



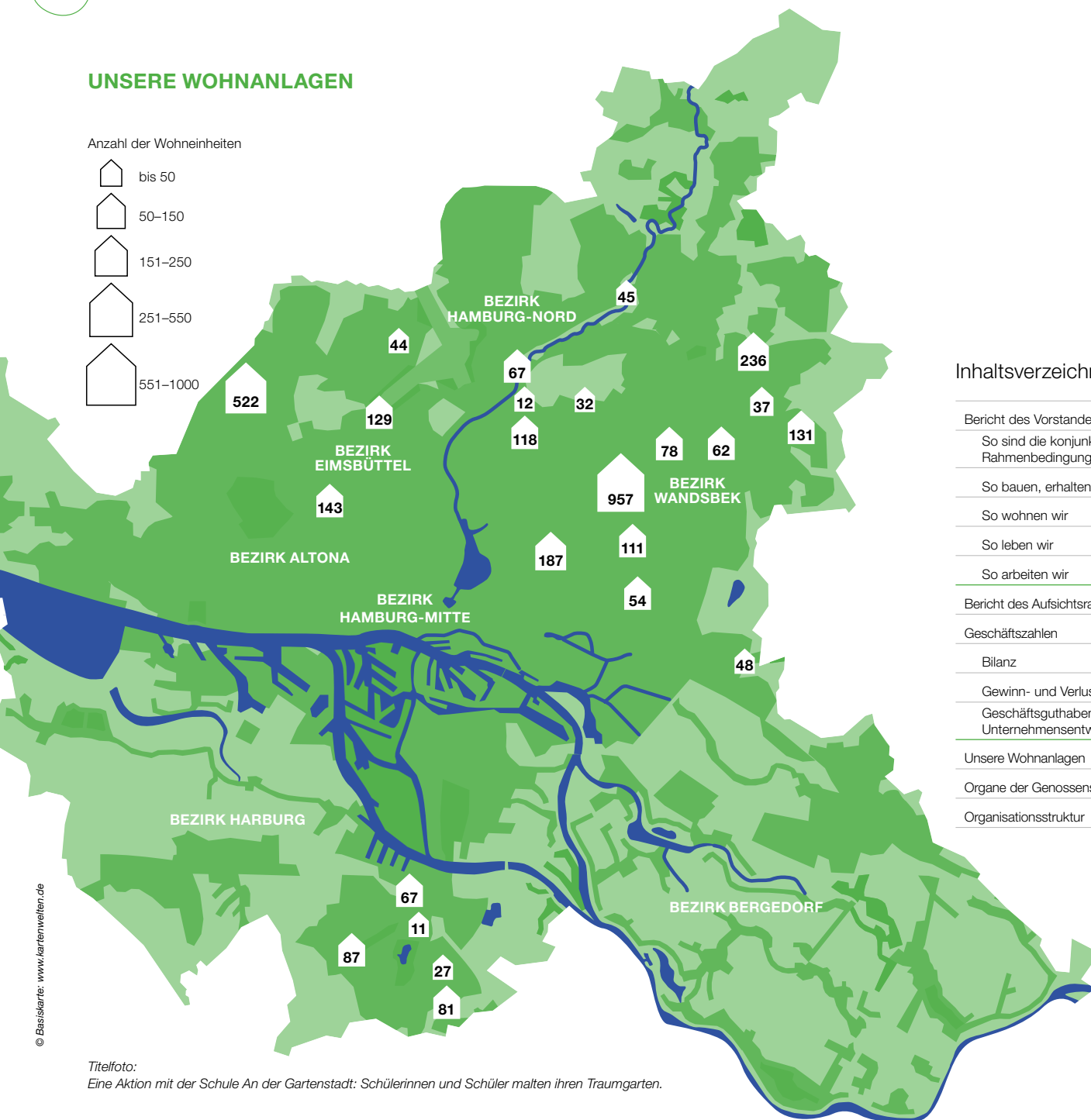
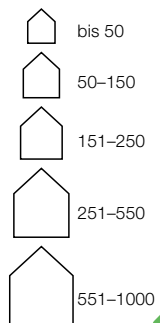
JAHRESBERICHT 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



Titelfoto:
Eine Aktion mit der Schule An der Gartenstadt: Schülerinnen und Schüler malten ihren Traumgarten.

Inhaltsverzeichnis

Seite

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



**Wohnungsbau-Genossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

In das Genossenschaftsregister
eingetragen unter 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)



**Was für ein schöner
Nachmittag!** Bei der
Azubi-Aktion in der
Bengelsdorfstraße malte Lea
Brosch, Azubi der Farbwechsel
GmbH & Co. KG, ein „Good
afternoon“ für die Sonnenuhr.

Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

auf die Frage, wie sie einmal wohnen möchten, malten Schülerinnen und Schüler für uns in fantasievollen Bildern ihren Wunschbalkon oder -garten – und alle Kunstwerke fanden anschließend ihren Weg in unsere WGW-Ausstellung. Emmanuella geht in die zweite Klasse der Grundschule, und für ihren Traumgarten wünscht sie sich einen Regenbogen, Blumen und einen Heißluftballon.

Bei aller Individualität gab es unter den Kindern eine gemeinsame Botschaft: Es braucht gar nicht so viel zum Glückhsein. Ein Leben in Sicherheit, Frieden und Freiheit scheint unausgesprochen allen die gemeinsame Basis zu sein. Umso schöner, wenn ab und an noch ein Schmetterling vorbeischaute.

Das weltweite Kriegsgeschehen und das Erstarken autokratischer Regierungen sowie antidemokratischer Bestrebungen in unserem Land lassen uns derzeit kalte Schauer über den Rücken laufen. Eine Gemengelage, in der man sich schnell ohnmächtig fühlen kann – in

der es aber wie so oft einen Weg gibt, wenn jeder an der Stelle wirkt, an der es ihm möglich ist.

Unsere Bemühungen zur Erreichung der Klimaziele, unsere Investitionen in die Energieeffizienz unserer Gebäude, zum Erhalt der Artenvielfalt und zur Schaffung neuen Wohnraums bleiben richtig. Sie wirken sich positiv aus, wie Treibhausgas- und Energiebilanzen, unsere Mietenentwicklung und nicht zuletzt die Stimmen unserer Mitglieder bestätigen, und sind so gerade jetzt wichtig und stabilisierend.

Als Genossenschaft arbeiten wir miteinander und füreinander und seit Jahrzehnten in der Überzeugung, dass alle gemeinsam schaffen, was einem allein nicht gelingt. Nachhaltigkeit war für uns noch nie nur ein Modebegriff, sondern Teil dessen, was wir tagtäglich praktizieren. Das bedeutet auch, mit Zuversicht und dem Willen zur Gestaltung in die Zukunft zu blicken.



... mittenweg in Hamburg!

Ganz klar werden wir weiterhin unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten und dabei die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen, genauso wie die Lebenssituation unserer Mitglieder, nicht aus den Augen verlieren. Mit Herz und Hand, Sinn und Verstand und mit beiden Füßen auf dem Boden der demokratischen Grundordnung.

Denn wir wünschen uns den Traumgarten für Emmanuella und ein sicheres Zuhause für alle Menschen.

Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam an diesem Ziel arbeiten, in den Herausforderungen auch die Chancen erkennen und so auch in Zeiten des Umbruchs auf dem Weg bleiben – schließlich ist am Ende des Regenbogens immer ein Schatz zu finden.

Christine Stehr
Christine Stehr

Eduard Winschel
Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder ein leichtes Wachstum. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent. Die Erholung blieb zwar verhalten, markiert jedoch eine gewisse Stabilisierung. Getragen wurde sie vor allem vom Konsum. Die privaten Haushalte erhöhten ihre Ausgaben um 1,4 Prozent, der Staat steigerte seine Konsumausgaben um 1,5 Prozent – insbesondere durch höhere Ausgaben für Bildung und Gesundheit.

Dagegen entwickelte sich die Außenwirtschaft schwach. Die Exporte gingen erneut zurück, belastet durch höhere US-Zölle und zunehmenden Wettbewerbsdruck aus China. Gleichzeitig hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen wie Fahrzeuge als auch im Bau wurde weniger investiert als im Vorjahr. Mit einem BIP-Plus von nur 0,2 Prozent dürfte Deutschland 2025 im internationalen Vergleich erneut im unteren Bereich liegen.

Die Bauwirtschaft blieb ein deutlicher Belastungsfaktor. Die Bauinvestitionen sanken zum fünften Mal in Folge und lagen preisbereinigt 0,9 Prozent unter dem Vorjahreswert. Besonders betroffen war der Wohnungsbau, der einen Rückgang der Investitionen um 2,4 Prozent verzeichnete. Anhaltend hohe Baupreise und schwierige Finanzierungsbedingungen führten dazu, dass viele Projekte verschoben oder nicht umgesetzt wurden.

Für das Baugewerbe insgesamt verlief das Jahr ebenfalls schwach. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 3,6 Prozent, und die Zahl der Insolvenzen nahm weiter zu. Während der Wohnungsbau und das Ausbaugewerbe deutliche Einbußen hinnehmen mussten, zeigte sich der Tiefbau etwas robuster. Investitionen in Straßen, Schienenwege und Energienetze ermöglichten hier ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung bleibt damit fragil. Das Wachstum 2025 war im Wesentlichen konsumgetrieben und kein Zeichen eines breiten konjunkturellen Aufschwungs.

Für 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute eine spürbare Belebung. Die Prognose

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



Vom Entwurf auf die Fassade: Dank Azubi-Aktion wird das Original in der Bengelsdorfstraße 12–16 in Bramfeld bestimmt genauso strahlend.

sen reichen von 0,6 bis 1,5 Prozent. 2027 dürfte sich die Dynamik weiter verstärken. Dann werden zusätzliche staatliche Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung, die aufgrund langer Vorläufe erst verzögert wirken, ihre volle Wirkung entfalten. Voraussetzung für eine nachhaltige Trendwende ist jedoch, dass private Investitionen wieder anziehen, Produktivitätsfortschritte erreicht werden und die wirtschaftliche Transformation in zentralen Bereichen weiter voranschreitet.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte ihre Bruttowertschöpfung 2025 um 0,5 Prozent und erreichte einen Anteil von knapp zehn Prozent an der gesamten Wirtschaftsleistung. Die Branche verzeichnet traditionell moderate Zuwächse und nur geringe Schwankungen, was ihre stabilisierende Bedeutung gerade in Phasen schwacher Konjunktur unterstreicht. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro (386,4 Milliarden Euro im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Die Ausgaben für Bauleistungen stagnierten 2025 auf dem Niveau des Vorjahres. Real sank das Bauvolumen um 0,9 Prozent. Nachdem der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren die zentrale Stütze der Bautätigkeit war, ergibt sich für 2025 nun ein deutlicher Rückgang von 2,4 Prozent. Insgesamt erreichten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von rund zehn Prozent am Bruttoinlandsprodukt.

Für 2026 wird lediglich eine verhaltene Erholung im Wohnungsbau erwartet. Während die Bauinvestitionen insgesamt – getrieben durch Zuwächse im öffentlichen Bau – um 1,7 Prozent zulegen dürften, wirkt der Wohnungsbau dämpfend auf die Gesamtentwicklung. Das Investitionsniveau wird weiterhin spürbar unter den Höchstständen der Vorjahre liegen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Die Preise für



Adventsmarkt, Spielbegeisterung oder aktives Zuhören beim Hamburger VorleseVergnügen – bei den Aktivitäten für unsere Mitglieder ist für jeden etwas dabei.



Instandhaltungsarbeiten erhöhten sich noch deutlicher um 4,1 Prozent. Damit steigen die Kosten in diesen Segmenten weiterhin deutlich über die allgemeine Preisentwicklung und belasten die Bautätigkeit zusätzlich.

2025 Zunahme bei den Baugenehmigungen

Im Jahr 2025 wurden nach aktuellen Schätzungen rund 239.000 neue Wohnungen genehmigt, ein Anstieg um 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit setzte erstmals eine Gegenbewegung zum starken Rückgang der vergangenen Jahre ein. Noch 2024 war die Zahl der Genehmigungen um 17 Prozent gefallen, seit 2020 insgesamt um 43 Prozent. Der jüngste Zuwachs kann diese Verluste noch nicht ausgleichen.

Trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen gewinnt der Wohnungsbau allmählich wieder an Stabilität. Positiv ist vor allem die deutliche Zunahme neu genehmigter Mietwohnungen um 14 Prozent, die damit stärker stieg als die Zahl neuer Eigentumswohnungen (+12 Prozent). Insgesamt wurden 2025 rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Fertigstellungen weiter rückläufig

Die Baufertigstellungen gingen 2025 laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erneut deutlich zurück – um rund 14,5 Prozent auf geschätzte 218.000 Wohnungen. Für 2026 wird wegen

rückläufiger Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf etwa 200.000 Einheiten erwartet; erst 2027 dürfte eine Trendwende einsetzen. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen trifft die Lage besonders. Ihre Fertigstellungen könnten 2025 von 29.000 auf 18.000 Wohnungen sinken (-40 Prozent). Auch Modernisierungen nehmen wegen hoher Kosten und schwieriger Finanzierung weiter ab.

Unveränderte Erwerbstätigkeit, Arbeitslosenquote steigt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig, nahezu unverändert zum Vorjahr. Seit 2006 war die Erwerbstätigkeit – mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 – kontinuierlich gestiegen, verlor jedoch ab 2024 deutlich an Dynamik und stagnierte 2025 vollständig. Wachstum zeigte sich erneut ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 Prozent).

Gleichzeitig nahmen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung weiter zu. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 161.000 auf 2,9 Millionen, die Quote erhöhte sich auf 6,3 Prozent. In allen Bundesländern lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt höher als im Vorjahr.

Das Erwerbspersonenpotenzial geht demografisch bedingt seit Längerem zurück. Für 2026 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung einen Rückgang um 470.000 Personen. Zudem fiel die Nettozuwanderung 2025 deutlich geringer aus als in den Vorjahren.

HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nominal um 3,5 Prozent gestiegen und entwickelt sich damit deutlich günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

Zahl der Erwerbstätigen

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen weiter gestiegen. Mit einem Zuwachs von 0,9 Prozent lag die Hansestadt im Jahr 2025 deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,0 Prozent. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit bildet weiterhin der Dienstleistungssektor, auf den 87,0 Prozent aller Beschäftigten entfallen.

Wohnungsmarkt und „Hamburger Zukunftsentscheid“

Trotz eines aktuell verlangsamten Trends ist die Einwohnerzahl Hamburgs im Jahr 2024 auf 1.862.565 gestiegen. In den kommenden Jahren wird aufgrund von Zuzug mit weiterem Bevölkerungswachstum gerechnet.

Der angespannte Wohnungsmarkt wird künftig auch durch die Folgen des „Hamburger Zukunftsentscheids“ geprägt. Der Volksentscheid vom Oktober 2025 hat das erforder-

liche Quorum erreicht und eine Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes auslöst. Damit verpflichtet sich Hamburg, die Klimaneutralität bereits bis 2040 zu erreichen. Ab 2026 gelten verbindliche Kohlendioxid (CO₂)-Höchstmengen, deren Einhaltung überwacht wird. Bei Überschreitungen ist der Senat verpflichtet, sozialverträgliche und wirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Ausbau erneuerbarer Energien weiter an Bedeutung gewinnen. Vorgaben zu vorgezogenen Bauteilaustauschen oder höheren Effizienzstandards sind jedoch nicht vorgesehen, im Mittelpunkt steht die Umsetzung sozialverträglicher Maßnahmen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2024 wurden in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 4.617 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang von 12,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr und verdeutlicht die anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen für Planung und Neubauprojekte.

Deutlich positiver entwickelte sich hingegen die Bautätigkeit: Im selben Jahr wurden in Hamburg 8.319 neue Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht einem Zuwachs von 2.320

Einheiten bzw. 39 Prozent im Vergleich zu 2023 und zeigt, dass zahlreiche Projekte aus den Vorjahren erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Insgesamt entstanden dadurch 569.360 Quadratmeter neue Wohnfläche – rund 67.710 Quadratmeter bzw. 13,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Der überwiegende Teil der Fertigstellungen entfiel mit 6.334 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau, während weitere 1.610 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden.

Wohnungsbauförderung der Investitions- und Förderbank (IFB)

Im geförderten Neubau wurden 2025 insgesamt 2.742 Wohnungen bewilligt, und damit wurde das vorgesehene Kontingent nahezu vollständig ausgeschöpft.

Besonders positiv entwickelte sich 2025 der Bereich der geförderten Modernisierungen. Mit 6.708 bewilligten Modernisierungsanträgen wurde ein Anstieg von rund 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr erzielt. Dies unterstreicht den wachsenden Stellenwert energetischer Modernisierungen und zeigt zugleich, dass die Anpassungen im IFB-Förderangebot unmittelbar Wirkung entfalten. Die umfassende Förderung, unterstützt durch ein neues zinsgünstiges Darlehensangebot, hat erheblich an Attraktivität gewonnen.

Insgesamt konnten durch Neubau, Modernisierung und Bindungsverlängerungen im Jahr 2025 die Mieten von 6.368 Wohnungen dauerhaft gesichert werden. Damit wurde erstmals seit Ende der 1990er-Jahre die Marke von über 6.000 neu bewilligten Förderungen mit Bindungswirkung innerhalb eines Jahres überschritten.

Die IFB Hamburg hat für 2025 Fördermittel in Höhe von rund 735 Millionen Euro bereitgestellt und plant für 2026 ein Volumen von rund 868 Millionen Euro.



Mit viel Liebe zum Detail wurde der Backsteinbau in Marienthal modernisiert – im Dachgeschoss entstanden fünf neue Wohnungen, die sich im Frühling mit Leben füllten.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Man sieht ja gar nichts

Kein Wunder – denn bei der energetischen Modernisierung unseres 1929 in Marienthal errichteten Wohnhauses legten wir großen Wert auf eine Gestaltung, die dem ursprünglichen Erscheinungsbild so nahe wie möglich kommt.

Nach Fassaden- und Kellerdeckendämmung, der Erneuerung von Fenstern und Haustüren, dem vollständigen Neuaufbau des Obergeschosses und der Montage neuer Balkone, Wärmepumpen sowie Photovoltaikmodule war das Ende der Bauzeit eine große Erleichterung für unsere Mitglieder in

den Bestandswohnungen – und gleichzeitig eine große Freude für die Erstbezügler, die das Glück hatten, eine unserer fünf neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss zu ergattern.

Gemeinsam profitieren sie von einem rundum erneuerten Wohngebäude, das sich äußerlich den Charme unseres Marienthaler Gesamtensembles erhalten hat. Mauerwerksschäden, Undichtigkeiten und Dachleckagen gehören ebenso wie schlechte Wärmedämmeigenschaften nun der Vergangenheit an. Hochwertige Klinkerriemchen, die wir mit viel Fingerspitzengefühl aus der Vielzahl an Möglichkeiten auswählten, prägen weiterhin

„... wir durften uns im Rohbau umgucken. Da war es sofort um uns geschehen.“

Marvin Akuetey-Doe und seine Partnerin Emanuella wollten sich eigentlich eine der Bestandswohnungen ansehen – nun fanden sie im ausgebauten Dachgeschoss ihr neues Zuhause

Instandhaltungsplan 2026

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Wildacker 14–16, 18–20	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Treppenhaufenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Dachinstandsetzung
Erich-Ziegel-Ring 50–52	Heizungsanlage erneuern
Grotenbleken 7–11, Wilhelm-Bauche-Weg 2–4	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Traberweg 24 E, 26–28 A, 30, 36–38	Haustürmodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Treppenhäuser instandsetzen

das Straßenbild. Außerdem sind niedrigere Energiebedarfe gesichert, und auch dank Nutzung erneuerbarer Energien wurden die besten Voraussetzungen für geringere CO₂-Emissionen und Heizkosten geschaffen.

Ein paar Zentimeter sollte das Gebäude allerdings in die Höhe gewachsen sein, schließlich ersetzen wir die bisher unter dem Dach befindlichen Notwohnungen durch komfortable 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, für die wir natürlich auch eine zeitgemäße Raumhöhe vorsahen.

Bereits im April 2025 konnten wir die Schlüssel an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben – und feierten anschließend bei einem Grillfest alle gemeinsam den Abschluss der Arbeiten!

Weiter auf dem Klimapfad

Klima- und Umweltschutz, ein bewusster Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und das Ziel, klimaschädliches Treibhausgas zu vermindern, stehen bereits seit Jahrzehnten im Fokus unserer Überlegungen zur Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Die Reduzierung der Energiebedarfe und eine möglichst hohe CO₂-Einsparung waren hierbei stets ebenso Teil der Überlegungen wie die Nutzung von Synergieeffekten, beispielsweise bei ohnehin anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen, und bestehende Fördermöglichkeiten. Gleichzeitig spielen der bauliche Zustand der Gebäude, Alter und Funktion der vorhandenen Heizungsanlagen und natürlich auch die Bedürfnisse unserer Mitglieder eine maßgebliche Rolle.

Neben allen Anstrengungen auf dem Wege zur CO₂-Neutralität sind daher auch weitere Investitionen in den Wohnungsbestand wichtig. Sicherheitsrelevante Aspekte bleiben unabdingbar, und auch die nicht auf den ersten Blick erkennbare Versorgungsinfrastruktur bedarf der regelmäßigen Instandsetzung bzw. Erneuerung.

Die Durchführung von Wohnungsmodernisierungen, die 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, bleibt für die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen notwendig. Nicht zuletzt sind Investitionen in die Wohnqualität, wie beispielsweise die Reduzierung von Barrieren und die digitale Infrastruktur, weiterhin erstrebenswert.

Im Oktober 2025 wurde das Ziel der Klimaneutralität mit dem per Volksabstimmung beschlossenen „Zukunftsentscheid“ für Hamburg von 2045 auf 2040 vorgezogen. Dies nimmt maßgeblichen Einfluss auf den sogenannten Gebäudesektor und beeinflusst so auch unsere Planungen.

„Der Umstieg auf Wärmepumpen und Fernwärme bietet eine doppelte Chance: Klimaschutz und Versorgungssicherheit.“

Fossilsilfreie Energieträger sind für Uwe Dedek, technischer Mieterservice, und Kollege Florian Horstmann die klaren Favoriten

CO₂-Emissionen für unseren Wohnungsbestand gegenüber dem Basisjahr 1990 inzwischen eine Verminderung um rund 64 Prozent aus: kontinuierliche Schritte und eine Entwicklung, die uns motiviert, engagiert und voller Überzeugung weiterzumachen.

Gleichwohl wird die Entscheidung, an welcher Stelle investiert werden muss, ein zunehmend schwieriger Balanceakt. Auch im vergangenen Jahr haben wir uns daher intensiv mit der Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Klimapfades beschäftigt. Denn auch die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen gilt es im Blick zu behalten.

Mit der kontinuierlichen Ausweitung unserer Investitionen für die Gebäudemodernisierung haben wir die Grundlagen bereits geschaffen. Zukünftig werden wir jedoch einen erweiterten Schwerpunkt auf die Beheizung der Gebäude und den jeweiligen Energieträger legen müssen.

Die Hamburger Wärmeplanung wird regelmäßig fortgeschrieben, doch bleibt es

zunächst dabei, dass weite Teile unseres Wohnungsbestandes nicht oder nicht zeitnah eine Fernwärmeversorgung erhalten können. Auch dort, wo dies möglich ist, kommen durch den Anschluss oft erhebliche Investitionskosten auf die Genossenschaft zu. Gleichwohl bleibt die Prüfung etwaiger Möglichkeiten ein maßgebliches Instrument zur Erfüllung der Klimaschutzziele. Andere Heizsysteme, die ohne fossile Brennstoffe funktionieren, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind mögliche Alternativen, deren Einbau im Vergleich zur bisherigen Gasheizung allerdings ebenfalls mehr Geld verschlingt.

Um den leider ansteigenden Energiekosten entgegenzuwirken, wird die schrittweise energetische Modernisierung unserer Wohngebäude weiterhin ein Baustein bleiben. Hinzu kommen Arbeiten zur Optimierung der Betriebseffizienz, die wir teils unter Einsatz von mehrjährigen Monitorings der Heizungsanlagen vornehmen, um auch hier Einsparpotenziale nutzen zu können.

In der unter Milieuschutz stehenden Gartenstadtsiedlung sind die Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle begrenzt. Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder machen bei gleichbleibend niedriger Fluktuation nach wie vor bei Mieterwechsel meist eine komplette Entkernung 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.

Mit der Herstellung einer Einblasdämmung, welche in die Außenwandschale eingebracht wird, fanden wir eine Möglichkeit, mit vertretbarem finanziellem und technischem Aufwand

auch dort einen Beitrag zur Reduzierung von Energiekosten und CO₂-Emissionen zu leisten – bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnwertes. Mit der Dämmung der letzten rund 60 Wohnungen fand diese mehrjährige Maßnahme im Jahr 2025 ihren Abschluss.

Nach umfangreichen Voruntersuchungen zu deren Eignung konnten wir für die vollständig modernisierten Doppelhäuser erste positive Erfahrungen mit Wärmepumpen zur Beheizung mithilfe erneuerbarer Energien sammeln.

Zugleich mussten wir kurz nach Beginn der vorgesehenen Modernisierungsarbeiten bei gleich zwei Siedlungshäusern feststellen, dass ein Erhalt aus baulichen, aber auch wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich ist. Brand- und Feuchteschäden hatten die Tragkonstruktion teils erheblich geschwächt, und auch eine energetische Ertüchtigung war bauartbedingt nicht möglich. So entschieden wir uns schweren Herzens, eine Ersatzplanung zu starten.

Mit Siebenmeilenstiefeln ging es derweil in Eidelstedt voran. Nach dem ersten Aufschlag im Jahr 2023 führen wir dort die Gebäudemodernisierungen fort, sodass inzwischen insgesamt 167 Wohnungen davon profitieren konnten. Im Anschluss steht regelmäßig eine Optimierung der Heizungseinstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich an.

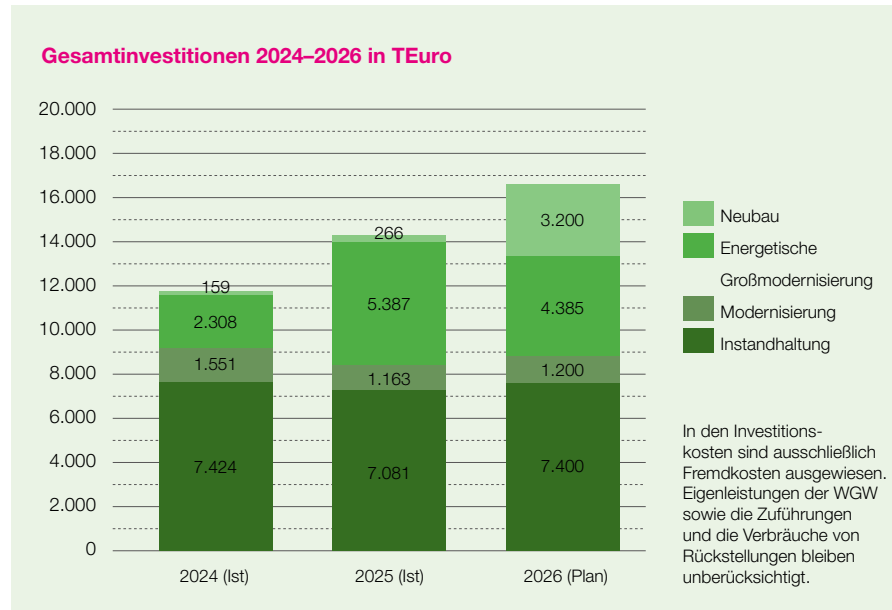
Eine zukünftige Beheizung dieser Gebäude unter Einsatz von erneuerbaren Energien bleibt Ziel und Herausforderung. Denn von der Erweiterung der Hausanschlüsse bis hin zum Flächenbedarf etwaiger Wärmepumpen sind umfassende Planungen vorzunehmen.

Für unsere Wohnanlage in der Bengelsdorfstraße 12–16 in Bramfeld mit 81 Wohnungen konnten die Planungen für eine Komplettmodernisierung abgeschlossen und die



Eine Fülle an Aktivitäten: von der Wandsbeker Gartenstadtsiedlung bis nach Eidelstedt – am Gebäude, im Garten und bei der Heizungstechnik.





Arbeiten begonnen werden. Betonschäden an den Balkonbrüstungen veranlassten uns zuvor, den 1973 errichteten Plattenbau genauer unter die Lupe zu nehmen.

Für die Wärmeerzeugung ist der zukünftige Anschluss an das Fernwärmenetz die einzig sinnvolle Option. Wir entschieden uns daher auch hier für eine energetische Optimierung der Gebäudehülle, um den Energiebedarf zu verringern und so auch die Energiekosten positiv zu beeinflussen.

Bedeutsam sind darüber hinaus die Erweiterungen der drei bestehenden Aufzugsanlagen um jeweils eine zusätzliche Haltestelle in den Erdgeschoss, welche zukünftig allen Wohnungen barrierearme Zugänge ermöglichen. Ein baulicher Kraftakt, für

den unsere Mitglieder durch zeitweise Sperren der Aufzüge und die Errichtung neuer Eingangsvorbauten viel Nervenstärke brauchen werden. Doch stand dieser Wunsch bei der Abfrage unter den Bewohnerinnen und Bewohnern weit oben auf der Liste – und schließlich werden das Ergebnis und der gewonnene Mehrwert überzeugen.

Im Jahr 2026 geht es zudem an die inneren Werte des 9-Geschossers, denn mit umfassender Unterstützung durch die Förderprogramme der IFB Hamburg erhalten alle Wohnungen im Zuge der Erneuerung der Versorgungsstränge neue Bäder.

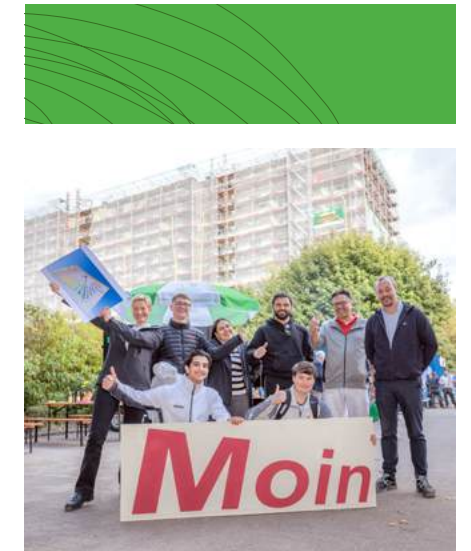
„Ich wusste vorher gar nicht, was eine Schlagschnur ist.“

Da galt es Abhilfe zu schaffen! Denn ohne dieses Werkzeug wären Elham Hassansadeh, Auszubildende bei der WGW, die wichtigen Vorbereitungen zur Herstellung der „Sünnenklock“ nicht so gut gelungen

Schon bei den bisherigen Arbeiten konnte man erahnen, welche bemerkenswerten Handwerksleistungen



Mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien stand die Bengelsdorfstraße in Bramfeld von Beginn an unter einem sonnigen Motto – bei einer Azubi-Aktion erhielt das Gebäude seine farbig leuchtende „Sünnenklock“.



So wohnen wir

Wenn es darum geht, Mieten bezahlbar zu halten, sind Wohnungsbaugenossenschaften ein maßgeblicher Faktor. Insbesondere in den Metropolregionen – dort, wo die Nachfrage am höchsten ist. In Hamburg gibt es eine große Zahl von ihnen, und so ist, gemeinsam mit weiteren sozial orientierten Vermieterinnen und Vermietern sowie dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA, der Einfluss entsprechend hoch.

Eindrucksvolle Belege lieferte hierzu der im Jahr 2025 aktualisierte Hamburger Mietenspiegel. Dieser wies zum Erhebungstag am 1. April 2025 einen Mittelwert von Euro 9,94 pro m² Wohnfläche aus und liegt damit weit unter den Durchschnittswerten anderer Großstädte, in denen für den m² Wohnfläche

Werte von Euro 11,50 (Frankfurt/Main) oder Euro 15,35 (München) ermittelt wurden.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von monatlich Euro 7,92 (2024: Euro 7,71) pro m² Wohnfläche über unseren gesamten Wohnungsbestand zeigt sich überdies, wie schon in den Vorjahren,

gegenüber den Hamburger Durchschnittswerten eine deutliche Abweichung nach unten.

Blickt man auf die hohen Investitionen in den Bestand und steigende Bau- und Bewirtschaftungs-

kosten, die in der Zukunft zu schultern sind, werden moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren auch weiterhin notwendig sein. Denn nur so können Klimaziele, Erhalt, Modernisie-

„Als Genossenschaftskind war für mich klar, es musste eine WG-Wohnung sein. Wir wussten beim Exposé schon – die oder keine!“

Für Dominik Rehbock und Partnerin Anke war die Wohnungsübergabe Grund zur Freude – und Anlass, mal kurz die ganze Welt zu umarmen



zung und Erneuerung unserer Wohnungen vereinbart werden.

Waren die ursprünglichen Klimaschutzvorgaben bereits ambitioniert, so hat der Hamburger Volksentscheid, der das Ziel der Klimaneutralität von 2045 auf 2040 vorzog, die Rahmenbedingungen noch einmal erheblich verändert. Die diesbezügliche Gesetzgebung wird so deutlichen Einfluss darauf nehmen, in welcher Form wir Veränderungen, Modernisierungen und energetische Verbesserungen vornehmen können.

Eine große Dynamik ist weiterhin bei den Betriebskosten zu verzeichnen. Sie sind Teil der Wohnkosten und dabei vermierterseitig kaum beeinflussbar.

Allen voran verzeichnen die Kosten für Gas und Fernwärme zwar Schwankungen, im Ergebnis aber einen anhaltenden Anstieg. Die Gründe liegen im Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen der zurückliegenden Jahre, in den geopolitischen Unsicherheiten nach dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, aber auch in den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen. So beeinflussen der konsequente Anstieg des CO₂-Preises als staatliches Steuerungsinstrument, das langfristige Ziel einer fossilfreien Energiegewinnung

und die dafür notwendigen Investitionen bei den Versorgern die Marktpreise.

Hohe Energiekosten, Mindestlohn- und Tarifierpassungen sind auch die Gründe für Anstiege bei den weiteren Betriebskosten, wie beispielsweise der Gartenpflege oder der Treppenhausreinigung.

Dort, wo es für uns Möglichkeiten gibt, kostendämpfend zu agieren, nutzen wir diese. So sichert ein mehrjähriger Rahmenvertrag, der von uns im Verbund mit anderen Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) abgeschlossen wurde, für den Großteil unserer Mitglieder gute Konditionen bei der Gasversorgung und planbare Entwicklungen.

Der Rahmenvertrag, der seit vielen Jahren mit den Stadtwerken Rostock besteht, sichert gleichermaßen die Lieferung von Allgemeinstrom zu günstigen Preisen. Der Strom entspricht zu 100 Prozent der Erneuerbare-Energien-Verordnung (EEV) und unterstützt so außerdem unseren Nachhaltigkeitsgedanken.

Durch unsere langjährigen Aktivitäten zur energetischen Ertüchtigung unserer Gebäude, aber auch durch die Anstrengungen der Bewohnerinnen und Bewohner, Energie für

Heizung und Warmwasserbereitung zu sparen, konnten wir die positive Tendenz bei der Verminderung der CO₂-Emissionen fortsetzen. Dem Zuwachs der Kosten bei der CO₂-Bepreisung, an denen wir uns als Vermieterin in Abhängigkeit vom energetischen Zustand der Gebäude beteiligen, wirken wir so entgegen.

Eine Wohnung in einer Genossenschaft, in der man als Mitglied vor Eigenbedarfskündigungen geschützt ist und in der sich das Handeln nicht an der maximal möglichen Rendite orientiert, ist ein wertvolles Gut. Das Interesse an unseren Wohnungen ist daher ungebrochen hoch. Lediglich 147 Mitglieder wechselten im Jahresverlauf ihre Wohnung (2024: 196). Die ohnehin niedrige Fluktuationsquote sank so auf 4,5 Prozent gegenüber 6,0 Prozent im Vorjahr. Der Rückgang hatte auch Einfluss auf die Wechsel innerhalb unseres Wohnungsbestandes, welche von 27 Prozent im Vorjahr auf 20 Prozent zurückgingen.

Mit 20 – im Wesentlichen aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten – nicht vermieteten Wohnungen zum 31. Dezember 2025 gibt es weiterhin keinen nennenswerten Leerstand. Alle Wohnungen, die nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Auch bei guter Marktlage setzen wir unverändert auf guten Service und Beratung. Dies gilt besonders für die Wohnungsvergabe, welche durch den Mieterservice auf Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt. Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote vermeiden wir durch frühzeitige Abstimmung, inwieweit sich Wohnraumwünsche umsetzen lassen.

Ein ausgeprägter Dienstleistungsgedanke, kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner und ein Wohnungsbestand, um den sich dauerhaft gekümmert wird, bleiben auch zukünftig unser Anspruch. Möglichkeiten der digitalen Kontaktaufnahme bleiben im Trend und werden durch entsprechende Angebote, wie beispielsweise der Online-Schadensmeldung, unterstützt.

Hinzu kommt unser WGW-Portal – ursprünglich gestartet mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die individuellen Verbrauchswerte gemäß Energieeffizienz-Richtlinie (EED), weiten wir dieses konsequent aus und drückten im vergangenen Jahr den Startknopf für die digitale Bereitstellung der Betriebskostenabrechnungen. Stapelweise weniger Papier – gut für die Umwelt und bei der Reduzierung

von Verwaltungskosten! Und auch die Vorteile für die Mitglieder liegen auf der Hand: schnellstmögliche Datenbereitstellung, jederzeit verfügbar und auch ohne Ausdruck sicher verwahrt.

Für Notfälle steht unseren Mitgliedern außerhalb unserer Geschäftszeiten die Notdienstzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 40 Jahren angeschlossen sind, zur Verfügung. Im Jahr 2025 wurden der Notdienstzentrale 277 Störungen wegen Heizungs- oder Stromausfällen oder anderer

Probleme gemeldet, 185 der Anrufe gingen an Wochenenden ein.

Der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern bleibt Teil unseres Selbstverständnisses. Insbesondere in unserem neuen Servicebüro mit Nachbarschaftstreff in Eidelstedt verzeichnen wir einen Anstieg bei der telefonischen und persönlichen Kontaktaufnahme.

Neben der individuellen Terminabstimmung bieten wir daher weiterhin Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle und in allen weiteren Servicebüros an.

„Wir sind begeistert von dem Projekt – durch die Aufstockung wurde Wohnraum geschaffen, und das Grün bleibt.“

Therese Ahner-Wetzel hat die Arbeiten in Marienthal von nebenan verfolgt und begrüßt mit uns die neue Nachbarschaft





So leben wir

Künstliche Intelligenz (KI) bewegt und verändert die Arbeitswelt, die Kommunikation, den Wissenstransfer und wohl auch den Umgang miteinander. Bestehende Chancen zu nutzen, ohne die eigene „DNA“ aus den Augen zu verlieren, wird eine der Aufgaben auch für unsere Genossenschaft sein.

In Zeiten, in denen Informationen mehr und mehr über Social-Media-Kanäle ausgetauscht werden, ohne ihren Wahrheitsgehalt zu kennen, und in denen sich Freundschaften nur noch als Likes auf dem Smartphone abbilden, sind wir allerdings überzeugt, dass es zum Menschsein mehr braucht – nämlich echte Erlebnisse und echte Kontakte. Deshalb ist es uns wichtig, das Miteinander zu stärken und durch gute Nachbarschaften auch für ein stabiles und sicheres Umfeld zu sorgen.

Gute Möglichkeiten für ein erstes oder vertiefendes Kennenlernen sind die Veranstaltungen in unseren Wohnanlagen. Oft sind diese auch für uns eine Gelegenheit, uns bei unseren

„Voll schön‘, sagte meine Tochter, als sie die Pflanzaktion sah. Ich musste ihr versprechen, nicht zu vergessen, uns beim nächsten Mal anzumelden.“

Tugba Yilmaz und ihre Tochter Hilal schauten bei dem Treffen der Nachbarn in Eidelstedt vorbei, eine Limo gab's auch

Mitgliedern herzlich zu bedanken. Denn die Anstrengungen, die wir zur Modernisierung unserer Wohnungen und Gebäude unternehmen müssen, haben immer auch Einfluss auf den häuslichen Alltag.

Lärm und Staub, Terminabstimmungen und eine gewisse Baustellenatmosphäre lassen sich auch bei bester Planung gerade bei den komplexeren Modernisierungen nicht vermeiden. Im sicheren

Wissen, dass am Ende alles gut wird, unterstützen unsere Mitglieder diese Aktivitäten jedoch immer wieder in beeindruckender Weise.

„Da habe ich mit Ohropax und Kopfhörern in der Wohnung gesessen – über Zeiten war es schon anstrengend“, erzählte Cornelia Klockmeier und konnte beim Grillfest zum Abschluss des Projekts in Marienthal zum Glück schon wieder lachen. Außerdem freute sie sich über den neu errichteten Balkon, den wir im Zuge der Arbeiten mit vorsahen.



Bei den frisch eingezogenen Nachbarinnen und Nachbarn unterm Dach war die gute Laune sowieso garantiert, schließlich hatten sie mit einer der nagelneuen Ausbauwohnungen das große Los gezogen. Da war der Nachmittag ein wunderbarer Anlass für einen kleinen Austausch – so soll es sein!

Dass dann endlich auch die Grünanlagen und das eigene Balkonien wieder genutzt werden konnten, war ein weiteres Highlight. Sandra und Andreas Beck: „Wir freuen uns auf den kleinen Spielplatz, da hier viele Familien mit kleinen Kindern wohnen. Ein toller Treffpunkt und eine super Gelegenheit, sich näher kennenzulernen.“

Auch in Eidelstedt konnten die Mitglieder nach Fertigstellung der Umbauarbeiten im Wildacker aufatmen. Uwe Dedek aus dem technischen Mieterservice war begeistert: „Wir kommen unglaublich schnell voran. Die

Gebäude erscheinen im Nachhinein wie neu.“ Und auch der kaufmännische Kollege Torsten Schien bestätigte: „Die Mitglieder haben oft Sorge, wie Ihre Wohnanlage nach der Modernisierung aussehen wird. Am Ende freuen sie sich, dass es bei der gewohnten Optik geblieben ist – nur eben viel schöner.“

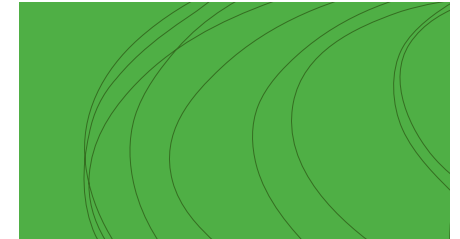
Bei einer Pflanzaktion konnten unsere Mitglieder Kräuter und Stauden einpflanzen – bienenfreundlich und in Bio-Qualität. Das packte auch die Kleinsten, wie Gülßen Mezli verriet: „Unsere Tochter war schon am Abend vor der Aktion aufgeregt. Beim Pflanznachmittag haben wir dann alle etwas dazugelernt.“ Die Balkonkästen und Kübel gab es von uns gratis dazu. Schön, dass so viele dabei waren und miteinander ins Gespräch kamen.

Das Hamburger VorleseVergnügen, welches sich bereits zum zehnten Mal jährte, war erneut zu Gast in unserem Gemeinschaftssaal. Gleich drei Schulklassen waren aktiv dabei, denn Kinderbuch-Autorin Irene Margil machte aus ihren Zuhörerinnen und Zuhörern einen lautstarken Comic-Chor. So hallte erstmals ein „Quietsch, quietsch, quietsch. Bumm-bumm-knall! Pfiff! ...“ durch unsere Büroräume – Geräusche, die ganz klar zum Basketball gehören. Denn das ist es, was die Buchhelden und Nachbarskinder mit Leidenschaft spielen und dabei ein paar Tricks auf Lager haben, wie man sich trotz Nervosität etwas trauen kann. „Ich denke ganz fest an einen Wunsch“, ist für Estelle die Lösung, und gemeinsam mit Zwillingsschwester Vivienne erinnerte sie sich auch gleich daran „was uns die Trainerin zu den Techniken gesagt hat“.

Damit es überhaupt zu einem gelungenen Schulstart kommen kann, braucht es manchmal etwas Anschub. Nicht alle Familien können ihren Kindern den vermeintlich einzig richtigen Schulranzen, die perfekt gestylte Schultüte oder das Federmäppchen mit den angesagtesten



Das Ende unserer Modernisierungsarbeiten ist immer ein Grund zu feiern – und Danke zu sagen. Bei den Abschlussfesten kommen alle zusammen und werden gemeinsam aktiv.





Bei der Vertreterversammlung konnten wir den neu- und wiedergewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates gratulieren und mussten einmal Abschied nehmen. Bei der Vertreterwahl wurde fleißig ausgezählt – die gemeinsame Ausfahrt führte uns von Eidelstedt nach Wilhelmsburg.



Details finanzieren. Probleme, deren Lösung sich der Hamburger Verein „Glücksstern e. V.“ bereits seit über 20 Jahren annimmt. Susanne Scholze, Vorstandsassistentin, kam zum Schultütenpacken vorbei und hatte eine unserer jährlichen Spenden im Gepäck. Schließlich soll der erste Schultag für alle gleichermaßen unter einem guten Stern stehen.

Auch dem Verein „Freunde alter Menschen e. V.“ ließen wir erneut eine Spende zukommen. Das Thema Einsamkeit in allen Altersgruppen bleibt eines, das uns besonders bewegt, sodass wir den Verein bei der nachbarschaftlichen Vernetzung und dem Angebot generationsübergreifender Aktionen, wie beispielsweise der Besuchspartnerschaft, gern unterstützen.

Dabei gehen es unsere Mitglieder wie immer auch selbst an. Von „Mensch ärgere dich nicht!“ über „Canasta“ bis zu „Activity“ sind Helma und Uwe Dettmann seit vielen Jahren Fans von Gesellschaftsspielen. „Weil es uns so viel Spaß macht!“, strahlten die beiden und organisierten sogleich eine regelmäßige Spielrunde in unserem Saal.

Und auch Anja Steffen kam auf die Idee, die Räumlichkeiten zu nutzen – zum Klönen und Pläneschmieden. „Mittlerweile sind wir etwa 10 bis 15 Nachbarn aus der Gartenstadt, die sich einmal im Monat treffen, um etwas auf die Beine zu stellen.“ Gemeinsames Walking ist dabei, und für den Sommer 2026 wird ein Flohmarkt geplant.

Für die notwendige Fitness auch beim Yoga sorgt Gartenstädterin Romy Rohsius. Mitglieder, Nachbarinnen und Nachbarn können zur Schnupperstunde vorbeikommen, und es „hat sich schon eine feste Gruppe von acht bis zehn Leuten etabliert“, freut sich die ausgebildete Yoga-Lehrerin – und wir uns mit ihr.

Mitgliederentwicklung 2025

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	6.006	89.628
Zugänge 2025:		
Neuaufnahme	175	1.808
Zeichnung weiterer Anteile		1.169
	175	2.977
Abgänge 2025:		
Kündigung	39	561
Kündigung weiterer Anteile		356
Übertragung	9	319
Tod im Geschäftsjahr	43	657
Tod früherer Jahre	13	103
	104	1.996
Summe 31.12.2025	6.077	90.609
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	71	981

Zum vierten Mal fand unser Adventsmarkt statt, mit etwa 300 Besucherinnen und Besuchern. Geht es so weiter, wird auch er zur WGW-Tradition – wie der Laternenlauf und zuvor das gemeinsame Adventssingen. Das merkt man nicht zuletzt am Zulauf der Mitglieder, die gern einen Stand haben möchten: 2025 mussten wir sogar das erste Mal losen, denn es gab mehr Interessentinnen und Interessenten als Platz auf dem Gelände.

Unsere Mitglieder präsentierten Last-Minute-Weihnachtsgeschenke: Dekoratives für den Baum oder die Adventszeit, selbst kreierte Postkarten, Blumengestecke, gestrickte Tierchen, gehäkelte Socken, Patchwork-Taschen sowie Kissen, Tee aus Europa, Bilder und Zeichnungen. Großen Zulauf hatte auch der neue Zuckerwatte-Stand, den unser Mitglied, die ehemalige Schaustellerin Waltraud Troudi, bereitstellte.

Aber es gab natürlich nicht nur Süßes. An den WGW-Ständen standen die Besucherinnen und Besucher Schlange für Grillwürste, Kinderpunsch sowie Glühwein, und in unserem großen Zelt bemalten die Kinder Anhänger für Weihnachten. Wenn sie nicht gerade staunend beim Nikolaus standen.

Unser Nachbarschaftssender noa4 war wie immer dabei. Antonia Albrecht zum Adventsmarkt: „Das wird immer so liebevoll vorbereitet und für jedes Alter ist etwas dabei – so etwas gibt es nur selten.“ Aber bei der WGW – und wir lieben es!

Für unsere Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter ging es wie so oft schon im Februar des Jahres wieder auf Tour. Ein hoher Anteil unserer Investitionen fließt aktuell in den Wohnungsbestand in Eidelstedt, so galt es, unserem größten zusammenhängenden Wohngebiet mal wieder einen Besuch abzustatten.

Nach einem informativen Rundgang machten wir Pause in unserem neuen Nachbarschaftstreff, und es gab Gelegenheit, die dort neu errichteten Gästewohnungen zu besichtigen. Helmut Weidner kannte sie schon: „Ich miete sie gern, wenn ich Besuch habe.“ Und auch Jürgen Kreutzfeld aus Rahlstedt freute sich über „diesen Service der Genossenschaft“. Der Meinung war auch sein Nachbar Günter Ludwig und unterstrich: „Sehr gut und preisgünstig sind die Gästewohnungen.“

Am Buffet gestärkt, unternahmen wir abschließend einen Abstecher in den Hamburger Süden – zum Energiebunker in Wilhelmsburg. Ein geschichtsträchtiger Ort, der nicht nur einen „sensationellen Ausblick über Hamburg bietet“, wie ihn Vertreterin Karla Brunotte genoss, sondern auch für die nachhaltige Energieversorgung in der Region eine zukunftsweisende Rolle übernommen hat.

Außerdem stand im Jahr 2025 die Vertreterwahl im Mittelpunkt. Nachdem ein Großteil der vorgeschlagenen Kandidatinnen und Kandidaten bereits frühzeitig durch den Wahlvorstand festgestellt werden konnte, galt es für einen Wahlbezirk eine Briefwahl zu organisieren. Nach Auszählung der Stimmzettel im Februar und unter Einhaltung aller sich anschließenden Fristen konnte die Wahl im April 2025 beendet werden.

Auf der Vertreterversammlung konnten die frisch Gewählten zwar noch nicht mitstimmen, aber einen ersten Eindruck gewinnen – denn unter dem Titel „Wie ticken Genossenschaften – fit für die Zukunft“, organisierten wir einen Vortrag zum Thema Rechte und Pflichten von Mitgliedern der Vertreterversammlung. Für die Routiniers standen anschließend zudem die üblichen satzungsgemäßen Beschlussfassungen und die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen auf der Tagesordnung.

Iris Gronau und Matthias Münster konnten wir zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat beglückwünschen. Bert Gettschat schied satzungsbedingt mit 72 Jahren aus dem Gremium aus. Von seinen 48 Jahren engagierter Mitarbeit hat er keines bereut: „Die Genossenschaft ist unser Wohnungsgeber, unsere Heimat – und die wollte ich immer bestmöglich unterstützen.“ Und wie er das getan hat! Wir danken ihm dafür von Herzen.

Dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgend, wurde Jens Donath neu in den Aufsichtsrat gewählt. Er war schon als Kind in den 50er-Jahren mit seinem Vater für die WGW unterwegs und konnte zuletzt als Mitglied des Wahlvorstandes einen vertiefenden Einblick in die formalen Strukturen erlangen. Wir gratulieren und wünschen ihm viel Freude und Erfolg bei den zukünftigen Aufgaben.

Den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft danken wir ein weiteres Mal für ihr Interesse, ihre Unterstützung und die fortwährend erfolgreiche gemeinsame Arbeit. Den neuen Mitgliedern wünschen wir einen guten Start!

WISSENS- WERTES

In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 2. Juni 2025 wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Iris Gronau und Matthias Münster wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Von Bert Gettschat mussten wir uns leider verabschieden, da Aufsichtsräte satzungsgemäß nur bis zum 70. Lebensjahr wiedergewählt werden können. Neu im Gremium ist Jens Donath, der, wie er sagte, von den Kolleginnen und Kollegen „sehr unterstützend aufgenommen wurde“.

So arbeiten wir

Wohnungen sind mehr als nur ein Produkt. Sie sind ein Zuhause, ein sicherer Hafen in guten wie in weniger guten Zeiten und ein Ort, an dem Menschen aufwachsen und oft viele Jahre ihres Lebens verbringen. Und deshalb ist es so wichtig, das richtige Rezept

zu haben – für den Umgang miteinander und für die Lösungen, die es zukünftig für unsere Wohnungen und Gebäude zu finden gilt.

Wenn Philipp Wengler von den Modernisierungsarbeiten in der Bengelsdorfstraße spricht, dann spürt man seine Begeisterung. Doch ist ihm und seinem Team sehr bewusst, was diese für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten: „Rund 60.000 Bohrungen vom Gerüst bis zu den Dämmplatten – das ist schon verrückt!“

Das Menschbleiben ist unsere Prämisse und damit auch die ganzheitliche Betrachtung unserer Aufgaben und ihrer Wirkung. Das fängt schon bei der Planung unserer Wohnungsbauten an. „Ich mache völlig neue Erfahrungen und arbeite an Themen, mit denen ich vorher noch nicht in diesem Umfang zu tun hatte“, so Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, in dem Wissen, dass schon früh getroffene Entscheidungen prägend sind für das spätere „Produkt“.

Herzblut kann dabei nie schaden, gepaart mit einer Portion Pragmatismus. Ob das zukünftig auch ein Roboter kann, vermögen wir nicht zu




HK Hamburg

WIR BILDEN AUS 2025

HIER
#KÖNNENLERNEN


Prof. Norbert Aust
Präsident


Dr. Maite Heyne
Hauptgeschäftsführer


Ausbildung
macht mehr
aus uns



Konstruktiver Austausch, Brainstorming, gemeinsam Neues entdecken oder auch mal Waffeln backen – im Team meistern wir unsere Aufgaben!



sagen. Vermutlich wird er aber einiges von dem können, was uns manchmal von unseren Herzensaufgaben abhält. Die Möglichkeiten, die uns die KI bietet, Strukturen und Prozesse immer noch weiter zu optimieren und damit Raum für das Wesentliche zu schaffen, beobachten wir so mit großem Interesse.

Klar, Veränderungen sind immer erst mal ungewohnt. Gut durchdacht führen sie aber doch oft zu spürbaren Verbesserungen. Auf Grundlage des Wachstumschancengesetzes erweiterten wir – neben der bereits lange bewährten Handwerkerkopplung zur Abwicklung der Instandhaltungsarbeiten – die Möglichkeiten zur digitalen Rechnungs-

erfassung. Nach umfangreicher Vorbereitung und einigen Tests konnte Kirsti Römer, Empfangsmitarbeiterin und Mitglied der Projektgruppe, überzeugen: „Die Rechnungen sind schneller bei euch. Sie können nicht

verloren gehen, und es wird durch das Vermeiden der Ausdrucke Papier gespart.“

Bestenfalls ergeben sich Synergien – wie bei der konsequenten Weiterentwicklung unseres Online-Portals, in dem seit letztem Jahr auch die Betriebskostenabrechnungen abrufbar sind. Wer mit den Online-Funktionen fremdelt, dem wird individuell geholfen. Für die Neuzugänge ist es besonders einfach: „Das Registrieren und Anmelden im WGW-Portal machen wir beim Mietvertragsabschluss gleich mit –

das geht sehr schnell“, freut sich Laura Zick, kaufmännischer Mieterservice.

Der Blick auf das große Ganze ist auch ihrer Kollegin Miriam Hartwig wichtig. Seit 2025 füllt sie als Teil unseres derzeit sechsköpfigen Redaktionsteams Website und Mitgliederzeitung mit spannenden Inhalten: „Jeder Buchstabe ist für uns ein kleines Puzzleteil für unsere Geschichten, Ideen und ein bisschen Genossenschaftszauber. Schreiben heißt für mich: lachen, brainstormen, über Rechtschreibfehler stolpern – und am Ende stolz sein auf etwas, das verbindet.“

„Laternenlicht statt Schreibtisch: Schön zu sehen, wie viel Spaß und Energie es bringt, außerhalb des Büros zusammenzukommen, und wie wichtig gemeinschaftliche Momente für unser Miteinander sind – sowohl als Team als auch für unsere Mitglieder.“

Für Kerstin Wilke und Marina Matic aus dem Rechnungswesen gehört Laterne laufen nicht direkt zum Berufsbild – ist aber dennoch in jedem Jahr ein Highlight

Mit dem gleichen Elan ist Christine Watz aus dem Mitgliederservice dabei. Sie hat im Redaktionsteam den Hut auf und kümmert sich um die Veranstaltungen von Laternelaufen bis Adventsmarkt. Mit grünem Daumen organisierte sie auch unsere Spende für den Garten der Schule An der Gartenstadt. Die Kinder konnten Blumenzwiebeln pflanzen, und so ist sie mit dem Wunsch, „dass das weiter Schule

macht“, nicht allein.

Kinder und Heranwachsende mit auf den Weg zu nehmen bleibt uns ein wichtiges Anliegen. Wenn es darum geht, ihnen Klima- und Umweltthemen näherzubringen, aber auch durch das Aufzeigen von Perspektiven, beispielsweise für die spätere Berufswahl.

Erste Einblicke in die breit gefächerte Welt der Wohnungswirtschaft bieten wir mit der Beteiligung an den alljährlichen Girls' und Boys'Days

und dem Angebot von Praktikums- und Ausbildungsplätzen. Nathanael Freigang fand es „interessant, einmal bei einer Baubesprechung mit Handwerkern dabei zu sein“ und saß auf dem Radlader Probe. Zuvor nutzte der Zwölfjährige die Chance, Papa Stefan im Rechnungswesen über die Schulter zu schauen. Wir sind gespannt, ob wir ihn für das Handwerk oder die Finanzen begeistern konnten.

Unsere Begeisterung für Handwerk und Ausbildung zeigten wir bei einer besonderen Aktion. Für die Herstellung unserer „Sünnenklock“ am Südgiebel der Bengelsdorfstraße 12–16 in Bramfeld kamen sieben Auszubildende aus verschiedenen Betrieben zusammen und waren zwei Wochen voller Motivation, Enthusiasmus und mit großem Talent an der Fassade im Einsatz.

Für angehende Immobilienkaufleute steht die Arbeit in solch luftiger Höhe sonst nicht auf dem Lehrplan – doch unsere Auszubildende Elham Hassansadeh war vom ersten Tag an dabei: „Das ist ein so spannendes Projekt, diese Gelegenheit wollte ich mir nicht entgehen lassen.“ Fehlte noch der Metallbau-Azubi, der mit dem Sonnenstandanzeiger das letzte i-Tüpfelchen liefert.

Arbeit im Team wird bei uns großgeschrieben. Bei der Mitglieder- und Baubetreuung genauso wie bei der Arbeit in den gemischten Projektteams, mit der wir Abläufe und Arbeitsweisen gemeinsam nach vorne bringen. Im Zusammenwirken unterschiedlicher Kompetenzen erzielen wir bestmögliche Ergebnisse und große Akzeptanz für das Erarbeitete.

Flexible Arbeitsbedingungen, Weiterbildungsangebote und eine moderne Arbeitsplatzausstattung runden das Paket ab. Die perfekte Ausgangslage für eine spannende und abwechslungsreiche Beschäftigung, die durch Sinn und Freude motiviert.

Da bleibt auch mal Zeit für Wichtiges abseits der täglichen Aufgaben. Ein Erste-Hilfe-Kurs frischte unser Wissen auf. Vorstandsassistentin Susanne Scholze fand es „toll, dass unser Arbeitgeber das unterstützt“ und erinnerte: „Es ist wichtig handlungsfähig zu sein, um im Ernstfall Erste Hilfe leisten oder Leben retten zu können. Denn dann zählt jede Sekunde.“

Zum wiederholten Mal erhielten wir das Qualitätssiegel „UmweltPartnerschaft Hamburg“ – für unsere freiwilligen Umweltschutzleistungen „Betriebliche Mobilität, biologische Vielfalt,

Energie- und Wärmewende und energieeffizientes Bauen“. Diese Auszeichnung der Stadt freut uns sehr und spornt nicht nur unsere Umweltgruppe an, die unter dem Motto „WGW – für Umwelt und Klima“ auch im Jahr 2025 wieder vieles voranbrachte.

Etwa die Umstellung auf einen nahezu kompletten Elektro-Fuhrpark, für den wir auch zusätzliche Ladestationen installierten. Die digitale Bereitstellung der Betriebskostenabrechnungen reduziert Verwaltungsaufwand und unnütze Papierberge – unsere Mitglieder unterstützten dies mit einer überdurchschnittlich hohen anfänglichen Registrierungsquote von rund 43 Prozent.

Unsere jährliche Spende zur Pflanzung von Straßenbäumen an die Loki Schmidt Stiftung für die Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“ bleibt Teil unserer Bemühungen zum Ausgleich des Papierverbrauchs, und die Verminderung des Energiebedarfs unserer Geschäftsstelle steht weiterhin auf der Agenda.

Gemeinsam mit weiteren Genossenschaften und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen unterstreichen wir unser Engagement zur Erreichung eines klimaneutralen Wohnungs-

bestandes bundesweit zudem mit unserer Mitgliedschaft im Verein „Initiative Wohnen.2050 e. V.“

In den Zufriedenheitsumfragen, die wir nach Neuvermietung durchführen, erhalten wir regelmäßig gute Bewertungen, verbunden mit einer nahezu uneingeschränkten Bereitschaft zur Weiterempfehlung. Besonders freuen uns die vielen persönlichen Rückmeldungen – auch wenn sie mal kritisch sind.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben uns mit Tatkraft und Einsatzfreude durch das vergangene Jahr begleitet, und wir bedanken uns dafür ganz herzlich. Unser Dank gilt ebenso unserem Betriebsrat, mit dem uns kontinuierlich eine konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit verbindet.



Energiebunker

Wilhelmsburg: Bei der Vertreterausfahrt besichtigten wir das Öko-Blockheizkraftwerk, das über 1.500 Haushalte im Reiherstiegviertel mit Strom und Wärme versorgt.



... Witterung in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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 2025 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2025 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 2025 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2025, 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 2025 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 2025 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2025 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 28. April 2026

Niels Bossov
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	312,08
II. Sachanlagen	150.634.364,51	148.025.714,15
III. Finanzanlagen	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	150.634.916,51	148.026.578,23
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.571.932,65	5.939.423,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	424.887,37	255.401,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.652.475,91	9.377.811,28
Umlaufvermögen insgesamt	13.649.295,93	15.572.636,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	682.955,29	742.739,54
BILANZSUMME	164.967.167,73	164.341.954,68

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	14.276.049,02	14.151.138,80
II. Ergebnismrücklagen	73.994.497,66	68.944.497,66
III. Bilanzgewinn	555.316,25	543.681,05
Eigenkapital insgesamt	88.825.862,93	83.639.317,51
B. RÜCKSTELLUNGEN	4.091.328,73	4.558.243,20
C. VERBINDLICHKEITEN	71.963.980,01	76.056.337,27
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	85.996,06	88.056,70
BILANZSUMME	164.967.167,73	164.341.954,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2025

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	27.150.491,04		26.626.392,41
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.202,85	27.209.693,89	59.766,89
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		632.508,85	89.779,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		238.714,76	195.173,95
4. Sonstige betriebliche Erträge		604.777,64	524.984,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.602.359,82		12.409.479,08
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	56.553,86	12.658.913,68	55.295,92
Rohergebnis		16.026.781,46	15.031.322,81
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.142.550,38		2.111.348,49
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	676.428,34	2.818.978,72	461.989,10
davon für Altersversorgung: 216.399,01 Euro			[44.414,21]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.265.916,57	4.257.782,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.333.883,55	1.169.264,04
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		26,82	21,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		153.494,16	182.548,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.288.136,39	1.198.540,76
davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 63.349,00 Euro			[63.012,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		44.132,32	64.932,32
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.429.254,89	5.950.035,83
14. Sonstige Steuern		824.075,72	797.911,66
15. Jahresüberschuss		5.605.179,17	5.152.124,17
16. Gewinnvortrag		137,08	556,88
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.050.000,00	4.609.000,00
18. BILANZGEWINN		555.316,25	543.681,05

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2025	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	206.555,41	180.420,00	206.555,41	180.420,00	-26.135,41
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.885.683,39	415.469,06	260.703,43	14.040.449,02	154.765,63
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	58.900,00	55.180,00	58.900,00	55.180,00	-3.720,00
Geschäftsguthaben insgesamt	14.151.138,80	651.069,06	526.158,84	14.276.049,02	124.910,22

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 155 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2024	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2025	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	8.106.000,00	561.000,00	8.667.000,00	561.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.964.304,66	1.000.000,00	21.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	39.874.193,00	3.489.000,00	43.363.193,00	3.489.000,00
Rücklagen insgesamt	68.944.497,66	5.050.000,00	73.994.497,66	5.050.000,00

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

Unternehmensentwicklung

	2025	2024
Mitglieder	6.077	6.006
Fluktuationsquote (%)	4,5	6,0
Wohnungen	3.286	3.281
Wohn- und Nutzfläche (m²)	217.403	217.050
Umsatzerlöse (T€)	27.210	26.686
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	21.017	20.450
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	7.081	7.424
Modernisierung (T€)	6.551	3.859
Investitionen in den Bestand (€/m²)	62,70	51,98
Geschäftsguthaben (T€)	14.276	14.151
Rücklagen (T€)	73.994	68.944
Eigenkapitalquote (%)	53,8	50,9

Baulärm? Kein Grund für schlechte Laune! Bei unseren Bergfesten steigt die Vorfreude auf das Ergebnis.



UNSERE WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2025

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohn-nun-gen
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	
	Tilsiter Straße	39	1911	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38
	Gartenstadtweg	68	1912	
	Goldlackweg	10	1912	
	Goldlackweg	2–52	1912	
	Lesserstraße	120 A	1912	
	Stephanstraße	118	1912	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30
	Gartenstadtweg	70–72	1913	
	Immergrünweg	1–5	1913	
	Immergrünweg	2	1913	
	Lesserstraße	122–146	1913	
	Stephanstraße	120–128	1913	
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12
	Immergrünweg	4–14	1914	
5	Lesserstraße	66–74	1953	36
	Rosmarinstraße	1–3	1953	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28
	Asternstraße	4–12	1955	
	Lesserstraße	76–84	1955	
7	Asternstraße	13–27	1928	10
	Gartenstadtweg	48–50	1928	
8	Asternstraße	5–11	1929	11
	Lesserstraße	90–98	1929	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20
	Rosmarinstraße	7–9	1930	
10	Asternstraße	14–16	1934	20
	Asternstraße	29–31	1934	
	Gartenstadtweg	43–49	1934	
	Nelkenweg	29–51	1934	
11	Nelkenweg	26–64	1935	20

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohn-nun-gen
12	Nelkenweg	2–24	1937	12
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
20	Stephanstraße	94–100	1939	34
	Bovestraße	41	1927	
21	Rauchstraße	2–6	1956	22
	Friedastraße	3–7	1928	
22	Rauchstraße	7–9	1929	25
23	Tratzigerstraße	16	1929	106
	Gartenstadtweg	81	1959	
24	Gartenstadtweg	83–93	1959	202
	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	
25	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	9
	Eydtkuhnenweg	2–6	1963	
	Pillauer Straße	70,	1963	
	Pillauer Straße	70 A–70 D	1963	
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
26	Voßkullen	146–146 A	1963	9
	Lesserstraße	148–150	1964	
27	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	28
	Rübenkamp	341–369	1950	
28	Büdingstwierte	1–5	1952	28
29	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48
30	Eilbeker Weg	20–28	1954	95
	Wagnerstraße	126–130	1954	
31	Papenstraße	117–119	1956	36
	Peterskampweg	40–44	1956	

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohn-nun-gen
31	Roßberg	21–29	1956	40
32	Louisa-Kamana-Weg	18, 18 A–18 B	1958	19
33	Papenstraße	20–22	1958	16
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
47	Lehárstraße	81–93	1968	20
	Wildacker	42–44	1970	
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	
50	Wildacker	2–24	1971	64 ²
	Wildacker	39–47	1971	
51	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	109
	Grenzacker	1–5	1973	
52	Grenzacker	2–16	1973	81
	Wildacker	46–52	1973	
53	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	32 ³
54	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	9
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	
59	Am Mühlenbach	1–3	1977	48
	Große Holl	62–64	1977	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohn-nun-gen
59	Hollkoppelweg	2–4	1977	47
	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
63	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	45
	Rotbergfeld	23–35	1991	
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	
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
74	Starckweg	11–13 C	2022	9
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.286

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031² Belegungsbindung bis 31.12.2028³ Belegungsbindung bis 31.12.2035⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2031⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2029⁸ Belegungsbindung bis 12.02.2034

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:

68 von den Mitgliedern gewählte Vertreterinnen und Vertreter
Amtszeit: 2025–2030

Aufsichtsrat:

Niels Bossow Vorsitzender
René Alfeis stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat bis 2. Juni 2025, Schriftführer
Heiko Glawe stellv. Schriftführer bis 2. Juni 2025,
Schriftführer ab 2. Juni 2025
Lena Schneiderei stellv. Schriftführerin ab 2. Juni 2025
Jens Donath ab 2. Juni 2025
Iris Gronau
Uwe Lohmann
Matthias Münster
Carmen Rehbock

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Iris Gronau Vorsitzende
Matthias Münster stellv. Vorsitzender
René Alfeis
Niels Bossow
Jens Donath ab 2. Juni 2025
Bert Gettschat bis 2. Juni 2025

Prüfungsausschuss

Uwe Lohmann Vorsitzender
Carmen Rehbock stellv. Vorsitzende
Niels Bossow ab 2. Juni 2025
Bert Gettschat bis 2. Juni 2025
Heiko Glawe
Lena Schneiderei

Vorstand:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Eduard Winschel hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
Torben Seidel

Betriebsrat:
Philipp Wengler/Vorsitzender
Florian Hosiemann
Kerstin Wille
Markus Krause
Torben Seidel
Nicola Oliver, Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
BG prevent GmbH
Hausverwalter
Fachkraft für Arbeitssicherheit:
1. Gartensiedlung, Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
2. Bramfeld, Farmsen, Boltenhagener Straße, Eyckhufenweg, Koppenkuststraße,
Plauer Straße, Rahlstedter Kamp, Scharbeitzer Straße, Secker Landstraße,
Volkpark
3. Elbek, Hamm-Horn, Marienthal, Mummelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Steilshoop, Abraham-, Leharstraße,
Meendorfer Straße/Stackweg, Saecker Straße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schloppeyweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Bornfelder Straße

Vorstandsassistent
Susanne Scholze

ORGANISATIONSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2025

Abteilung 1: Verwaltung	Abteilung 2: Mitieliederservice	Abteilung 3: Mitieliederservice	Abteilung 4: Rechnungswesen
Beiratsstellen Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit	Gemeinschaftssaal und Nachbarschaftstreffs Gästewohnungen Mieter- und Mitglieder- aktivitäten Christine Watz	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist EDV
Personal Personalverwaltung Verträge (Personal, Pkw) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig	Teamassistent Lisa Withelms Britta Witt	Lisa Withelms Britta Witt	Liegenschaft Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel
Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Susanne Scholze		Bezirk 1 Kristina Fabian Fiona Hartmann Miriam Hartwig Florian Horstmann Philipp Wengler Markus Scholz (Hauswart)	Mitgliedenverwaltung Haidrun Frank
Ausbildungsleitung Matthias Demuth		Bezirk 2 Finn Gössling Laura Zick N. N. Philipp Wengler Christian Oeser (Hauswart)	Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang
Auszubildende Elham Hassansadeh		Bezirk 3 Finn Gössling Laura Zick Florian Horstmann Philipp Wengler Michael Krause (Hauswart)	Mietenkalkulation Umlagenabrechnung Kerstin Wille
		Bezirk 4 Kristina Fabian Miriam Hartwig Laura Zick N. N. Florian Horstmann John Weiss (Hauswart)	Mietbuchhaltung Ewa Kraft
		Bezirk 5 Torsten Schien Uwe Dedek Sven Christiansen (Hauswart)	Betriebskosten- management, Nach- haltigkeitsmanagement Marina Matic
		Bezirk 6 Finn Gössling Torsten Schien Uwe Dedek Markus Krause (Hauswart)	



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 & Rempel in
Hamburg GmbH

Auflage: 5.350 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Polar (100% Altpapier)

...Mittenmaus in Hamburg!

