



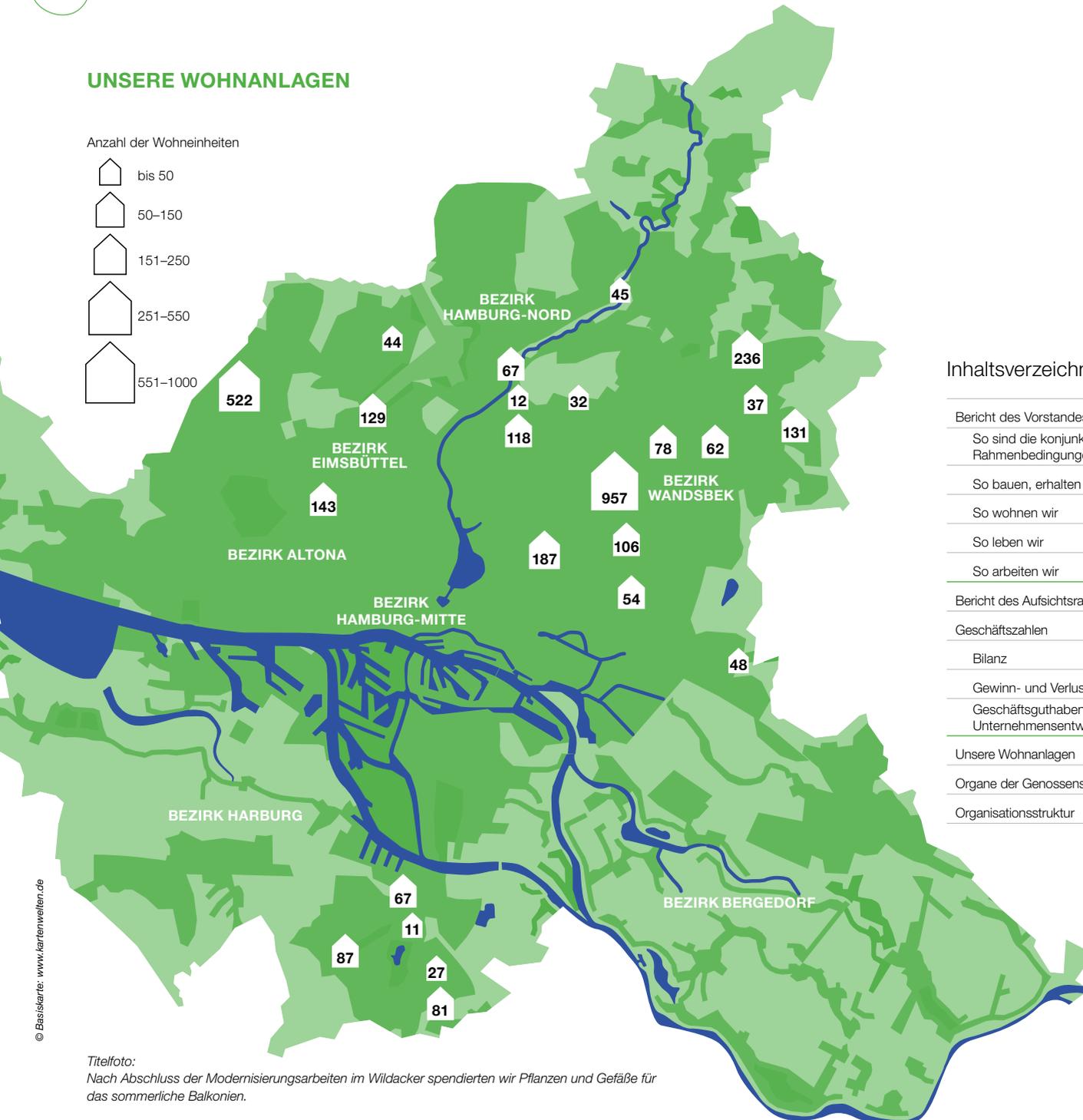
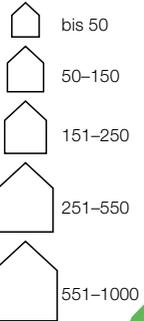
JAHRESBERICHT 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



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


**Wohnungsbaugenossenschaft
 Gartenstadt Wandsbek eG**

In das Genossenschaftsregister
 eingetragen unter Register-
 nummer 884

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

1966 entstanden aus dem
 Zusammenschluss der
**Gemeinnützigen Gartenstadt-
 gesellschaft 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)

Inhaltsverzeichnis

Seite

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



Farbenfrohe Fische und Bienen: Im Nachbarschaftstreff Eidelstedt waren Kinder und Erwachsene beim Steine bemalen kreativ.

Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

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.



... Mittenweg in Hamburg!

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

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



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

Nettokalmmieten 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 Realeinkommen 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 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



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



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 gegenzusteuern. Zudem wird Bauland zunehmend im Erbbaurecht vergeben, was für die bestandshaltende 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 Arbeitslosenquote 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 entspricht. 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 Wohnungsgenossenschaft 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 Baustanz 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 betragen 18.097,95 Reichsmark und sind in der Bilanz ausgewiesen.“

„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

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, Glasfaserverversorgung mit Highspeed-Garantie und Videosprechanlagen. Die Vermietung ist spätestens zum Sommer 2025 vorgesehen.

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 Versorgungsunabhängigkeit. 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.

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 mehrjährigen Monitoring,

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

In der unter Milieuschutz stehenden Gartensiedlung 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.

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.

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

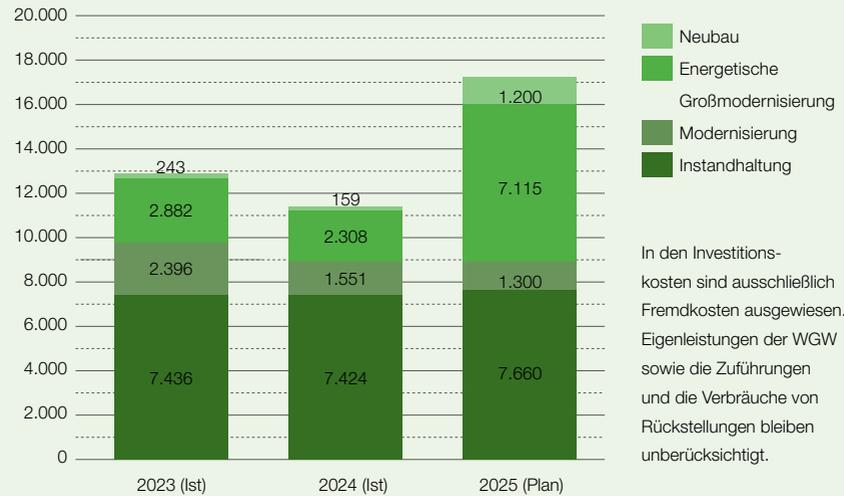
erinnerte sich Genossenschaftsvertreterin Beate Helms bei der diesjährigen Vertreterausfahrt – und freut sich mit uns, dass für das ehemalige Freibadgelände in Rahlstedt eine gute Lösung gefunden wurde



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



Gesamtinvestitionen 2023–2025 in TEuro



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

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



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



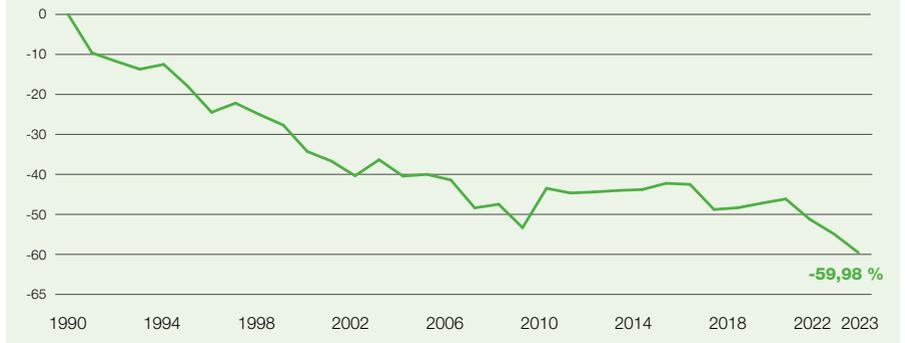


Über Generationen gemeinsam stark: In der Gartenstadt-siedlung fanden wir einen Weg, die Außenwanddämmung zu verbessern, unsere Neubauplanungen in Rahlstedt schreiten voran, und aus Bramfeld schicken wir einen sonnigen Gruß hinaus in die Welt!



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2023 in Prozent



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.

Erfreulich gestalten sich endlich auch die Neubauplanungen, deren Arbeitsstand wir im Rahmen unserer alljährlichen Ausfahrt unseren Genossenschaftsvertreterinnen und -vertretern vorstellten – und das direkt auf dem idyllisch gelegenen Grundstück in Rahlstedt.

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.

Doch auch mit Fokus auf die Wohnkosten im Städtevergleich ist dieses Ergebnis bemerkens-

wert, 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 Eigen-

tumsquote 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.

„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



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 Wohnungsbestand zeigt sich mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltniete) 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.

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 WG-W-Portal zur Einsichtnahme in die individuellen Verbrauchswerte gemäß Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ausgeweitet.

„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

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.

„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 stieg 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.

Ersten Berührungspunkten 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.

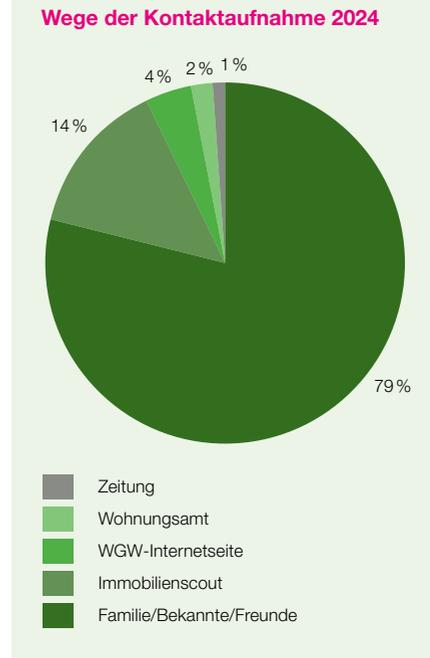
Dabei bleibt das Thema Einsamkeit eines, das uns besonders bewegt, und eines, das keinesfalls nur ältere Menschen betrifft. Ergebnissen des Einsamkeitsbarometers 2024 zufolge, herausgegeben durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, ist die Belastung bei jüngeren Menschen während der Corona-Pandemie stark angestiegen.

WISSENS- WERTES

Das rechtzeitige Setzen von Blumen-zwiebeln 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 Krokus-zwiebeln rund um unsere Hummelburg. Für die Schule an der Gartenstadt spendete die WGW außerdem tausend Honigkrokusse, die auf dem Schulge-lände verteilt wurden.

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 Genossenschafts-gedanken.

Für Schülerinnen und Schüler der sechsten Schulklasse hatten wir ebenfalls ein besonde-res Angebot. Beim Hamburger Vorlese-Vergnügen 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 herausfor-dert 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. Des-halb 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 drin-



Andächtiges Lauschen beim Hamburger VorleseVergnü- gen 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.



gend, und wenn die Nerven ohnehin blank liegen, ist die gute Stimmung schnell dahin.

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 Leberkäs-Semmeln, 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.

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

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 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, 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.

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.

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.

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.





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!

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 anspricht.

„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

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 auszumergen.

„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.

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

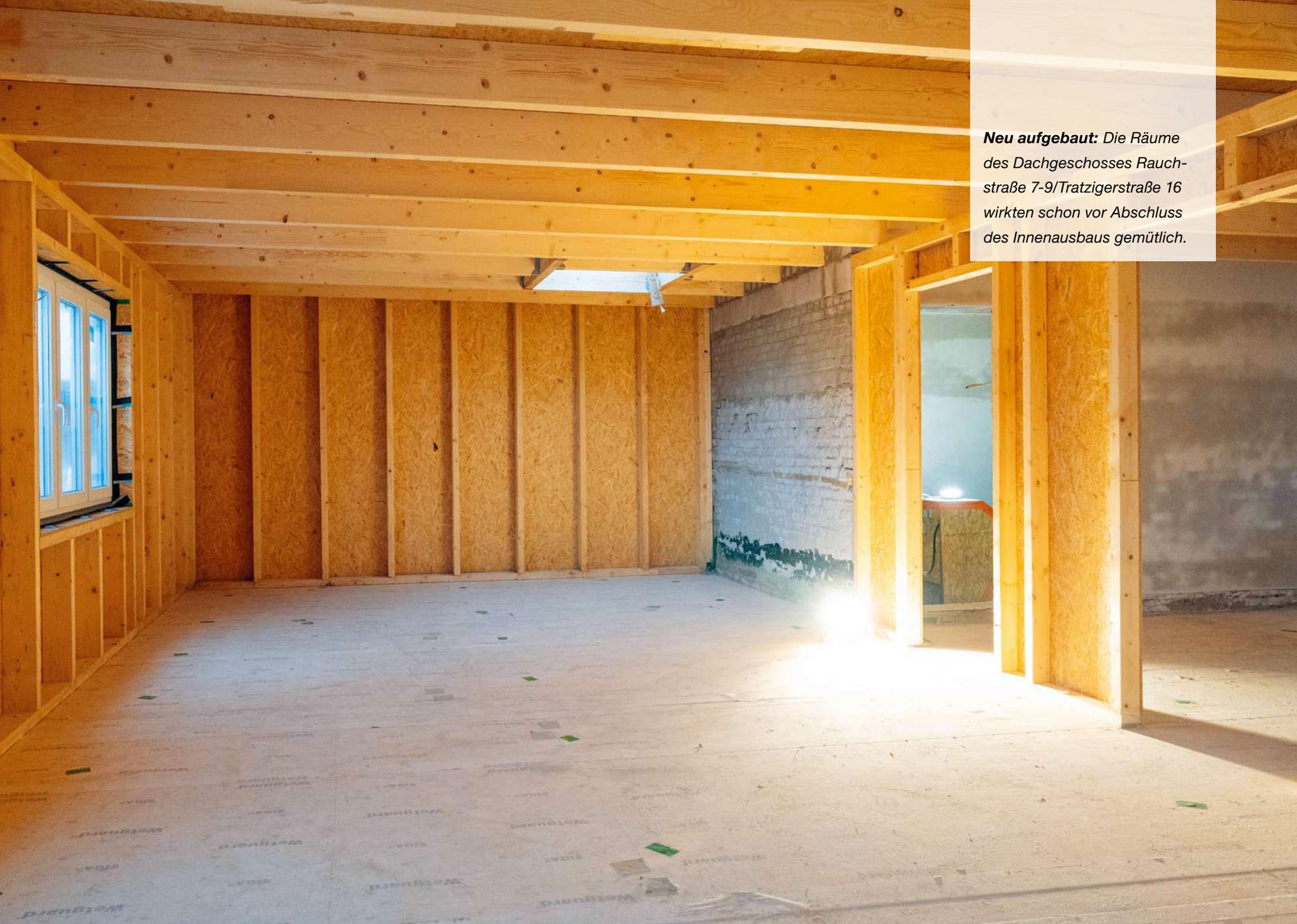
günstige Trichter verwenden wir Verkehrswarnkegel, denen wir die Spitze abgeschnitten haben.“ Von Gummistiefeln bis zum Nass-Trockensauger stehen somit jetzt jede Menge praxistaugliche Utensilien als Notfallpakete in unseren Hauswartbüros parat.

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.

The image shows the interior of a newly constructed room, likely an attic or roof floor. The ceiling is made of exposed wooden beams. The walls are covered in vertical OSB (Oriented Strand Board) panels. On the left, there is a window with a white frame. The floor is covered with a grey protective membrane that has the brand name 'Wetguard' printed on it. A doorway on the right leads to another room. The lighting is warm and comes from a light fixture on the ceiling and a bright light source from the doorway.

Neu aufgebaut: Die Räume des Dachgeschosses Rauchstraße 7-9/Tratzigerstraße 16 wirkten schon vor Abschluss des Innenausbaus gemütlich.



... Mittenweg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 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 Ergebnismrücklagen 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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	312,08	728,18
II. Sachanlagen	148.025.714,15	147.991.323,14
III. 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	5.939.423,80	5.849.644,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	255.401,83	326.759,57
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	9.377.811,28	6.050.748,83
Umlaufvermögen insgesamt	15.572.636,91	12.227.152,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	742.739,54	547.128,09
BILANZSUMME	164.341.954,68	160.766.883,90

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	14.151.138,80	13.905.231,31
II. Ergebnismrücklagen	68.944.497,66	64.335.497,66
III. Bilanzgewinn	543.681,05	532.781,93
Eigenkapital insgesamt	83.639.317,51	78.773.510,90
B. RÜCKSTELLUNGEN	4.558.243,20	5.083.215,00
C. VERBINDLICHKEITEN	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 – 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		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 Ergebnisrücklagen		4.609.000,00	3.062.000,00
18. BILANZGEWINN		543.681,05	532.781,93

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2024	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	236.032,36	206.555,41	236.032,36	206.555,41	-29.476,95
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.616.653,95	599.119,85	330.090,41	13.885.683,39	269.029,44
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	52.545,00	58.900,00	52.545,00	58.900,00	6.355,00
Geschäftsguthaben insgesamt	13.905.231,31	864.575,26	618.667,77	14.151.138,80	245.907,49

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

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.

Unternehmensentwicklung

	2024	2023
Mitglieder	6.006	5.947
Fluktuationsquote (%)	6,0	6,2
Wohnungen	3.281	3.281
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	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 (€/m ²)	51,98	58,58
Geschäftsguthaben (T€)	14.151	13.905
Rücklagen (T€)	68.944	64.335
Eigenkapitalquote (%)	50,9	49,0

Lustige Elche ausmalen:
Im Mal- und Bastelzelt auf dem
WGW-Adventsmarkt hatten
alle ihren Spaß.



UNSERE WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2024

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen		
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	116	12	Nelkenweg	2–24	1937	12		
	Gartenstadtweg	52–66	1911		13	Anemonenweg	1–7	1938	50		
	Goldlackweg	1–55	1911			Anemonenweg	2–8	1938			
	Lesserstraße	102–120	1911		14	Anemonenweg	10–16	1938	50		
	Lesserstraße	114	2022			Anemonenweg	9–15	1938			
	Stephanstraße	102–116	1911		15	Lavendelweg	27–61	1952	18		
	Tilsiter Straße	20–66	1911			16	Lavendelweg	30–72	1938	22	
	Tilsiter Straße	21–55	1911			17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22	
	Tilsiter Straße	33	1997			18	Stephanstraße	70–92	1939	20	
	Tilsiter Straße	39	1911			19	Asternstraße	33–51	1939	14	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38	20	Stephanstraße	94–100	1939	34		
	Gartenstadtweg	68	1912			21	Bovestraße	41	1927	22	
	Goldlackweg	10	1912			22	Rauchstraße	2–6	1956	20	
	Goldlackweg	2–52	1912			23	Friedastraße	3–7	1928	20	
	Lesserstraße	120 A	1912				24	Rauchstraße	7–9	1929	106
	Stephanstraße	118	1912					Tratzigerstraße	16	1929	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30	23	Gartenstadtweg	81	1959	106		
	Gartenstadtweg	70–72	1913				Gartenstadtweg	83–93	1959		
	Immergrünweg	1–5	1913				Gartenstadtweg	86–94	1959		
	Immergrünweg	2	1913				Gartenstadtweg	96–100	1959		
	Lesserstraße	122–146	1913				Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959		
	Stephanstraße	120–128	1913					Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Pillauer Straße	4 A–4 C	1959			
	Immergrünweg	4–14	1914			24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202	
5	Lesserstraße	66–74	1953	36		Eydtkuhnenweg	2–6	1963			
	Rosmarinstraße	1–3	1953				Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963		
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28		Pillauer Straße	72 A–72 D	1963			
	Asternstraße	4–12	1955				Pillauer Straße	74 A–74 E	1963		
	Lesserstraße	76–84	1955					Voßkullen	146–146 A	1963	
7	Asternstraße	13–27	1928	10	25	Lesserstraße	148–150	1964	9		
	Gartenstadtweg	48–50	1928				Pillauer Straße	2 A–2 B	1964		
8	Asternstraße	5–11	1929	11	26	Rübenkamp	341–369	1950	90		
	Lesserstraße	90–98	1929			27	Büdingstwierte	1–5	1952	28	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20	28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48		
	Rosmarinstraße	7–9	1930			29	Eilbeker Weg	20–28	1954	95	
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Wagnerstraße	126–130	1954			
	Asternstraße	29–31	1934			30	Papenstraße	117–119	1956	36	
	Gartenstadtweg	43–49	1934				Peterskampweg	40–44	1956		
11	Nelkenweg	29–51	1934	20							
	Nelkenweg	26–64	1935								

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
31	Roßberg	21–29	1956	40		Hollkoppelweg	2–4	1977	
32	Louisa-Kamana-Weg (ehem. Woermannsweg)	18, 18 A–18 B	1958	19	59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
34	Horner Weg	274–276	1959	15	60	Baererstraße	24	1980	11
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	39		Beckerberg	18 A	1980	
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13	64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁴
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Traberweg	26–28 A	1997	
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Traberweg	30	1997	
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Traberweg	36–38	1997	
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁵
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁶
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
	Lehárstraße	81–93	1968		68	Rauchstraße	23–25	1975	12
47	Wildacker	42–44	1970	20	69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26	70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁷
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970		71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
49	Grenzacker	31–33	1971	165	72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁸
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971			Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
	Wildacker	2–24	1971		73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
	Wildacker	39–47	1971		74	Starckweg	11–13 C	2022	9
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²	75	Wiesenredder	85	1951	1
51	Grenzacker	1–5	1973	109	3.281				
	Grenzacker	2–16	1973		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				
52	Wildacker	46–52	1973	81	Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de				
53	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81					
54	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³					
55	Wildacker	1	1974	9					
56	Schnelsener Weg	26–40	1975	68					
57	Wildacker	5–31	1976	87					
58	Beerenhöhe	2–8	1977	87					
	Beerenhöhe	18–20	1977						
	Am Mühlenbach	1–3	1977	48					
	Große Holl	62–64	1977						

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 Schneiderreit	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 Schneiderreit	ab 3. Juni 2024

Vorstand:

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Eduard Winschel	hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Betriebsrat:

Kristen Leisner/Vorsitzende
 Sven Christiansen
 Markus Krause
 Torben Seidel
 Nicola Oliver, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 B.A.D. Gesundheitsvorsorge und Scheinheitschmuck GmbH

Scheinheitsbeauftragter:
 Systembeauftragter:
 Datenbeauftragter:
 Fachkraft für Arbeitssicherheit:
 Hausvertragsbeziehe

1. Gartensiedl. Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
 2. Bramfeld, Farmsen, Boltenhagener Straße, Eyckhuhnenweg, Kopernikusstraße, Plauer Straße, Rahlsiedler Kamp, Schanbeutzer Straße, Seker Landstraße, Voßkuken
 3. Elbek, Hammi/Horn, Marensahl, Mümmelmannsberg
 4. Fuhlsbüttel, Poppentbüttel, Strelshoop, Abraham-, Lehnsstraße, Weidenborfer Straße/Starkweg, Saseler Straße
 5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schleppeisweg
 6. Harburg, Steilungen, Groß Bornsteler Straße

Vorstandsassistentenz
Susanne Scholze

Vorstand

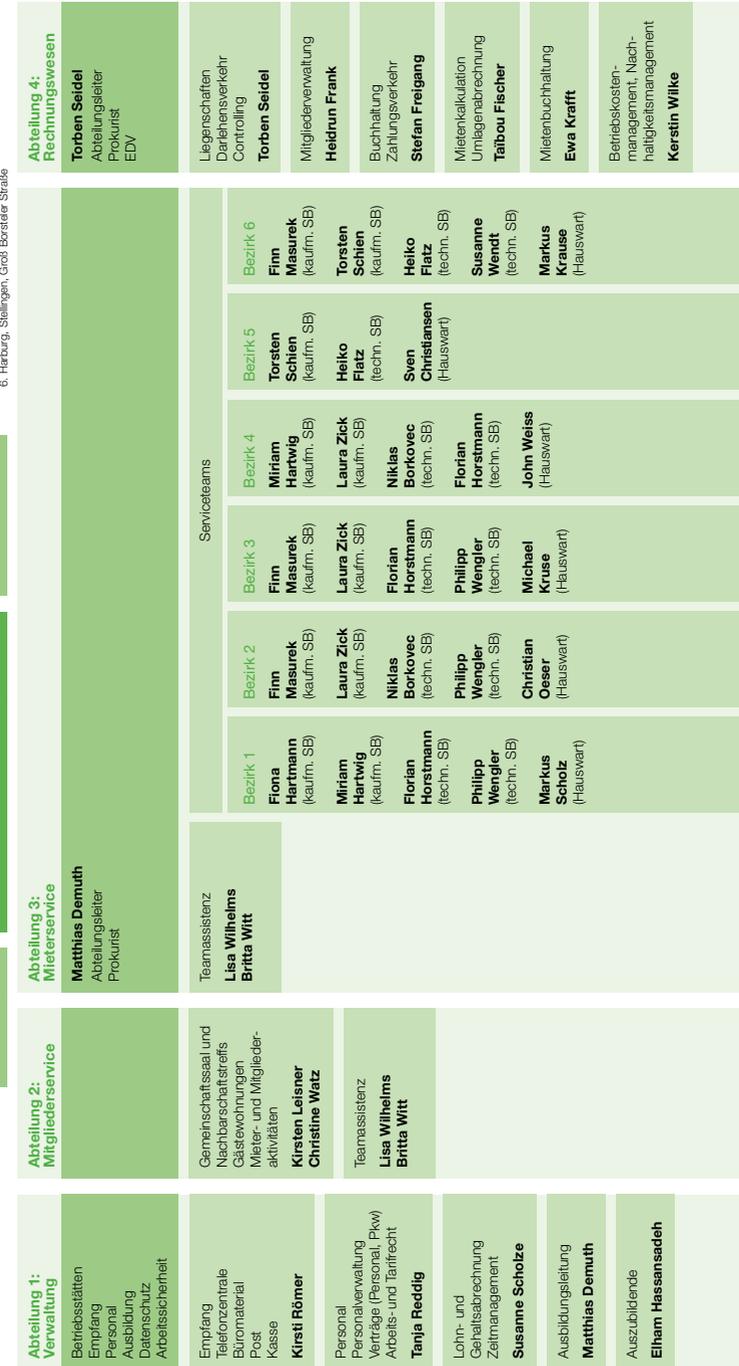
Christine Stehr
 Vorsitzende
 Abt. 2, 3
 Grundstücksverkehr/Estkontakt
 Gremienarbeit
 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

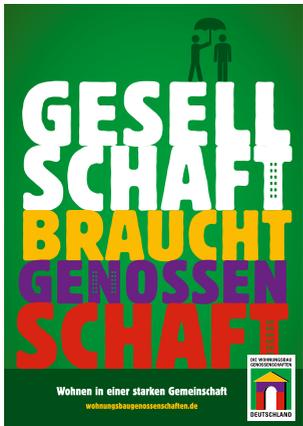
Eduard Winschel
 Abt. 1, 4
 Betriebsrat
 Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat
Tanja Reddig

ORGANISATIONSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2024





Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester
gesellschaft mbh

Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv

Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in
Hamburg GmbH

Auflage: 5.350 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Polar (100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

