent. Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Die Investitionskosten für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude zogen erneut mit 3,1 Prozent zum Vorjahr an (Vorjahr 4,3 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.

2024 Rückgang bei den Baugenehmigungen

Bis Oktober 2024 wurden 175.800 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 19,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Seit drei Jahren zeigen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau kontinuierlich nach unten. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen. Insgesamt wurde ein Baudefizit von 700.000 Wohnungen ermittelt.

Die bauliche Entwicklung wird durch den Mangel an baureifen Grundstücken, hohe Investitionskosten, Kapazitätsengpässe in der Bauleitplanung und Fachkräftemangel gebremst. Bund und Länder versuchen mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzu-

steuern. Zudem wird Bauland zunehmend im Erbbaurecht vergeben, was für die bestands-haltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie erwartet für 2024 etwa 250.000 Baufertigstellungen. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang auf rund 220.000 Fertigstellungen prognostiziert. Damit wird das von der Bundesregierung gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert, weiterhin verfehlt. Ein Hinweis auf fehlende Kapazitäten und gestiegene Baukosten ist der seit 1998 anhaltend hohe Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen.

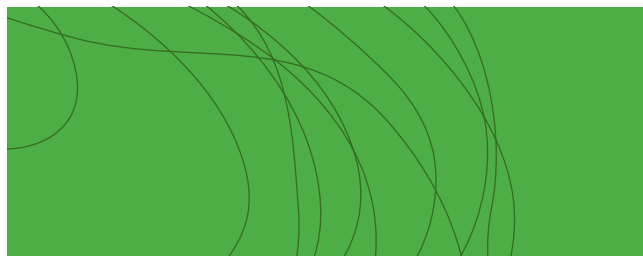
Anstieg der Erwerbstätigkeit, Kurzarbeit steigt leicht, Arbeitslosenquote steigt, Zuwanderung sinkt

Im Jahr 2024 wurde die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung von 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem Anstieg von 72.000 im Jahresdurchschnitt entspricht. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm zu, ebenso wie die Inanspruchnahme von Kurzarbeit. Die Beschäftigung wuchs durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent (Vorjahr 5,7 Prozent).

Das wirtschaftliche Umfeld lässt für 2025 eine schwierige Lage erwarten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) prognostiziert einen Anstieg der Arbeitslosigkeit und wirtschaftliche Stagnation. In Ostdeutschland wird ein Anstieg der Arbeits-



Mit „Rabimmel, rabammel, rabum“ und Laternen zogen wir gemeinsam durch die Gartenstadtsiedlung, und zur Adventszeit zeigten unsere Mitglieder ihre Kunstwerke.



losenquote um 0,2 auf 7,6 Prozent erwartet, während für den Rest der Republik ein Anstieg um 0,1 auf 5,7 Prozent prognostiziert wird.

HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2024 gegenüber 2023 nominal um 5,4 Prozent gestiegen und liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene.

Zahl der Erwerbstätigen

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen weiter angestiegen. Mit der Zunahme um 0,9 Prozent lag Hamburg im Jahr 2024 deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,2 Prozent. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bildet mit 87,0 Prozent der Dienstleistungsbereich.

Wohnungsmarkt und Anzahl der Wohnungen

Trotz eines aktuell verlangsamten Trends ist die Einwohnerzahl Hamburgs im Jahr 2023 um 1,0 Prozent auf 1.851.596 gestiegen. In den kommenden Jahren wird aufgrund von Zuzug mit weiterem Bevölkerungswachstum gerechnet. Ende 2023 gab es in Hamburg insgesamt 998.363 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 76,4 Quadratmetern pro Wohnung.

Neben der Wohnungsanzahl wurde auch erstmals der Bestand an Wohngebäuden ermittelt (Zensus 2022). Zum Jahresende 2023 zählte Hamburg 260.141 Wohngebäude. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 21 Prozent. Ende 2023 betrug der Anteil der Sozialwohnungen 8 Prozent, was 79.788 Wohnungen entspricht. Bei 27,4 Prozent dieser Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb der nächsten fünf Jahre auslaufen und den Bedarf nach preiswerten Wohnungen weiter erhöhen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat im Jahr 2024 insgesamt 6.710 neue Wohnungen genehmigt, was einem Anstieg von knapp 25 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert von 5.404 Wohnungen ent-

spricht. Zudem wurden in den letzten zwölf Monaten 3.092 Sozialwohnungen bewilligt.

Mit einem Plus von 1.306 Wohnungen stieg die Zahl der genehmigten Wohneinheiten zum Vorjahr deutlich. Bei den Sozialwohnungen liegt die Steigerung bei 712 Wohnungen, was einem Plus von 30,8 Prozent entspricht. So viele neue Sozialwohnungen wurden zuletzt vor fünf Jahren bewilligt.

Im Jahr 2023 wurden in Hamburg 5.999 neue Wohnungen fertiggestellt, das bedeutet einen Rückgang von 3.235 Wohnungen bzw. 35 Prozent im Vergleich zu 2022. Dies ist der niedrigste Wert seit 2012 mit 3.793 Wohnungen. Insgesamt entstanden 501.650 Quadratmeter neue Wohnfläche, 268.450 Quadratmeter weniger als im Vorjahr (-34,9 Prozent). Von den neu gebauten Wohnungen befanden sich 4.481 Einheiten im Geschosswohnungsbau. Weitere 887 Wohnungen (15,6 Prozent) wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet.

Anpassung der Wohnungsbauförderung

2024 wurde mit 3.092 Mietwohnungen knapp die Hälfte der 6.710 genehmigten Wohnungen öffentlich gefördert.

Ab April 2024 wurde seitens der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) ein weiteres Förderprogramm für den Neubau von Mietwohnungen im 3. Förderweg eingeführt, um den Anteil der berechtigten Haushalte zu erhöhen. Zusätzlich gibt es den 1. Förderweg plus, der nur bei Neuvergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht gilt. Der Förderzins bleibt dort unverändert bei 1 Prozent pro Jahr für 30 Jahre.

Die Anfangsmieten für 2025 bewilligte geförderte Mietwohnungen steigen um 0,15 Euro pro m² Wohnfläche im 1. Förderweg auf 7,25 Euro pro m², im 2. Förderweg auf 9,35 Euro pro m² und im 3. Förderweg auf 12,25 Euro pro m². Für Wohnungen, die 2026 genehmigt werden, wird die Anfangsmiete einmalig um 0,45 Euro pro m² erhöht. Dies ist auf die hohen Inflationsraten und die Veränderungen des Nominallohnindex in Hamburg zurückzuführen. Weiterhin werden die Modernisierungsförderungs-Programme durch Darlehensförderungen ausgebaut.

Die IFB Hamburg kann Fördermittel von rund 906 Millionen Euro für 2025 und rund 868 Millionen Euro für 2026 vergeben, im Vergleich zu 779 Millionen Euro im Jahr 2024.



Wer sich die neuen Dachgeschosswohnungen vorstellen wollte, brauchte zunächst viel Fantasie. Das Gebäude wurde energetisch runderneuert – im Frühjahr 2025 folgt unterm Dach der Erstbezug.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

100 Jahre sind doch kein Alter

Der Grundstein für unsere Wohnungsbau-genossenschaft wurde mit der Gartenstadt-siedlung in Wandsbek im Jahre 1910 gelegt. Bis in die späten 1930er Jahre sollte es dauern, bis dort das letzte Gebäude fertiggestellt war. Erschwert durch das Kriegsgeschehen und den notwendigen Wiederaufbau, nahm der Neubau erst Mitte des Jahrhunderts langsam wieder Fahrt auf und gipfelte in den Zeiten großer Wohnungsnot in den 1970ern. Im Laufe der Jahrzehnte kamen viele weitere Grundsteine hinzu, und die so geschaffenen Wohnungen bilden bis heute einen Querschnitt durch die Geschichte.

Das Alter des Gebäudes lässt dabei nicht immer einen zuverlässigen Rückschluss auf die Qualität der Bausubstanz zu. So zeigte sich unser 1929 im schönen Marienthal errichtetes Wohnhaus in der Rauchstraße/Tratzigerstraße bei den ersten Begehungen – auch dank regelmäßig durchgeführter Instandhaltungsarbeiten – erfreulich fit. Lediglich das Mauerwerk war im wahrsten Sinne des Wortes in die Jahre gekommen, Undichtigkeiten und schlechte Wärmedämmeigenschaften führten zu Schimmelproblemen, und das Dach wies erhebliche Durchfeuchtungsschäden auf. Doch barg Letzteres längst entdeckte Schätze!

Ging es nach dem Zweiten Weltkrieg für unsere Genossenschaft auch nur langsam wieder bergauf, so findet sich in alten Berichten doch ein denkwürdiger Hinweis: „Das einzig Positive in dieser Beziehung ist die Herstellung von sieben Dachwohnungen ... Die von der Genossenschaft für diese Wohnungen zu übernehmenden Kosten betrugen 18.097,95 Reichsmark und sind in der Bilanz ausgewiesen.“

Mögen diese Dachwohnungen seinerzeit die bestehende Not zu lindern vermocht haben, so waren sie doch nicht mehr als umgebaute Abstellräume, mit niedrigen Raumhöhen und

aus heutiger Sicht unzureichendem Schall- und Brandschutz. Dennoch wurde die letzte dieser Wohnungen noch bis ins Jahr 2004 genutzt.

Bedingt durch andere Modernisierungsnotwendigkeiten im Wohnungsbestand sollte es zwar ein Weilchen dauern, bis die Überlegungen für eine mögliche Reaktivierung wieder aufgenommen werden konnten, doch ging es nun mit Feuereifer los. Im Rahmen der energetischen Modernisierungsplanung stellten wir Ende 2023 einen Bauantrag zur Ertüchtigung der Dachgeschosswohnungen, welcher im Januar 2024 zur Genehmigung führte.

Es begann ein spannendes Projekt, mit dem es uns ein weiteres Mal gelang, den Erhalt unseres Gebäudebestandes mit einem Zuwachs an Wohnraum zu verbinden. Nach einem vollständigen Neuaufbau des Obergeschosses erfolgte der Ausbau zu fünf Wohnungen, von denen vier auch einen Balkon erhielten.

„Die Wohnungen sind zwischen 68 und 75 Quadratmeter groß und bieten alles, was das Herz begehrt“, fasst es Finn Masurek aus dem kaufmännischen Mieterservice treffend zusammen. Neben hochwertigen Designböden bedeutet dies unter anderem helle Bäder mit zeitgemäßen Sanitärprojekten, Glasfaserversorgung mit Highspeed-Garantie und Video-Sprechanlagen. Die Vermietung ist spätestens zum Sommer 2025 vorgesehen.

„Ich freue mich auf den erfolgreichen Abschluss des Projektes in Marienthal, das für alle herausfordernd war. Vor allem der Starkregen kurz vor der Kran-Aktion, als die vorgefertigten Holz-Elemente zum Dach befördert wurden.“

Florian Horstmann, technischer Mieterservice, trug es mit Fassung – genau wie unsere Mitglieder, die bei einer solchen Maßnahme immer am meisten gefordert sind

Instandhaltungsplan 2025
Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Gartenstadtweg 83–87, 89–93, 87 A, Pillauer Straße 10 A–10 B	Balkoninstandsetzung
Saseler Straße 130–134 E	Druckerhöhungsanlage Kaltwasser erneuern
Wildacker 2–4, 6–8, 10–12	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Dachinstandsetzung
Wildacker 21–25	Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Treppenhäuser instand setzen, Erneuerung Eingangsvordächer, Balkon- und Fassadeninstandsetzung, Erneuerung Balkongeländer
Schwarzenbergstr. 24 B–24 F, Zur Seehafenbrücke 13–15	Haustürmodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Rotbergfeld 40–48	Klingel- und Gegensprechanlage erneuern

Rein äußerlich ist diese Erweiterung dem Gebäude hingegen kaum anzusehen. Denn auch nach der Modernisierung – samt Fassaden- und Kellerdeckendämmung, neuen Fenstern und Haustüren – wird sich der Backsteinbau mit nunmehr 25 Wohnungen in seiner klassischen Optik zeigen. Mit viel Fingerspitzengefühl wählten wir aus der Vielzahl an Möglichkeiten hochwertige Klinkerriemchen aus und legten großen Wert auf eine Gestaltung, die dem ursprünglichen Erscheinungsbild so nahe wie möglich kommt.

Ein weiteres Herzensprojekt eben, das auch für Architekt Joachim Habermann / BGF Architekten, der uns insbesondere bei der Errichtung der neuen Wohnungen maßgeblich unterstützte, manch neue Erfahrung mit sich brachte: „Das Reizvollste ist, dass diese alte Dame aus 1929 fast 100 Jahre alt ist. Hier sind konstruktiv Dinge anders als bei Gebäuden aus den 50er Jahren, die in Hamburg sehr verbreitet sind. Das war für mich auch Neuland und das Spannende an diesem Projekt.“

Nach dieser energetischen Verjüngungskur wird schließlich auch die Nutzung erneuerbarer Energien für das Gebäude möglich. Drei Wärmepumpen auf dem Dach unterstützen zukünftig die vorhandene Gasheizung und können diese perspektivisch ersetzen. Die verbleibenden Dachflächen wurden mit einer Photovoltaikanlage belegt. Ein eigens hierfür abgeschlossener Dachnutzungs- und Kooperationsvertrag mit der EnergieNetz Hamburg eG sichert eine kostengünstige Lieferung des erzeugten Solarstroms vorrangig an unsere Mitglieder.

Alles in allem: niedrigere Energieverbräuche, geringere Emissionen und mehr Versorgungs-

unabhängigkeit. Der runde Geburtstag kann also kommen!

Wärme? Wende!

Nicht erst der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, der sich am 24. Februar 2025 zum dritten Mal jährte und erhebliche Preisanstiege unter anderem bei der Energieversorgung nach sich zog, brachte uns zu einer Ausweitung unserer Investitionstätigkeiten in unserem Wohnungsbestand. Doch zweifelsohne haben die Ereignisse der letzten Jahre, verbunden mit einer ambitionierten Klimaschutzgesetzgebung und unserem eigenen Anspruch an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen, auch unsere Aktivitäten weiter forciert.

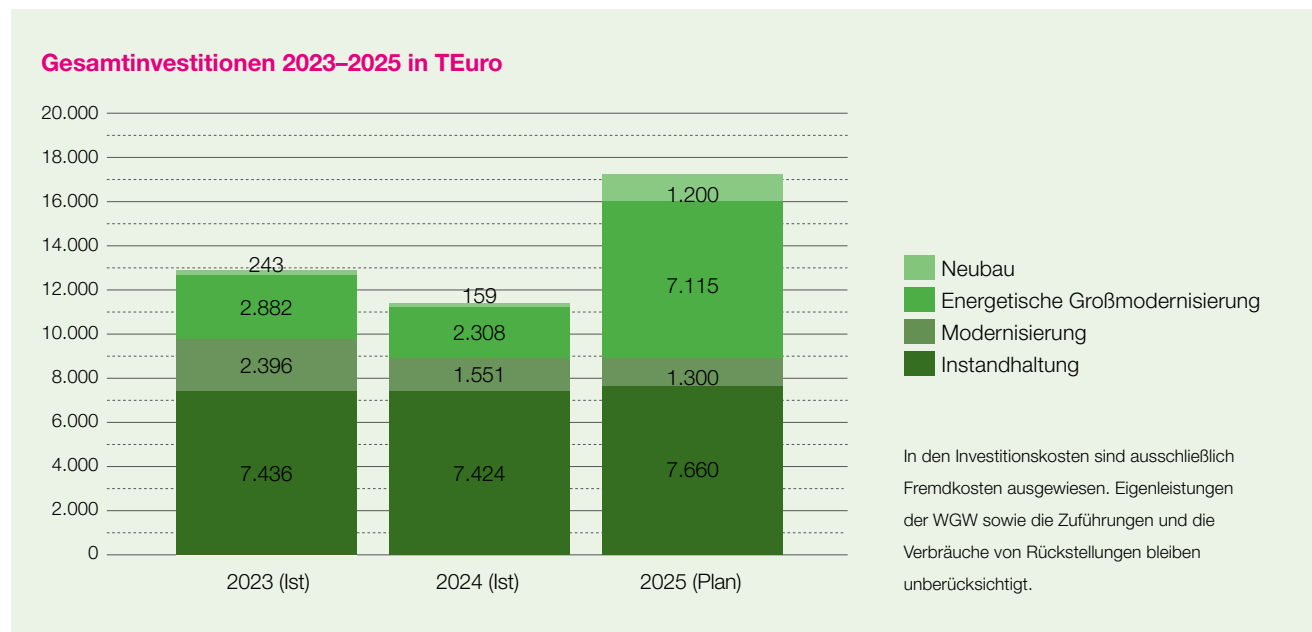
Mit den im letzten Jahr veröffentlichten ersten Erkenntnissen zur Hamburger Wärmeleitplanung bestätigte sich leider die Befürchtung, dass weite Teile Hamburgs nicht oder nicht zeitnah an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen werden können. Andere Heizsysteme, die ohne fossile Brennstoffe funktionieren, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind dort mögliche Alternativen. Neben der Bewertung des baulichen Zustandes und der Energieeffizienz fließen nunmehr auch diese Erkenntnisse in unsere Investitionsplanungen mit ein.

Im Ergebnis bleibt die schrittweise Modernisierung unserer Wohngebäude ein maßgeblicher Baustein für eine funktionierende Wärmewende. Schließlich gilt es, neben der Schaffung technischer Voraussetzungen für diese Form der Wärmeerzeugung und dem wirtschaftlichen Betrieb, auch die Stromkosten im Blick zu behalten.



Fliegende Bauten über Marienthal – ein spannendes Projekt auch für die Zimmerleute. Wir bedankten uns bei allen am Bau Beteiligten mit einer zünftigen Brotzeit.





Auch in Eidelstedt führen wir daher die Arbeiten zur energetischen Ertüchtigung der Wohnanlagen fort. Nach Abschluss der im Jahr 2023 begonnenen Arbeiten im Wildacker gesellten sich auch 2024 weitere Gebäude hinzu, sodass sich schließlich die Bewohnerinnen und Bewohner von insgesamt 97 Wohnungen über eine wärmende Hülle freuen konnten. Im Anschluss steht regelmäßig eine Optimierung der Heizungseinstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich an.

Die Beheizung dieser Gebäude zukünftig unter Einsatz von erneuerbaren Energien sicherzustellen bleibt dennoch eine Herausforderung, für die es Lösungen zu finden gilt. Denn von der Erweiterung der Hausanschlüsse bis hin zum Flächenbedarf etwaiger Wärmepumpen sind umfassende Planungen vorzunehmen. Nicht zuletzt übersteigen die hierfür zu kalkulierenden Aufwendungen die Kosten, die bei einem einfachen Austausch der Gasheizungsanlagen anfallen würden, erheblich.

Dort, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, wird daher nach aktuellem Kenntnisstand der Fernwärmeanschluss auch für unseren Wohnungsbestand ein maßgebliches Instrument zur Erfüllung der Klimaschutzziele sein.

Derweil bleiben wir auch bei der bestehenden Haustechnik nicht untätig. So unterliegen aktuell zehn der verbrauchsintensivsten Heizungsanlagen einem mehr-

jährigen Monitoring, welches die optimale Betriebseffizienz gewährleistet und auf diesem Wege zusätzliche Einsparpotenziale generiert.

In der unter Milieuschutz stehenden Gartenstadtsiedlung konnten rund 170 weitere Wohnungen mit einer Einblasdämmung, welche in die Außenwandschale eingebracht wird, versehen werden. Eine Maßnahme, dank derer mit vertretbarem finanziellem und technischem Aufwand auch dort ein Beitrag zur Reduzierung von Energiekosten und Kohlendioxid (CO₂)-Emissionen geleistet werden kann – bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnwertes.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder machen bei gleichbleibend niedriger Fluktuation nach wie vor meist eine komplette Entkernung bei Mieterwechsel notwendig. Arbeiten zur Sicherung der Tragfähigkeit, der Ersteinbau von Bad und/oder WC und Optimierungen der Grundrisse sind hierbei häufig notwendig. Hinzu kommen Verbesserungen der Ausstattungen und des Schallschutzes, was die Investitionskosten entsprechend erhöht.

Nach umfangreichen Voruntersuchungen zu deren Eignung statteten wir im vergangenen Jahr erstmals eine in dieser Form vollständig modernisierte Doppelhaushälfte mit einer Wärmepumpe zur Beheizung mithilfe erneuerbarer Energie aus.

Bei den Instandhaltungsarbeiten lassen wir nicht nach, und mit den energetischen Modernisierungen geht es ambitioniert voran.



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



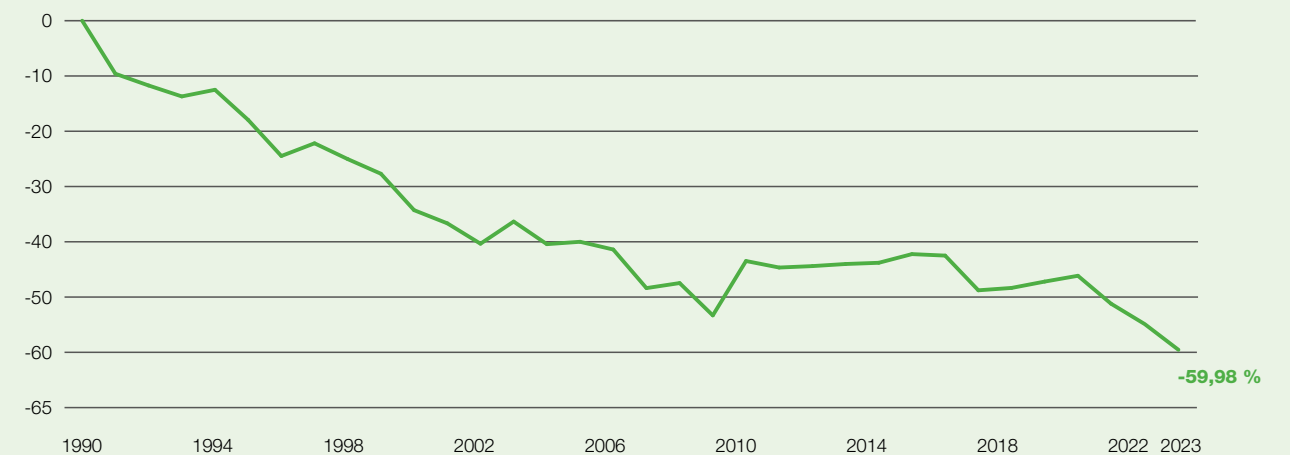


„Über Generationen gemeinsam stark: In der Gartenstadt-siedlung fanden wir einen Weg, die Außenwanddämmung zu verbessern, unsere Neubauplanungen in Rahlstedt schreiten voran, und aus Bramfeld schicken wir einen sonnigen Gruß hinaus in die Welt!“



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2023 in Prozent



Wir bleiben auf dem Weg

Unsere Investitionen und die Bemühungen zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes zeigen Wirkung. So weist die auf Grundlage eines Heizkostenspiegels fortgeschriebene Bilanzierung der Kohlendioxid-Emissionen für unseren Wohnungsbestand gegenüber dem Basisjahr 1990 inzwischen eine Verminderung um rund 60 Prozent aus. Ein Wert, den wir nur gemeinsam erreichen konnten, und eine Entwicklung, die uns motiviert, engagiert weiterzumachen.

Neben allen Anstrengungen auf dem Wege zur CO₂-Neutralität bleiben auch außerhalb dessen Investitionen in den Wohnungsbestand wichtig und notwendig. Dies gilt auch für die regelmäßig durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen, welche 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 einhergehen.

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.

Neben der zeitgemäßen Ausstattung unserer Wohnungen bleibt die Reduzierung von Barrieren ein großes Anliegen, wie auch das Beispiel unserer Wohnanlage in der Bengelsdorfstraße 12–16 in Bramfeld belegt. Veranlasst

durch notwendige Instandsetzungsarbeiten an den Balkonen, wurde mit den Planungen für eine Komplettmodernisierung des 1973 errichteten 9-Geschossers begonnen. Maßgeblicher Teil des Projektes sollen die Erweiterungen der drei bestehenden Aufzugsanlagen um jeweils eine zusätzliche Haltestelle in den Eingangsbereichen sein, welche zukünftig allen 81 Wohnungen barrierearme Zugänge ermöglichen.

„An dem Gelände hängen viele Kindheits- und Jugenderinnerungen. Dort habe ich so einige Sommertage verbracht“,

erinnerte sich Genossenschaftsvertreterin Beate Helms bei der diesjährigen Vertreterausfahrt – und freut sich mit uns, dass für das ehemalige Freibadgelände in Rahlstedt eine gute Lösung gefunden wurde

Nach dem bereits Ende 2021 realisierten Ankauf haben sich die Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau maßgeblich verändert, doch ist es im Laufe des Verfahrens zur Schaffung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelungen, kostentreibende Faktoren zu minimieren. So braucht es bis zum ersten Spatenstich zwar noch viele Verfahrens- und Planungsschritte, Arbeit und Geduld, doch steigt die Vorfreude auf ein neues Projekt, mit dem wir auch zukünftigen Generationen bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen.

So wohnen wir

In statistischen Umfragen, welche Probleme in der Stadt Hamburg vordringlich gelöst werden müssten, rangierte der Themenbereich Wohnen und Mieten auch im Jahr 2024 auf den vorderen Plätzen. Bedenklich, sollte das eigene Zuhause doch ein sicherer Wohlfühl-Ort sein. Für Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen sind solche Sorgen unbegründet, denn sie sind als Mitglieder vor Eigenbedarfskündigungen geschützt und haben es auch hinsichtlich der Mietgestaltung mit einer Unternehmensform zu tun, deren Wirken sich nicht an der maximal möglichen Rendite orientiert.

„Bei dem Haus in der Gartenstadt hatten wir eine Portion Glück! Wir freuen uns, endlich genug Platz als vierköpfige Familie zu haben.“

Die Herzen von Mara Nüske und Marco Henning wurden im Sturm erobert, und nicht nur die beiden Töchter freuen sich auf den Sommer im Garten

Doch auch mit Fokus auf die Wohnkosten im Städtevergleich ist dieses Ergebnis bemerkenswert, schließlich ist Hamburg im Vergleich mit anderen Metropolen wie Frankfurt am Main oder München ein vergleichsweise günstiges Pflaster.

Dass Letzteres für die Angebotsmieten bei Neuvermietungen ebenso gilt wie bei den Bestandsmieten, ist auch dem hohen Anteil von Wohnungen geschuldet, die sich im Besitz sozial orientierter Vermieter befinden. Ein wichtiges Merkmal, denn während in Deutschland laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes (Zensus 2022) die Eigentumsquote mit rund 42 Prozent ohnehin überschaubar ist, liegt sie in Hamburg sogar nur bei knapp 22 Prozent – entsprechend hoch ist der Anteil an vermieteten Wohnungen.

Mit rund 135.000 Wohnungen stellen die Genossenschaften gut 20 Prozent der Hamburger Mietwohnungen und wirken so – gemeinsam mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA – in erheblichem Maße preisbremsend. So wies der aktuelle Hamburger Mietenspiegel (Stand 2023) eine Durchschnittsmiete von Euro 9,83 pro m² Wohnfläche aus. Für unseren Wohnungsbe-

stand zeigt sich mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 7,71 (2023: Euro 7,52) pro m² Wohnfläche wie schon in den Vorjahren gegenüber den Hamburger Durchschnittswerten eine deutliche Abweichung nach unten.

Ein Auf und Ab war 2024 bei den Betriebskosten zu verzeichnen. Als sogenannte zweite Miete nehmen diese erheblichen Einfluss auf die Wohnkosten und sind dabei, beispielsweise im Falle von Gebührenerhöhungen oder allgemeiner Lohn- und Preissteigerungen, vermierterseitig kaum beeinflussbar. Groß angelegte Ausschreibungen über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bleiben jedoch für uns eine der Möglichkeiten, kostendämpfend zu agieren.

So konnte erneut ein Vertrag mit den Stadtwerken Rostock abgeschlossen werden, welcher unseren Mitgliedern auch für die Jahre 2025 bis 2027 die Lieferung von Allgemeinstrom zu günstigen Konditionen sichert. Der Strom entspricht zu 100 Prozent der Erneuerbare-Energien-Verordnung (EEV) und setzt so auch im Sinne der Nachhaltigkeit ein positives Zeichen.

Auch bei der Gasversorgung profitiert ein Großteil unserer Mitglieder weiterhin von Rahmenverträgen, die wir seit einigen Jahren im Verbund mit anderen Mitgliedsunternehmen des VNW abschließen. Gerade in diesem Segment war das wichtig, denn obwohl der Anstieg der Energiekosten zunächst durch Entlastungspakete der Bundesregierung abgemildert wurde, drohten nach deren Auslaufen Preisanstiege.

Frühzeitige Anhebungen bei den Vorauszahlungen für die Betriebskosten wirkten in die richtige Richtung und konnten hohe Nachzahlungen bei den Betriebskostenabrechnungen verhindern. Dies galt insbesondere für die fernwärmeversorgten Gebäude, welche von erheblichen Kostensteigerungen vonseiten der Netzbetreibenden betroffen waren.



Als Folge unserer langjährigen Aktivitäten zur energetischen Ertüchtigung unserer Gebäude und der damit verbundenen sinkenden Emissionswerte sowie der Anstrengungen der Bewohnerinnen und Bewohner zur Reduzierung der Verbräuche für Heizenergie und Warmwasserbereitung konnten wir die positive Tendenz bei der Verminderung der CO₂-Emissionen fortsetzen.

„Wir freuen uns auf die Modernisierung unseres Wohnhauses. Besonders gespannt sind wir auf den neuen Spielplatz, der immer ein Treffpunkt für Eltern mit Kindern war.“

In Marienthal feierten wir den Baufortschritt, und auch Pia Reimer machte mit Tochter Fiona Valentina einen Ausflug ins Dachgeschoss

Dies hat direkten Einfluss auf die Auswirkungen des 2021 durch die Bundesregierung eingeführten sogenannten CO₂-Preises, welcher schrittweise angehoben wird. Durch Absenkung der spezifischen Emissionen wird dem Zuwachs dieser Kosten, an denen

wir uns als Vermieterin in Abhängigkeit vom energetischen Zustand der Gebäude beteiligen, maßgeblich entgegengewirkt.

Dabei bleibt die Zielsetzung Hamburgs, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken, eine schwierige Aufgabe, ebenso wie die sich anschließende Forderung nach Klimaneutralität. Denn die hierzu notwendigen Investitionen müssen zusätzlich aus den Nutzungsgebühren finanziert werden. Um diese wie bisher sozialverträglich zu gestalten, werden entsprechende Förderelemente unerlässlich sein.

Den Wert der genossenschaftlichen Wohnform haben nicht nur unsere Mitglieder erkannt. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist daher ungebrochen hoch und wächst auch bedingt durch das weltweite Kriegsgeschehen weiter an.

Die Fluktuation in unserem Wohnungsbestand liegt seit vielen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. 196 Mitglieder wechselten im Jahresverlauf ihre Wohnung (2023: 203), dies entspricht einer Fluktuationsquote

von 6,0 Prozent gegenüber 6,2 Prozent im Vorjahr. Mit 20 ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten nicht vermieteten Wohnungen zum 31. Dezember 2024 gibt es keinen nennenswerten Leerstand. Alle Wohnungen, die nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet. Rund 27 Prozent der Wechselnden fanden auch ihre neue Wohnung innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

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.

Guter Service, kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner und ein Wohnungsbestand, um den sich dauerhaft gekümmert wird, bleiben auch zukünftig unser Anspruch. Möglichkeiten der digitalen Kontaktaufnahme erfreuen sich seit vielen Jahren zunehmender Beliebtheit und werden durch entsprechende Instrumente wie Online-Schadensmeldungen oder das WGW-Portal zur Einsichtnahme in die individuellen Verbrauchswerte gemäß Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ausgeweitet.

Doch gibt es ein nahezu ungebrochen hohes Interesse an telefonischer oder persönlicher Abstimmung, sodass wir weiterhin Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros anbieten.

Sind wir außerhalb der Geschäftszeiten einmal nicht zu erreichen, steht unseren Mitgliedern in Notfällen die Notdienstzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir nunmehr bereits seit über 40 Jahren angeschlossen sind, zur Verfügung. Im Jahre 2024 wurden der Notdienstzentrale 252 Störungen wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme gemeldet, 157 der Anrufe gingen an Wochenenden ein.



So leben wir

Gerade eben feierten wir beim „Tag der offenen Tür“ noch die Eröffnung, schon war unser neuer Nachbarschaftstreff in Eidelstedt in Betrieb – und kam im Laufe des Jahres 2024 so richtig in Schwung. Direkt inmitten unseres Wohnungsbestandes gelegen, weckten die neuen Räumlichkeiten das Interesse vieler Mitglieder, die auf eine Stippvisite vorbeikamen. So stieg das Besucheraufkommen im dortigen Servicebüro merklich, und auch die neu geschaffenen Gästewohnungen erfreuen sich wachsender Nachfrage.

Ersten Berührungängsten bei der Nutzung begegneten wir mit einer Bastelaktion, bei der die Jüngsten Steine in kleine bunte Kunstwerke verwandelten und aus leeren Dosen Nisthilfen zauberten. Dabei braucht es engagierte Mitmacher, die mit gutem Beispiel vorangehen. „Ich finde es toll, wenn die WGW so etwas veranstaltet“, sagt Gabriele Pape-Braun, die nicht nur bei der Bastelaktion ihr Wissen weitergab, sondern auch bei unserem Adventsmarkt mitwirkte.

„Es war ein supertoller Bastelnachmittag! Wenn sich die Nachbarn treffen und noch mehr Kinder und Interessierte teilnehmen, wäre das besonders schön.“

Wen Yuen Kwong hofft auf weitere Aktionen, bei denen auch Sohnemann Jason wieder kreativ werden kann

Ob Groß oder Klein spielt dabei keine Rolle, denn Genossenschaft ist für alle da. So sieht es auch Bärbel Kröger, die in Rahlstedt die Initiative ergriff: „So viele Menschen über 60 sind allein, dem wollte ich entgegensteuern. Mit Hilfe der WGW habe ich ein

Nachbarschaftstreffen in die Tat umgesetzt.“

Von der Spielegruppe über den Kaffeeklatsch bis zur Tanzgruppe im Gemeinschaftssaal gibt es somit ein buntes Angebot an Freizeitaktivitäten für unsere Mitglieder und andere Interessierte.

Dabei bleibt das Thema Einsamkeit eines, das uns besonders bewegt, und eines, das keinesfalls nur ältere Menschen betrifft.

Ergebnissen des Einsamkeitsbarometers 2024 zufolge, herausgegeben durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, ist die Belastung bei jüngeren Menschen während der Coronapandemie stark angestiegen.

Eine unserer jährlichen Spenden ließen wir daher dem Verein „Freunde alter Menschen e. V.“ zukommen. Der Verein unterstützt die nachbarschaftliche Vernetzung und bietet generationsübergreifende Aktionen, wie beispielsweise die Besucherpartnerschaft. Wir meinen, das passt gut zum Genossenschaftsgedanken.

Für Schülerinnen und Schüler der sechsten Schulklasse hatten wir ebenfalls ein besonderes Angebot. Beim Hamburger Vorlesevergnügen in unserem Gemeinschaftssaal las Autor Frank Maria Reifenberg aus seinem Buch „Stay alive: Das ist kein Spiel“ – und fand dabei offenbar den richtigen Ton: „Er hat so ausdrucksstark gelesen – man hat das Gefühl, mittendrin zu sein“, war die 13-jährige Mila hin und weg. Dabei war das Thema hochaktuell, denn es geht um ein Online-Computerspiel, das die jugendlichen Protagonisten herausfordert und in gefährliche Situationen bringt. Nicht mit erhobenem Zeigefinger, aber „es zeigt Jugendlichen, dass man nicht alles sofort glauben sollte, was einem erzählt wird“, so Reifenberg.

Damit das Ende der Geschichte nicht offen bleibt, spendeten wir wie in jedem Jahr ein Exemplar für die Schulbibliothek.

Auch die Projekte in unseren Wohnanlagen sind mehr als Investitionen – sie sind von Menschen und für Menschen gemacht. Deshalb ist uns ein reibungsloser Ablauf wichtig, genauso aber auch der Austausch unter- und miteinander. Denn ohne Beeinträchtigungen geht kaum eine Baumaßnahme über die Bühne. Die Terminkalender sind überall voll, jedes Anliegen ist zugleich wichtig und dringend, und wenn die Nerven ohnehin blank liegen, ist die gute Stimmung schnell dahin.

WISSENS- WERTES

Das rechtzeitige Setzen von Blumenzwiebeln ist gut gegen den großen Hunger der Hummelköniginnen, die bei den ersten Sonnenstrahlen im Frühjahr aus ihrem Winterschlaf erwachen und auf Nektarsuche sind. Mit tatkräftiger Unterstützung einer Schülergruppe der Klasse 2e und Klassenlehrer Bernd Dethlefs pflanzten wir daher Krokuszwiebeln rund um unsere Hummelburg. Für die Schule an der Gartenstadt spendete die WGW außerdem tausend Honigkrokusse, die auf dem Schulgelände verteilt wurden.

Gänzlich vermeiden lassen sich solche Situationen nicht, doch helfen eine gute Kommunikation und die Erkenntnis, gemeinsam an einem Strang zu ziehen, den größten Unmut zu vermeiden. Unsere Mitglieder zeigen sich anstehenden Arbeiten gegenüber meist sehr aufgeschlossen und begleiten uns mit viel Geduld und Unterstützungswillen.

Ein Grund mehr, zwischendurch einmal Danke zu sagen – und zwar allen Beteiligten! So geschehen auch in Marienthal, wo unsere energetische Modernisierung mit Ertüchtigung von fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoss im Jahresverlauf Gestalt annahm.

Finn Masurek, kaufmännischer Sachbearbeiter, band sich gemeinsam mit Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, gleich die Schürze um: „Es ist schön, gemeinsam mit Mietern zu feiern – bei Leberkäsemmeln, Brezen und großartigen Gesprächen. Ein herzliches Dankeschön an alle Handwerksfirmen und unsere Mitglieder aus der Nachbarschaft. Auf eine starke Gemeinschaft!“

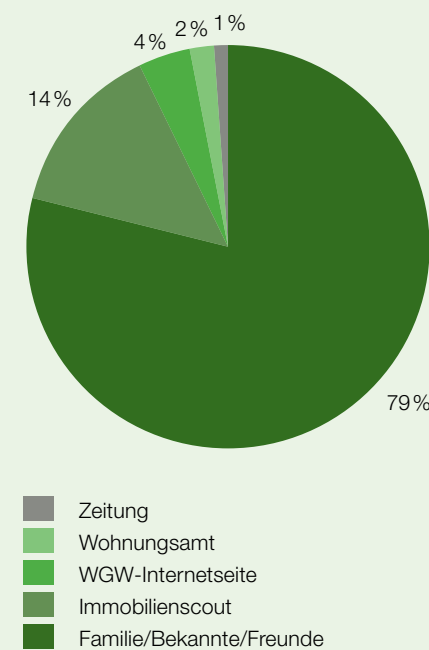
Auch der Austausch kam nicht zu kurz, und so bedankte sich auch Pia Reimer herzlich für die Einladung zur Brotzeit: „Es war eine wunderbare Gelegenheit, als Nachbarn zusammenzukommen, sich persönlich kennenzulernen und einen Einblick in die neuen Räume und das Geschehen unterm Dach zu bekommen.“

Noch spannender wird es, wenn die Modernisierung erst einmal abgeschlossen ist und die Wohnungen fertiggestellt sind. Zusammen mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern werden wir uns dann sicher wieder etwas Schönes einfallen lassen.

Dies hatten sich die Mitglieder in Eidelstedt bereits redlich verdient. Die dort in den letzten Jahren erheblich ausgeweiteten Aktivitäten zur Gebäudemodernisierung beenden wir inzwischen schon fast traditionell mit einer Pflanzaktion für Balkone und Terrassen. „So etwas sollte man öfter machen“, meinte auch Antje Drescher, die mit den Nachbarinnen und Nachbarn direkt zur Tat schritt und nach ihrem Umzug vom ersten Stock ins Erdgeschoss gleich noch weiteren Anlass zur Freude hatte: „Ich habe mit der Wohnung so ein Glück gehabt – und mein Herzenswunsch hat sich erfüllt: ein Garten!“

Diese Begeisterung teilte sie mit vielen unserer Mitglieder, die im vergangenen Jahr die

Wege der Kontaktaufnahme 2024

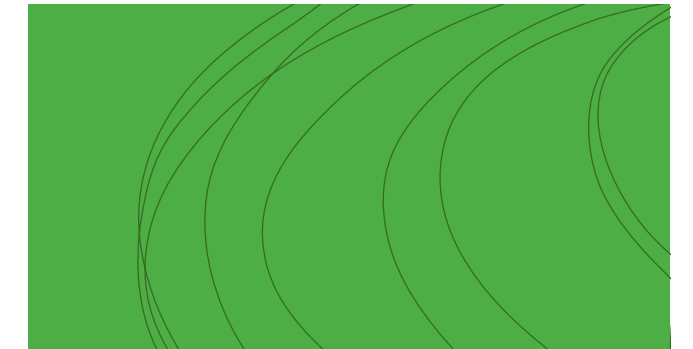


Umzugskartons packten. Denn Lebenssituationen verändern sich und mit ihnen die Wünsche und Anforderungen an den Wohnraum. Mal steht die Reduzierung von Barrieren im Vordergrund, mal ist die Wohnung nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden, und manchmal braucht es einfach ein wenig mehr Platz. Nach über acht glücklichen Jahren in einer unserer Starterwohnungen mit rund 32 m² Wohnfläche in Ohlsdorf wurde es für Laura Neumann schon etwas eng, als ihr Freund mit einzog. Nach nur kurzer Suche ging es nun nach Eilbek: „Wir haben jetzt sogar einen Balkon, und unser Lieblingscafé ist in der Nähe“, freuten sich beide – und wir wünschen alles Gute für die gemeinsame Zukunft!

Geht das Jahr zu Ende, kommen alle in der Gartenstadt zusammen. Beim Laternelaufen, wo die Show- und Marchingband 2000 e. V. mit Klassikern für Stimmung sorgte, oder bei unserer Adventsaktion, bei der unsere Mitglieder erneut ihre Kunstwerke offerierten. Mit Würstchen, Glühwein, Kinderpunsch und selbst gebackenen Waffeln war für das leibliche Wohl gesorgt, und auch diejenigen, die noch auf der Suche nach einem Weihnachtsgeschenk waren, wurden fündig.

Andreas Haufe ist längst Wiederholungsgast und begeistert uns mit seinen Stadt- und Landschaftsfotografien, die er regelmäßig auch in unserer Geschäftsstelle ausstellt,

Andächtiges Lauschen beim Hamburger VorleseVergnügen und voller Einsatz beim Pflanzen der Frühblüher auf dem Grundstück der WGW-Geschäftsstelle. In unserem Gemeinschaftssaal informierte das Landeskriminalamt Hamburg über die gemeinen Maschen der Trickbetrüger.





Ein buntes Jahr 2024: Nach der Vertreterversammlung konnten wir den neu- und wiedergewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates gratulieren, der Wahlvorstand begann mit den Vorbereitungen für die Wahl 2025, und mit den amtierenden Vertreterinnen und Vertretern ging es erneut auf Tour.



immer wieder. Er kam im Interview mit unserem Nachbarschaftssender noa4 gleich noch mal ins Schwärmen über seine langjährige Heimat, die Gartenstadtsiedlung: „Es ist wie ein kleines Dorf, mitten in der Stadt, zentral gelegen, sehr grün, sehr nette Nachbarschaft – eigentlich perfekt.“ Besser kann man es kaum zusammenfassen!

Vielseitige Einblicke in unsere Planungen, bauliche Projekte und Aktivitäten bekommen unsere Vertreterinnen und Vertreter. In der jährlich stattfindenden Ordentlichen Vertreterversammlung, aber auch darüber hinaus, beispielsweise im Rahmen der jährlichen Ausfahrt. Im letzten Jahr führte uns die Reise nach Rahlstedt, auf unser noch unbebautes Grundstück im Wiesenredder, und nach Meiendorf, wo es gleich zwei Hingucker gab: ein erst kürzlich modernisiertes Bestandsgebäude mit Dachgeschossausbau und die nebenan neu errichteten Reihenhäuser mit Blick ins Stellmoorer Tunneltal.

Im Anschluss erkundeten wir bei einer Hofführung den Biolandbetrieb auf dem Gut Wulksfelde in Tangstedt, und schließlich gab es beim Mittagessen jede Menge Zeit, das Gesehene Revue passieren zu lassen. Vertreter Markus Neumann überzeugten unsere Modernisierungen ein weiteres Mal: „Beim Klimaschutz sollte man versuchen, das Beste aus vorhandenen Mitteln herauszuholen, zum Beispiel mit neuen Fenstern und Dämmung. Die WGW macht das sehr vernünftig.“

Vertreterin Gaby Rauch schätzte die Mischung aus Information und Beisammensein ebenso: „Die Tour zu den Wohnanlagen fand ich eine tolle Idee, und die Hofführung in Wulksfelde war ein krönender Abschluss. Es ist immer interessant, und man kann sich ganz locker mit allen unterhalten.“

Viele gute Gründe, sich als Vertreterin und Vertreter in der WGW zu engagieren! Und für Interessierte gab es auch gleich eine konkrete Perspektive, denn im Jahr 2025 steht die Wahl zur Vertreterversammlung ins Haus.

Auf der Vertreterversammlung am 3. Juni 2024 wurde daher zunächst der Wahlvorstand gewählt, um das Wahlverfahren satzungsgemäß in die richtigen Bahnen zu lenken. Neben Stefanie Bieberitz, Karla Burde und Holger Meyer stellte sich auch Jens Donath aus dem Kreise der Mitglieder zur Verfügung. Schon in den 50er Jahren war er als Kind dabei, wenn sein Vater als „Kümmerer“ in der Genossenschaft aktiv war. „Über

diese starke Bindung bin ich reingewachsen, mich für die Gemeinschaft zu engagieren“, sagte er bis heute aus Überzeugung. „Denn ich finde den Genossenschaftsgedanken gut und richtig. Das ist es doch, was wir alle wollen – ein tolles Miteinander und bezahlbare Mieten.“

Im Weiteren standen neben den satzungsgemäßen Beschlussfassungen seitens der Vertreterinnen und Vertreter auch die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen auf der Tagesordnung.

So konnten wir Uwe Lohmann und Carmen Rehbock zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat beglückwünschen.

Dr. Jens Linek beendete seine Tätigkeit nach 18 Jahren. Wir danken ihm für sein Engagement für unsere WGW, insbesondere seine langjährige Tätigkeit als Schriftführer des Aufsichtsrates.

Dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgend, wurde Lena Schneiderei neu in den Aufsichtsrat gewählt. „Ich wollte mich schon immer gerne für die WGW engagieren und war lang als Vertreterin tätig“, freute sie sich über das Abstimmungsergebnis. Wir gratulieren und wünschen auch ihr viel Freude und Erfolg bei den zukünftigen Aufgaben.

Unser herzlicher Dank gilt erneut den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft für ihr Interesse, ihre Unterstützung und die fortwährend erfolgreiche gemeinsame Arbeit.

Mitgliederentwicklung 2024

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	5.947	87.881
Zugänge 2024:		
Neuaufnahme	206	2.674
Zeichnung weiterer Anteile		1.526
	206	4.200
Abgänge 2024:		
Kündigung	51	677
Kündigung weiterer Anteile		380
Übertragung	22	337
Tod im Geschäftsjahr	52	803
Tod früherer Jahre	18	181
Ausschluss	4	75
	147	2.453
Summe 31.12.2024	6.006	89.628
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	59	1.747

WISSENS- WERTES

In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 3. Juni 2024 wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Uwe Lohmann und Carmen Rehbock wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Dr. Jens Linek machte nach vielen Jahren im Aufsichtsrat seinen Platz frei. Zur neuen Aufsichtsrätin wurde Lena Schneiderei gewählt, die mit ihrer Familie in der Gartenstadt lebt.

So arbeiten wir

Nach einem Rückgang im Jahre 2023 um 0,3 Prozent schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch 2024 um 0,2 Prozent. Schlechte Zahlen, die die Wirtschaft beschäftigen, genauso aber auch die Menschen im Land. Viele Branchen leiden nach wie vor unter dem Fachkräftemangel, und gleichzeitig fragt sich mancher, wie sicher sein Arbeitsplatz ist. Kein Wunder, Meldungen zu Firmeninsolvenzen und Stellenstreichungen sind an der Tagesordnung.

Mögen die Rahmenbedingungen auch schwieriger werden und große Herausforderungen auf den Wohnungsunternehmen lasten, so agieren wir doch entgegen diesem Trend. Wir lassen nicht nach bei unseren Anstrengungen zur Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände und zur Errichtung weiterer genossenschaftlicher Mietwohnungen. Hierfür setzen wir auf Know-how im eigenen Hause und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit Herz und Hand für unsere genossenschaftlichen Themen einsetzen. Der Abbau solcher Kompetenzen ist so kein Thema für uns.

Nicht wenige begleiten uns daher bis zum Renteneintritt oder feiern mit uns ihre langjährige Firmenzugehörigkeit. Genauso freuen wir uns über neue Gesichter, die aus allen Altersgruppen zu uns stoßen und unsere Teams bereichern. Wie auch bei den Angaben zu den Kontaktwegen unserer Neumitglieder schlagen nicht selten private Verbindungen die Brücke zu unserer Genossenschaft.

Niklas Borkovec schloss 2020 sein Architekturstudium ab und startete im letzten Jahr im technischen Mieterservice durch: „Zur Genossenschaft kam ich durch einen Freund, der mir von spannenden Projekten und der tollen Gemeinschaft erzählte. Jetzt setze ich mein Wissen und handwerkliches Können auf der Bauherrenseite ein. Es ist mir eine Freude, an nachhaltigen und innovativen Bauprojekten mitzuwirken, die das Leben der Menschen verbessern.“

Frische Impulse für beide Seiten, aber auch das Onboarding ist uns wichtig. „Bei der

WGW wurde ich herzlich aufgenommen und hatte schnell das Gefühl, angekommen zu sein“, blickt auch Lisa Wilhelms, Teamassistentin für den Mitglieder- und Mieterservice, zurück. „Besonders überzeugt hat mich das Miteinander. Bei der Genossenschaft geht es eben nicht nur ums Wohnen. Die Menschen werden viel mehr gehört als anderswo, es ist fast familiär.

Verbunden mit einer gut organisierten Einarbeitung, flexiblen Arbeitsbedingungen und einer modernen Arbeitsplatzausstattung ist dies eine perfekte Ausgangssituation für eine sinnstiftende Tätigkeit, die Freude bereitet und so zu guten Ergebnissen anspornt.

Veranstaltungen, vom Jubiläumsfest bis zum Adventsmarkt, die für unsere Mitglieder gemeinsam organisiert werden, bringen zudem Abwechslung in den Alltag. Genauso unsere innerbetrieblichen Veranstaltungen wie beispielsweise Jubiläums- und Weihnachtsfeiern und nicht zuletzt der Betriebsausflug, der alljährlich von den Mitarbeitenden gestaltet wird.

Wie gut diese Arbeitsweise funktioniert, zeigen die Zufriedenheitsumfragen, die wir nach Neuvermietung durchführen. Neben einer Vielzahl persönlicher Rückmeldungen und einer nahezu uneingeschränkten Bereitschaft zur Weiterempfehlung bescheren uns diese regelmäßig gute Bewertungen. Konstruktive Kritik ist willkommen und gibt uns die Möglichkeit, Schwachstellen zu erkennen und auszumerzen.

„Früh übt sich“ gilt auch, wer in der Genossenschaftswelt ein Meister werden will. Das Interesse an einem Ausbildungsplatz zur Immobilienkauffrau bzw. zum -kaufmann ist erfreulich groß, sodass der Nachwuchs gesichert scheint. Im weiteren Verlauf punkten wir mit Praxisbezug. „Neben den theoretischen Inhalten der Berufsschule schätzen unsere Azubis die praktische Arbeit im Team. Sie freuen sich über ihren Einsatz im „echten“ Tagesgeschäft der Vermietung und Mitgliederbetreuung“, so Ausbildungsleiter Matthias Demuth.





Ob auf der Baustelle oder in der Projektgruppe, bei der Pflanzaktion oder beim Adventsmarkt zum Abschluss des Veranstaltungsjahres – wir sind mit viel Freude für unsere Mitglieder da!

Möglichkeiten der Vernetzung und des Austauschs über das eigene Unternehmen hinaus bieten wir zudem durch die Teilnahme am Azubi-Day, bei dem auch 2024 wieder 64 Auszubildende aus 23 Hamburger Genossenschaften einen informativen gemeinsamen Tag unter dem Motto: „Wo will ich hin – Genossenschaften im Wandel!“ verbrachten. Mit der Beteiligung an den alljährlichen Girls'- und Boys'Days und dem Angebot von Praktikumsplätzen setzen wir sogar noch früher an und bieten erste Einblicke in das vielseitige Berufsbild.

Auch die Liste der umgesetzten Projekte unserer internen Arbeitsgruppe „WGW – für Umwelt und Klima“ wird immer länger, Ideen werden dennoch gern gesehen. Vorstandsassistentin Susanne Scholze hat in der Runde den Hut auf und hält uns in der Spur: „Es ist uns bei der WGW wichtig, nach Möglichkeit nachhaltig zu wirtschaften. Dies betrifft neben unserem täglichen Tun und großen Anschaffungen natürlich auch die kleinen Einkäufe für Betriebsfeiern oder Mitarbeiter: regional oder bio, gerne mit Bedacht für einen möglichst kleinen CO₂-Fußabdruck.“

Im Jahr 2024 ist unsere Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle erstmalig ganzjährig in Betrieb gewesen. Bei Sonnenschein können wir nahezu den gesamten täglichen Stromverbrauch durch erneuerbare Energien decken – darüber hinaus erzeugte Energie wandert in den Stromspeicher. Weitere Schritte zur Verminderung des Energiebedarfs unserer Geschäftsstelle sind in Planung, und nach der bereits erfolgten Umstellung unseres PKW-Fuhrparks auf schadstoffarme Hybrid-Motoren geht es mit der Ausweitung der Zahl elektrisch betriebener Fahrzeuge weiter voran.

Die Entsiegelung von Flächen in den Wohnanlagen zur verbesserten Wasseraufnahme ist Teil der Lösung im Umgang mit Starkregenereignissen, doch ist inzwischen leider auch Vorsorge notwendig. Die Kanalisation kann die Wassermassen immer öfter nicht mehr aufnehmen, was Überflutungen von Straßen, aber auch Kellern nach sich zieht. Die Frage, wie in diesen Fällen zusätzliche Hilfe angeboten werden kann, beschäftigte unser Hauswart-Team, das nicht lang schnackte, sondern sich gleich auf die Suche nach geeignetem Equipment machte. Christian Oeser kniete sich voll rein: „Man lernt immer dazu. Vieles haben wir eingekauft,

anderes improvisiert, wie die Befüllung von Sandsäcken. Als günstige Trichter verwenden wir Verkehrswarnkegel, denen wir die Spitze abgeschnitten haben.“ Von Gummistiefeln bis zum Nass-Trockensauger stehen somit jetzt jede Menge praxistaugliche Utensilien als Notfallpakete in unseren Hauswartbüros parat.

Mit unseren freiwilligen Umweltschutzleistungen „Biologische Vielfalt und Klimaanpassung, Energie- und Wärmewende und Energieeffizienz“ sind wir weiterhin Umweltpartner und erhielten auch im Jahr 2024 die Urkunde der Stadt Hamburg als Mitglied der UmweltPartnerschaft Hamburg. Auch die jährliche Spende zur Pflanzung von Straßenbäumen an die Loki-Schmidt-Stiftung „Mein Baum – Meine Stadt“ bleibt Teil unserer Bemühungen zum Ausgleich des Papierverbrauchs.

Im Großen wie im Kleinen zahlen alle diese Maßnahmen auch auf die Verbesserung unserer jährlich fortgeschriebenen Kohlendioxid-Bilanz ein. Unser Engagement zur Erreichung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes unterstreichen wir gemeinsam mit weiteren Genossenschaften und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen bundesweit zudem mit unserer Mitgliedschaft im Verein „Initiative Wohnen.2050 e. V.“

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich neben ihren alltäglichen Aufgaben auch in unseren gemischten Projektteams, in denen wir neue Abläufe und Arbeitsweisen erarbeiten und insbesondere durch das Zusammenbringen verschiedener Fachkompetenzen optimale Ergebnisse erzielen. Beispielsweise wenn es um die Einführung neuer digitaler Techniken geht, die wir zunehmend implementieren.

Für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr bedanken wir uns ganz herzlich. Ebenso bei unserem Betriebsrat, mit dem uns seit vielen Jahren eine konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit verbindet.

„Beim Betriebsausflug in Wismar hat einfach alles gepasst. Wir waren auf einer Kogge unterwegs und durften sogar die Segel setzen.“

Teamassistentin Britta Witt organisierte mit Kollegin Lisa Wilhelms den Betriebsausflug – die beiden hatten zum Glück auch das Wetter im Griff

GESCHÄFTSBERICHT 2024

- Jahresabschluss 2024
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2024
- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**
Genossenschaftsregister Nr. 884

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der
**Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft 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)

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Jahresabschluss 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		312,08	728,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.411.705,66		138.442.303,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.426.041,09		2.498.746,75
3. Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06		6.199.404,06
4. Technische Anlagen und Maschinen	53.637,08		59.810,07
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.472,19		227.493,35
6. Bauvorbereitungskosten	715.454,07	148.025.714,15	563.565,64
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		148.026.578,23	147.992.603,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.939.423,80	5.849.644,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.184,46		70.410,36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	159.217,37	255.401,83	256.349,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		9.377.811,28	6.050.748,83
Umlaufvermögen insgesamt		15.572.636,91	12.227.152,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	20.856,02		23.173,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	721.883,52		523.954,74
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		742.739,54	547.128,09
BILANZSUMME		164.341.954,68	160.766.883,90

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	206.555,41		236.032,36
2. der verbleibenden Mitglieder	13.885.683,39		13.616.653,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	58.900,00	14.151.138,80	52.545,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.085,00 Euro			[2.170,00]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.106.000,00		7.590.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	20.964.304,66		19.964.304,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	39.874.193,00	68.944.497,66	36.781.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	556,88		223,87
2. Jahresüberschuss	5.152.124,17		3.594.558,06
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.609.000,00	543.681,05	-3.062.000,00
Eigenkapital insgesamt		83.639.317,51	78.773.510,90
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.393.277,00		3.529.343,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.164.966,20		1.553.872,00
Rückstellungen insgesamt		4.558.243,20	5.083.215,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.743.901,39		66.183.758,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.864.477,37		1.176.804,05
3. Erhaltene Anzahlungen	7.047.222,88		6.770.373,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.904,98		39.372,62
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.680.822,87	2.255.727,85	2.393.434,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten	145.007,78		248.464,05
davon aus Steuern: 1.422,79 Euro			[114.987,62]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 58,42 Euro			[90,61]
Verbindlichkeiten insgesamt		76.056.337,27	76.812.206,86
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		88.056,70	97.951,14
BILANZSUMME		164.341.954,68	160.766.883,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	26.626.392,41		25.831.621,80
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.766,89	26.686.159,30	43.700,23
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		89.779,71	292.156,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		195.173,95	254.660,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		524.984,85	795.621,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.409.479,08		13.202.183,65
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.295,92	12.464.775,00	66.448,41
Rohergebnis		15.031.322,81	13.949.127,98
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.111.348,49		1.956.089,72
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 44.414,21 Euro	461.989,10	2.573.337,59	475.246,31 [87.169,33]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.257.782,57	4.771.612,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.169.264,04	1.113.842,34
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		21,82	15,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		182.548,48	81.275,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 63.012,00 Euro		1.198.540,76	1.190.553,79 [66.881,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		64.932,32	126.944,16
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.950.035,83	4.396.130,11
14. Sonstige Steuern		797.911,66	801.572,05
15. Jahresüberschuss		5.152.124,17	3.594.558,06
16. Gewinnvortrag		556,88	223,87
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebn isrücklagen		4.609.000,00	3.062.000,00
18. BILANZGEWINN		543.681,05	532.781,93

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 884).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese Anschaffungskosten wurden um lineare planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen linear über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei fünf Wirtschaftseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadtsiedlung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) erhöht sich regelmäßig auf 40 Jahre pro umfassend modernisierter Wohneinheit. Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden im Wesentlichen in Höhe von TEuro 124 in die Grundstücke

und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 147), in Höhe von TEuro 0,0 in die Anlagen im Bau (Vorjahr: TEuro 25) und in Höhe von TEuro 71 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 83) des Jahres 2024 einbezogen.

Die unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesene Geschäftsstelle wurde mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen wurden linear abgeschrieben, wobei von einer 8- bis 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit TEuro 18 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen der Forderungen Rechnung getragen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2024 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,30 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 Prozent (im Vorjahr 1,82 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,90 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 Prozent) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro -32.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Zwei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Jubiläen und Aufbewahrung von Unterlagen) wurden aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Anlagevermögen“).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen mit TEuro 1.617 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit TEuro 2.355 energetische Modernisierungen. Baukostenzu-

schüsse sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 94 beinhalten im Wesentlichen die Ausstattung von Büroeinrichtungen sowie die Anschaffung von zwei Dienstfahrzeugen. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere ein Dienstfahrzeug sowie alte EDV-Ausstattung. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten-, sonstige Planungs- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und für die Folgejahre in Höhe von TEuro 241 angefallen sind. Die Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten mit TEuro 89 betreffen die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt TEuro 96 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: TEuro 70) sind TEuro 32 (Vorjahr: TEuro 46) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin Forderungen in Höhe von TEuro 121 aus noch nicht regulierten Versicherungserstattungen enthalten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet vorausgezahlte Lizenzgebühren in Höhe von TEuro 3 sowie Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 719, die für die Multimedialverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung sowie für die Erweiterung der Hausverteilnetze auf Fiber to the home geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2024 in Höhe von TEuro 71 und für die Dichtheitsprüfungen und die Instandsetzung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 849 enthalten.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Hypotheken und Grundschulden abgesichert.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus
- a) der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von Mio. Euro 26,6 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,7 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;

- b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 60 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Nutzung der Waschküchen.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die im Wesentlichen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in den Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von TEuro 129 und Erstattungen der Versicherungen in Höhe von TEuro 209.

4. In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Mio. Euro 7,1 (Vorjahr: Mio. Euro 8,0) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind neben der Gebäudeabschreibung in Höhe von Mio. Euro 4,2 (Vorjahr: Mio. Euro 4,7) Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 85 (Vorjahr: TEuro 85) enthalten.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	223.085,75	1.130,50	0,00	0,00	0,00	224.216,25	222.357,57	1.546,60	0,00	0,00	0,00	223.904,17	312,08	728,18
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.898.009,44	3.972.474,69	0,00	88.977,15	0,00	249.959.461,28	107.455.706,17	4.092.049,45	0,00	0,00	0,00	111.547.755,62	138.411.705,66	138.442.303,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.799.065,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.799.065,85	1.300.319,10	72.705,66	0,00	0,00	0,00	1.373.024,76	2.426.041,09	2.498.746,75
Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	6.199.404,06
Technische Anlagen und Maschinen	191.106,50	0,00	0,00	0,00	0,00	191.106,50	131.296,43	6.172,99	0,00	0,00	0,00	137.469,42	53.637,08	59.810,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.435.849,97	93.857,86	37.216,24	0,00	0,00	1.492.491,59	1.208.356,62	85.307,87	0,00	20.645,09	0,00	1.273.019,40	219.472,19	227.493,35
Bauvorbereitungskosten	563.565,64	240.865,58	0,00	-88.977,15	0,00	715.454,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	715.454,07	563.565,64
Sachanlagen gesamt	258.087.001,46	4.307.198,13	37.216,24	0,00	0,00	262.356.983,35	110.095.678,32	4.256.235,97	0,00	20.645,09	0,00	114.331.269,20	148.025.714,15	147.991.323,14
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	258.310.639,21	4.308.328,63	37.216,24	0,00	0,00	262.581.751,60	110.318.035,89	4.257.782,57	0,00	20.645,09	0,00	114.555.173,37	148.026.578,23	147.992.603,32

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2023	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2024	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	7.590.000,00	516.000,00	8.106.000,00	516.000,00
Bauerneuerungsrücklage	19.964.304,66	1.000.000,00	20.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	36.781.193,00	3.093.000,00	39.874.193,00	3.093.000,00
Rücklagen insgesamt	64.335.497,66	4.609.000,00	68.944.497,66	4.609.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.743.901,39 (66.183.758,41)	5.290.947,34 (6.803.274,28)	17.965.453,99 (19.119.051,75)	37.487.500,06 (40.261.432,38)	60.743.901,39 (66.183.758,41)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.864.477,37 (1.176.804,05)	185.358,71 (89.608,17)	807.686,38 (389.356,53)	4.871.432,28 (697.839,35)	5.864.477,37 (1.176.804,05)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.047.222,88 (6.770.373,54)	7.047.222,88 (6.770.373,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.904,98 (39.372,62)	574.904,98 (39.372,62)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.680.822,87 (2.393.434,19)	1.680.822,87 (2.393.434,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	145.007,78 (248.464,05)	145.007,78 (248.464,05)				
Gesamtbetrag	76.056.337,27 (76.812.206,86)	14.924.264,56 (16.344.526,85)	18.773.140,37 (19.508.408,28)	42.358.932,34 (40.959.271,73)	66.608.378,76 (67.360.562,46)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von TEuro 956 (Vorjahr: TEuro 944).
7. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.
8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 63 (Vorjahr: TEuro 67) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.
9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für das Geschäftsjahr 2024.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 (2) Satz 2 HGB gab es am Abschlussstichtag nicht.
2. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.
3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von TEuro 29 zum 31. Dezember 2024.
4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Bauvorbereitungskosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für einen Neubau in Höhe von Mio. Euro 1,1 im Jahr 2025 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) und Instandhaltungen werden Kosten aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 1,7 im Jahr 2025 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 48 in den Jahren 2025 bis 2026 erwartet.

5. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-beschäftigt	Teilzeit-beschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	13,25	5,00
Technische Mitarbeiter	4,25	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	24,50	5,00

7. Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Anteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2024	5.947	87.881	13.616.653,95
Zugang 2024	206	4.200	599.119,85
Abgang 2024	147	2.453	330.090,41
Ende 2024	6.006	89.628	13.885.683,39

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 269 vermehrt.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

10. Mitglieder des Vorstandes:
Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Eduard Winschel hauptberuflich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Niels Bossov Vorsitzender
René Alfeis stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat Schriftführer
Heiko Glawe stellv. Schriftführer
Iris Gronau
Dr. Jens Linek bis 3. Juni 2024
Uwe Lohmann
Matthias Münster
Carmen Rehbock
Lena Schneidereit ab 3. Juni 2024

12. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (14. März 2025) und Aufsichtsrat (29. April 2025) wurden Euro 516.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 3.093.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und nach § 28 n der Satzung aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 543.681,05 Dividenden in Höhe von Euro 543.543,97 auszuschütten.

Hamburg, den 29. April 2025
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Lagebericht 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2024 über 75 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.281 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 213.467,71 m²,
- 17 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 2.921,83 m²,
- 1.015 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 652 Pkw-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 10 Objekten mit Sondernutzung, davon 8 Gästewohnungen.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist im Geschäftsjahr unverändert geblieben.

Unsere Wohnungen, welche wir laufend im Wesentlichen durch planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch energetische Modernisierungen verbessern, werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Russland-Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist aktuell günstig. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote

beträgt 6,0 Prozent. Das Statistische Landesamt prognostiziert bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 4,3 Prozent, somit wird die Stadt Hamburg auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Standort bleiben. Die Nachfrage ist hoch, gleichwohl wurden die Grundnutzungsgebühren im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, bei Neuvermietungen und Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nur moderat erhöht und betragen im Jahr 2024 durchschnittlich Euro 7,71 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 7,52).

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Unternehmensentwicklung

	Plan 2024 TEuro	Ist 2024 TEuro	Ist 2023 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	20.840	20.915	20.429
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.213	7.059	8.006
Zinsaufwendungen	1.109	1.136	1.121
Jahresüberschuss	4.715	5.152	3.595

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer vorsichtigen Planung moderat gestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen umfassen einen Verbrauch der Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 364. Sie liegen geringfügig unter unserer Planung, was hauptsächlich auf fehlende Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben im Bereich der geplanten Instandsetzung zurückzuführen ist. Insgesamt wurden durchschnittlich rund Euro 32,04 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 37,80 je m² Wohn-/Nutzfläche) aufgewendet. Zusätzlich wurden Mio. Euro 4,0 (Vorjahr: Mio. Euro 5,4) für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert (ohne Zuschüsse).

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Erwartungen.

Der Jahresüberschuss liegt im Wesentlichen aufgrund von fehlenden Marktkapazitäten bei der Umsetzung der Instandhaltungsaufwendungen und Auflösung von langfristigen Rückstellungen über unserer Planung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Trotz des Kriegsgeschehens und der globalen

Handelskonflikte wurde in den Wohnungsbestand investiert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (siehe Übersicht „Ertragslage“):

Der Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Wesentliche Veränderungen ergaben sich einerseits durch gestiegene Mieterträge sowie andererseits durch gesunkene Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Sachanlagen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch höhere Zinserträge bei den Tagesgeld- und Termingeldanlagen.

Ertragslage

	2024	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Bewirtschaftungstätigkeit	5.909.171	4.200.518	1.708.653
Finanzergebnis	119.558	12.013	107.545
Sonstiges Ergebnis	-955.603	-815.024	-140.579
Neutrales Ergebnis	143.930	323.995	-180.065
	5.217.056	3.721.502	1.495.554
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64.932	-126.944	62.012
Jahresüberschuss	5.152.124	3.594.558	1.557.566

Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	148.766.568	90,5	148.536.981	92,4	229.587
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	15.575.387	9,5	12.229.903	7,6	3.345.484
Bilanzsumme	164.341.955	100,0	160.766.884	100,0	3.575.071
Eigenkapital	83.639.318	50,9	78.773.511	49,0	4.865.807
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	66.522.482	40,5	67.011.658	41,7	-489.176
Pensionsrückstellungen	3.393.277	2,1	3.529.343	2,2	-136.066
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	10.786.878	6,5	11.452.372	7,1	-665.494
Bilanzsumme	164.341.955	100,0	160.766.884	100,0	3.575.071

Das neutrale Ergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund geringerer Auflösungen von Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (siehe Übersicht „Vermögenslage“):

Das Anlagevermögen beträgt 90,5 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Saldo um Mio. Euro 0,2 erhöht: im Wesentlichen durch die Modernisierungen und Neubauten in Höhe von Mio. Euro 4,2. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,3 gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 4,9 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 5,2 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 532 und zuzüglich TEuro 246 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsgut-

haben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 50,9 Prozent (Vorjahr: 49,0 Prozent) bei einer um 2,22 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 0,5 insbesondere durch planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio. Euro 5,6, denen Mio. Euro 5,2 an Darlehensvaluierungen gegenüberstehen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 0,7 und sind im Wesentlichen durch die erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten sowie Verbindlichkeiten von Lieferungen und Leistungen begründet.

Die Pensionsrückstellungen verminderten sich um TEuro 136 im Wesentlichen durch einen Sterbefall und geringere Zuführungen im Geschäftsjahr.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,70 Prozent nach 1,61 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (siehe Übersicht „Kapitalflussrechnung“). Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorge-sehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 3,3 zu.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungs-gebühren wird bei planmäßiger Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finan-zierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angese-henen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird. So stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisie-rung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Leistungsindikatoren

	in	2024	2023	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	50,9	49,0	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	4,7	1,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	7,71	7,52	0,19
Fluktuationsquote	%	6,0	6,2	-0,2
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	20	14	6
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	2,89	2,90	-0,01

*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Kapitalflussrechnung

	2024	2023	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	5.152,1	3.594,6	1.557,5
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.257,8	4.771,6	-513,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	83,8	57,9	25,9
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-136,0	-299,5	163,5
KfW-Tilgungszuschuss	0,0	-128,4	128,4
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7,0	0,9	-7,9
= Cashflow nach DVFA/SG	9.353,0	7.999,4	1.353,6
Zinsaufwendungen	1.135,5	1.123,7	11,8
Zinserträge	-182,6	-81,3	-101,3
Erträge aus Investitionszuschüssen	-5,4	-5,1	-0,3
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	5,4	5,1	0,3
Ertragsteueraufwand	64,9	126,9	-62,0
Ertragsteuerzahlungen	-179,9	-49,9	-130,0
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-388,9	486,2	-875,1
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-412,0	-536,4	124,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	147,6	1.383,7	-1.236,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.537,6	10.452,3	-914,7
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-4.000,1	-5.373,0	1.372,9
Neubautätigkeit Mietobjekt	-10,0	-303,6	293,6
Bauvorbereitungskosten	-249,5	-302,6	53,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-95,0	-70,4	-24,6
	-4.354,6	-6.049,6	1.695,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	16,0	-16,0
Erhaltene Zinsen	182,6	81,3	101,3
Einzahlungen für Bausparguthaben	0,0	-34,1	34,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	7,0	0,0	7,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.165,0	-5.986,4	1.821,4
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.245,4	1.629,6	3.615,8
Planmäßige Tilgungen	-5.839,0	-5.466,4	-372,6
Sondertilgungen	0,0	-776,6	776,6
Zinszahlungen für Darlehen	-1.165,6	-1.095,2	-70,4
Veränderungen der Geschäftsguthaben	245,9	314,1	-68,2
Auszahlung von Dividende	-532,2	-516,3	-15,9
Auszahlungen aus Bausparguthaben	0,0	478,9	-478,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.045,5	-5.431,9	3.386,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.327,1	-966,0	4.293,1
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.327,1	-966,0	4.293,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	6.050,7	7.016,7	-966,0
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	9.377,8	6.050,7	3.327,1

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT SOWIE PROGNOSEBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es Dauer und Umfang der wirtschaftlichen Sanktionen im Rahmen des Russland-Ukraine-Krieges, globale Handelskonflikte sowie die schnell wechselnde Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Bereits seit Ende 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend weiter anhalten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Um dem entgegenzuwirken, verfolgt die Genossenschaft konsequent die Strategie der energetischen Modernisierung, möglichst unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, um den Anstieg der Betriebskosten dauerhaft zu dämpfen. Dennoch wird die Gesamtbelastung voraussichtlich weiter zunehmen.

Zudem könnten der Russland-Ukraine-Krieg, der Nahostkonflikt sowie Handelskonflikte zusätzlich zu steigenden Energiekosten und erheblichen Unsicherheiten führen. Darüber hinaus ist mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens.

Unter Wahrung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft überdacht werden muss. Vor allem müssen Maßnahmen ergriffen werden, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mindern.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, wird sukzessiv erarbeitet. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass globale Handelskonflikte zu Unterbrechungen in den Lieferketten führen, was sich sowohl auf laufende als auch auf geplante Bauprojekte auswirken könnte. Dies betrifft sowohl Neubauten als auch die Modernisierung und Instandhaltung von Wohngebäuden.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes wirken wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie Modernisierungen entgegen. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt begegnet.

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Alle wesentlichen Indikatoren werden beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch durch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Bestand. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Das niedrige Zinsniveau der Vergangenheit und die abgeschlossenen Forward-Darlehen begünstigen die Ertragslage der Genossenschaft und ermöglichen weiteres Wachstum. Steigende Tilgungsanteile bei den Darlehen und über die Jahre recht gleichmäßig verteilte Zinsbindungsfristen wirken dem Zinsänderungsrisiko entgegen. Durch die langfristige Sicherung der Finanzierung unserer Wohnimmobilien, teilweise als Volltilgungsdarlehen, wird gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erwartet.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Wir planen weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich wird die Einführung weiterer digitaler Dienstleistungen geprüft.

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg in den nächsten Jahren aufgrund unserer nachhaltigen Geschäftspolitik weiterhin eine positive Entwicklung der Genossenschaft. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

3.3 Prognosebericht

Die wesentlichen derzeit bestehenden Risiken wurden in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Russland-Ukraine-Krieges und der globalen Handelskonflikte auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich.

Die mit dem Russland-Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundenen Risiken führen zu einem hohen Maß an Unsicherheit, das zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird nach wie vor von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

Für 2025 sind mit einem Volumen von rund Mio. Euro 11,2 erneut hohe Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und für den Umweltschutz vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 5.653 erwartet. Der Jahresüberschuss für

das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

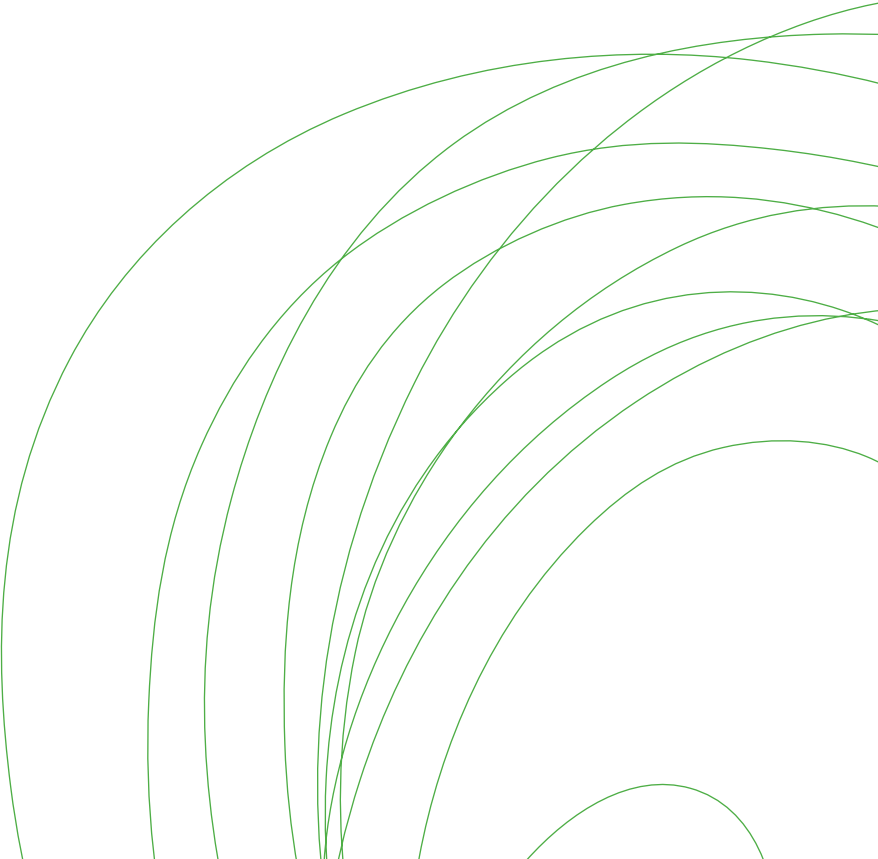
Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2024 TEuro	Plan 2025 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	20.915	21.538
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.059	7.383
Zinsaufwendungen	1.136	1.209
Jahresüberschuss	5.152	5.653

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 29. April 2025
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel



Bericht des Aufsichtsrates



... Mitbestimmung in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

Heiko Glawe, Iris Gronau, René Alfeis, Carmen Rehbock, Niels Bossow,
Uwe Lohmann, Matthias Münster, Lena Schneidereit, Bert Gettschat

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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 2024 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2024, 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 2024 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 Ergebnissrücklagen zum 31. Dezember 2024 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2024 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 29. April 2025

Niels Bossow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

Übersicht über die Einteilung der Wahlbezirke und die Anzahl der zu wählenden Vertreter

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2020
1	Goldlackweg 1–55	7	3
	Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39		
	Lesserstraße 68–146		
	Stephanstraße 70–128		
	Rosmarinstraße 1–57		2
	Lavendelweg 27–72		
	Nelkenweg 1–64		
	Asternstraße 2–51		
	Gartenstadtweg 43–49, 48–84		8
	Immergrünweg 1–5, 2–14		
2	Anemonenweg 1 A–16 G	6	2
	Gartenstadtweg 79 A–B, 81–93, 86–100		
	Lesserstraße 148–150		
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9		
	Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E		9
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D		
	Voßkulen 146–146 A		
	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E		
	Friedastraße 3–7		
	Tratzigerstraße 16		
3	Bovestraße 41	2	5
	Bengelsdorfstraße 12–16		
	Erich-Ziegel-Ring 50–52		
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38		
	Am Mühlenbach 1–3		10
	Große Holl 62–64		
	Hollkoppelweg 2–4		
	Rübenkamp 341–369 und 307–309		
	Büringstwiete 1–5		
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D		
4	Louisa-Kamana-Weg 18, 18 A–B (ehem. Woermannsweg)	3	6
	Wilhelm-Bauche-Weg 2–4		
	Grotenbleken 7–11		
	Walter-Koppel-Weg 8–18		
	Beerenhöhe 2–8 und 18–20		11
	Beckerberg 18 A		
	Baererstraße 24		
	Zur Seehafenbrücke 13–15		
	Schwarzenbergstraße 24 B–F		
	Rotbergfeld 23–35		
5	Rotbergfeld 40–48	3	3
	Leiserweg 1–5		
	alle unversorgten Mitglieder		
	Peterkampsweg 40–44		
	Eilbeker Weg 20–28		12
	Wagnerstraße 126–130		
	Peterkampsweg 40–44		
6		12	26
			65

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2024

	Lfd. Nr.	Mit-gliedsnr.	Vorname	Nachname		Lfd. Nr.	Mit-gliedsnr.	Vorname	Nachname
Wahl-bezirk 1	1	5570	Gerald	Staschke	Wahl-bezirk 5	1	11861	Christina	Brunotte
	2	5716	Gesa	Arnecke		2	12541	Renate	Wendefeuere
	3	5827	Sabine	Kirjakov		3	13486	Margot	Wolf
	4	13139	Anna	Bilinski	Ersatz-vertreter	101	15063	Mahnaz	Helali
	5	6966	Klaus	Suppe		102	15162	Detlef	Ingendorf
	6	12001	Susanne	Kory		103	16380	Tom Hendrik	Heldt
	101	9706	Susanne	Siems-Bokowski		104	16546	Moritz	Ebert
	102	6763	Jan	Harleb		105	16784	Elisa	Kunath
	103	7088	Sven	Risch	Wahl-bezirk 6	1	13111	Karla	Burde
	104	7374	Maik	Semcken		2	14202	Birsel	Labiadh
Ersatz-vertreter	105	5145	Wolfgang	Rahaus		3	15147	Michael	Bölke
	108	8566	Rüdiger	Gerken	Ersatz-vertreter	101	15484	Maria	Morelli
Wahl-bezirk 2	1	6264	Ruth	Schneekloth	Wahl-bezirk 7	1	10757	Helga	Mohr
	2	7104	Gernot	Schultz		2	13957	Klaudine	Flathmann
	3	9645	Elke	Münster	Ersatz-vertreter	101	11908	Michael	Reichel
	4	13406	Susanne	Straatmann		102	13956	Jasmin	Quindel
	101	6640	Veronika	van Dam	Wahl-bezirk 8	1	4108	Irmgard	Körner
Wahl-bezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél		2	4064	Klaus	Nagel
	2	15213	Yasmin	Heinemann	Ersatz-vertreter	101	4034	Horst	Nordmann
	101	10648	Timon	Perisic		102	10401	Simone	Mischke
	1	15533	Liane	Wolff	Wahl-bezirk 9	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld
Wahl-bezirk 4	2	14302	Monika	Rading		2	6358	Gaby	Rauch
	3	15893	Titilayo	Krohn		3	6869	Dieter	Buchholz
	101	16404	Fatma	Gür		4	7340	Günter	Ludewig
	102	16427	Claudia	Howein		5	14625	Stefanie	Bieberitz
Ersatz-vertreter	101	11983	Hans-Joachim	Ilse	Ersatz-vertreter	101	11983	Hans-Joachim	Ilse
	102	5952	Herbert-Joern	Breier		102	5952	Herbert-Joern	Breier
	103	10325	Sascha	Schlüter		103	10325	Sascha	Schlüter
	104	15960	Ingrid	Schlotter		104	15960	Ingrid	Schlotter
	105	16683	Stefanie	Dannebohm		105	16683	Stefanie	Dannebohm

	Lfd. Nr.	Mit- gliedsnr.	Vorname	Nachname
Wahl- bezirk 10	1	4682	Ernst	Vater
	2	5320	Helmut	Weidner
	3	5971	Malte	O'Swald
	4	8108	Thomas	Maxsein
	5	8590	Reinhard	Vaith
	6	8948	Erich	Beinßen
Ersatz- vertreter	101	10538	Ingrid	Wulff
	102	13379	Emel	Cikaray
Wahl- bezirk 11	1	6807	Heino	Paetow
	2	6955	Hajo	Au
	3	10131	Peter	Mosbach
Ersatz- vertreter	101	8370	Jens	Wolter
	102	10129	Joachim	Feustel
	103	11117	Lydia	Matwejew
	104	16064	Volker	Braun

	Lfd. Nr.	Mit- gliedsnr.	Vorname	Nachname
Wahl- bezirk 12	1	4345	Werner	Klein
	2	5534	Annie	Wojczewski
	3	5678	Manfred	Jensen
	4	5800	Roland	Geistbeck
	5	5922	Heiner	Horn
	6	6385	Andrea	Beate Helms
	7	7347	Joachim	Cybull
	8	7621	Jens	Donath
	9	7982	Karin	Prange
	10	8460	Susanne	Schneiderei
	11	8781	Sven	Asmussen
	12	9361	Frank	Jäger
	13	9455	Sabine	Niemann
	14	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer
	15	10276	Brigitte	Schlichting
	16	10286	Constanze	Wilhelm
	17	11471	Markus	Exler
	18	11793	Jörn	Bargstädt-Bromm
	19	12044	Markus	Neumann
	20	14051	Anja	Mundt
	21	14761	Michael	Leuschner
	22	14880	René	Maassen
	23	15609	Stephan	Rose
	24	15532	Mirja	Thomsen

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2024

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Woh- nungen
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	116
	Gartenstadtweg	52–66	1911	
	Goldlackweg	1–55	1911	
	Lesserstraße	102–120	1911	
	Lesserstraße	114	2022	
	Stephanstraße	102–116	1911	
	Tilsiter Straße	20–66	1911	
	Tilsiter Straße	21–55	1911	
	Tilsiter Straße	33	1997	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38
	Gartenstadtweg	68	1912	
	Goldlackweg	10	1912	
	Goldlackweg	2–52	1912	
	Lesserstraße	120 A	1912	
	Stephanstraße	118	1912	
	Gartenstadtweg	69–79	1913	
	Gartenstadtweg	70–72	1913	
	Immergrünweg	1–5	1913	
3	Immergrünweg	2	1913	30
	Immergrünweg	2	1913	
	Lesserstraße	122–146	1913	
	Stephanstraße	120–128	1913	
	Gartenstadtweg	74–84	1914	
	Immergrünweg	4–14	1914	
	Lesserstraße	66–74	1953	
	Rosmarinstraße	1–3	1953	
	Asternstraße	2–2 A	1955	
4	Asternstraße	4–12	1955	28
	Lesserstraße	76–84	1955	
	Asternstraße	13–27	1928	
	Gartenstadtweg	48–50	1928	
	Asternstraße	5–11	1929	
	Lesserstraße	90–98	1929	
	Nelkenweg	1–27	1930	
	Rosmarinstraße	7–9	1930	
	Asternstraße	14–16	1934	
5	Asternstraße	29–31	1934	20
	Gartenstadtweg	43–49	1934	
	Nelkenweg	29–51	1934	
	Nelkenweg	26–64	1935	
	Nelkenweg	2–24	1937	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Woh- nungen
13	Anemonenweg	1–7	1938	50
	Anemonenweg	2–8	1938	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Anemonenweg	9–15	1938	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18
16	Lavendelweg	30–72	1938	22
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22
18	Stephanstraße	70–92	1939	20
19	Asternstraße	33–51	1939	14
	Stephanstraße	94–100	1939	
20	Bovestraße	41	1927	34
	Rauchstraße	2–6	1956	
21	Friedastraße	3–7	1928	22
22	Rauchstraße	7–9	1929	20
	Tratzigerstraße	16	1929	
23	Gartenstadtweg	81	1959	106
	Gartenstadtweg	83–93	1959	
	Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	7, 7 A– 7 K, 9	1959	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	
	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	
	Eydtkuhnenweg	2–6	1963	
24	Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963	202
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
	Voßkullen	146–146 A	1963	
	Lesserstraße	148–150	1964	
	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	
	Rübenkamp	341–369	1950	
	Büdingtwiete	1–5	1952	
	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	
25	Eilbeker Weg	20–28	1954	95
	Wagnerstraße	126–130	1954	
26	Papenstraße	117–119	1956	36
	Peterskampweg	40–44	1956	
27	Roßberg	21–29	1956	40
28	Louisa-Kamana-Weg (ehem. Woermannsweg)	18, 18 A–18 B	1958	19
	Papenstraße	20–22	1958	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
34	Horner Weg	274–276	1959	15
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	39
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37
42	Uwestraße	9–17	1966	32
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	165
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–47	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁴
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁵
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁶
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁷
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁸
	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
74	Starckweg	11–13 C	2022	9
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.281

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031
² Belegungsbindung bis 31.12.2028
³ Belegungsbindung bis 31.12.2025
⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung
⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2031
⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung
⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2029
⁸ Belegungsbindung bis 12.02.2034

Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

- Hertha Agsten
Annegret Arnecke
Christa Bedir
Ingo Beushausen
Herbert Bösche
Harry Brossies
Rainer Burrlein
Marta Clasen
Fred Cosboth
Susanne Dietrich
Lothar Drescher
Uwe Eccard
Günther Engler
Hans-Henning Entz-Wiesbrock
Gertraude Fedder
Erika Franz
Dieter Fricke
Mareike Glamann-Eybe
Alma Golej
Helga Hahnefeld
Manfred Hauschild
Anneliese Hechler
Marlies Heinsohn
Gerd Heitmann
Uwe Hinrichs
Robert Hoppe
Holger Jungnickel
Renate Kähler
Ewald Kandzia
Jürgen Kasten
Peter Kemper
Irma Kletzin

Thomas Klüver
Margrit Kretschmer
Helmut Kuske
Peter Leiß
Grazyna Lewandowska
Dmitri Marcenko
Holger Meyer
Horst Mohrich
Sybille Peters
Bernhard Potratz
Hans-Jürgen Prange
Sönke Puls
Dietmar Rastel
Ingrid Richtsteiger
Erhard Romann
Christel Rothenburg
Dieter Rothkoegel
Iris Saß
Dagmar Schlei
Dieter Schmidt
Wolfgang Schoknecht
Winfried Schroller
Thilo Schulz
Peter Stegmann
Waltraut Steuer
Hans-Dieter Stülten
Sven Vakil
Monika Wegner
Jens Weigle
Günter Wongel
Hildegard Wrede

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
	Heiko Glawe	stellv. Schriftführer
	Iris Gronau	
	Dr. Jens Linek	bis 3. Juni 2024
	Uwe Lohmann	
	Matthias Münster	
	Carmen Rehbock	
	Lena Schneidereit	ab 3. Juni 2024

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

René Alfeis	Vorsitzender bis 3. Juni 2024
Iris Gronau	Vorsitzende ab 3. Juni 2024
Matthias Münster	stellv. Vorsitzender ab 3. Juni 2024
Niels Bossow	
Bert Gettschat	

Prüfungsausschuss

Uwe Lohmann	Vorsitzender
Carmen Rehbock	stellv. Vorsitzende
Bert Gettschat	
Heiko Glawe	
Dr. Jens Linek	bis 3. Juni 2024
Lena Schneidereit	ab 3. Juni 2024

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

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
Torben Seidel

Betriebsrat:	Kirsten Leisner /Vorsitzende Sven Christiansen
Sicherheitsbeauftragter:	Markus Krause
Systembeauftragter:	Markus Krause
Datenschutzbeauftragte:	Torben Seidel
	Nicola Olivier, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Fachkraft für Arbeitssicherheit:	B+D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH
Hauswartbezirke	
	1. Gartenstadt: Einzel-, Reihem-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
	2. Bramfeld, Farmsen, Boltenhagener Straße, Eythkuhnweg, Kopernikusstraße Pillauer Straße, Rahlstedter Kamp, Scharbeitzer Straße, Sieker Landstraße, Voßkuhn
	3. Eilbek, Hamn/Horn, Marienthal, Mümmelmannsbarg
	4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Stellschoop, Abraham-, Lehrstraße, Meindorfer Straße/Starckweg, Sasser Straße
	5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
	6. Harburg, Stellingsen, Groß Borstelstraße

Vorstandsassistentz

Susanne Scholze

Vorstand

Christine Stehr
Vorsitzende
Abt. 2, 3
Grundstücksverkehr/Erstkontakt
Greniarbeit
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Eduard Winschel
Abt. 1, 4
Betriebsrat
Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat

Tanja Reddig

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2024

[illegible]



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: 255 Exemplare

Gedruckt auf META Extrarough Recycling (zu 100 % aus „Post Consumer Waste“ und mit Windenergie hergestellt)



...Mittenweg in Hamburg!