

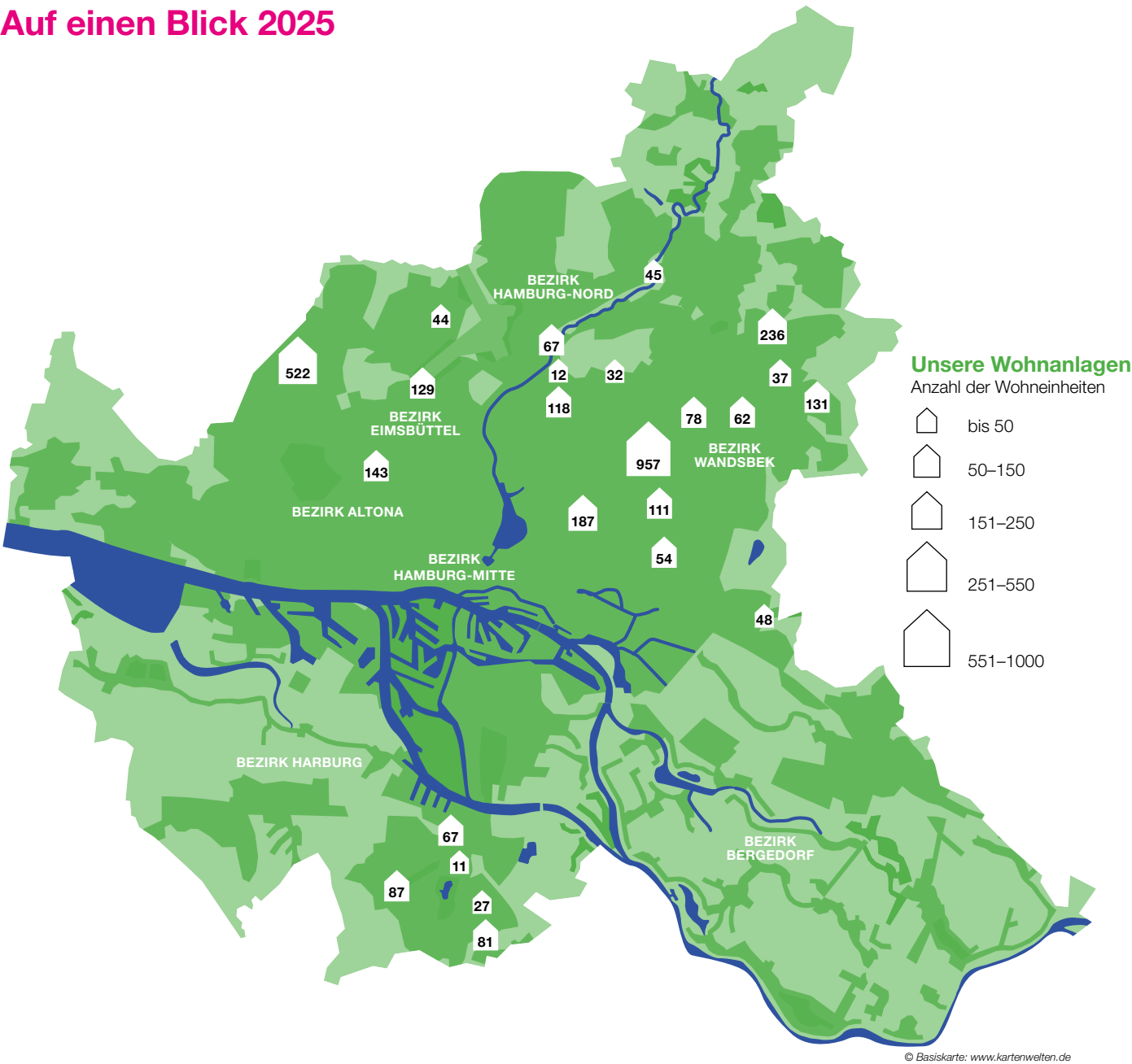


JAHRESBERICHT 2025

UND GESCHÄFTSBERICHT 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





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

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



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
JAHRESBERICHT 2025/BERICHT DES VORSTANDES	
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	20
So leben wir	25
So arbeiten wir	30
GESCHÄFTSBERICHT 2025	
Jahresabschluss 2025	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2025	44
Bericht des Aufsichtsrates	50
ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE	
Wahlbezirke	54
Vertreter und Ersatzvertreter	55
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61



JAHRESBERICHT 2025/ BERICHT DES VORSTANDES



... mittenweg in Hamburg!

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 Glücklichein. Ein Leben in Sicherheit, Frieden und Freiheit scheint unausgesprochen allen die gemeinsame Basis zu sein. Umso schöner, wenn ab und an noch ein Schmetterling vorbeischaut.

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.

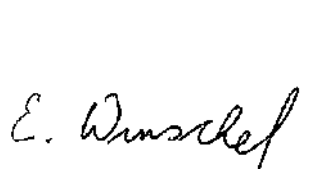
Als Genossenschaft arbeiten wir miteinander und füreinander und seit Jahrzehnten in der Überzeugung, dass alle gemeinsam schaffen, was einem allein nicht gelingt. Nachhaltigkeit war für uns noch nie nur ein Modebegriff, sondern Teil dessen, was wir tagtäglich praktizieren. Das bedeutet auch, mit Zuversicht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

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


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, Schienen-

wege 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 Prognosen 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.



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

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 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, Zuwande- rung 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).

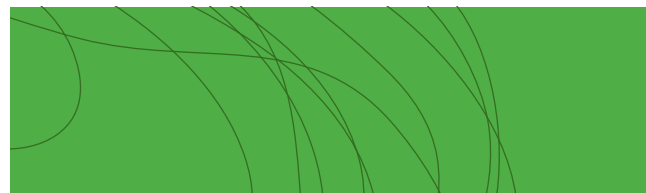
Gleichzeitig nahmen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung weiter zu. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 161.000 auf 2,9 Millionen, die Quote erhöhte sich auf 6,3 Prozent. In allen Bundesländern lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt höher als im Vorjahr.

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.

Visualisierung: Brillux
Farbstudio Hamburg



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



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 erforderliche Quorum erreicht und eine Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes ausgelöst. 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. Mauerwerkschäden, 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 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.

„... 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, Treppenhausfenstermodernisierung 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

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.

Unsere Investitionen und Bemühungen zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes zeigen anhaltend Wirkung. Nach einem bereits in den Vorjahren positiven Verlauf weist die fortgeschriebene Bilanzierung der 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.

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

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

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 Gartensiedlung 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.

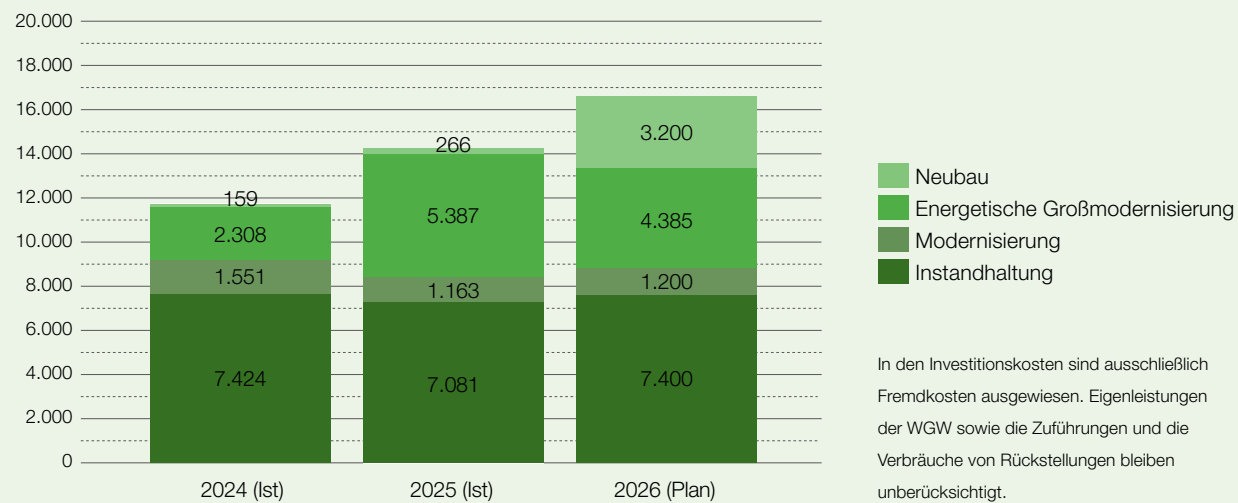
Mit der Herstellung einer Einblasdämmung, welche in die Außenwandschale eingebracht



Eine Fülle an Aktivitäten: von der Wandsbeker Gartensiedlung bis nach Eidelstedt – am Gebäude, im Garten und bei der Heizungs-technik.



Gesamteinvestitionen 2024–2026 in TEuro



„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

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 gleich-

zeitiger 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 Gebäude-

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

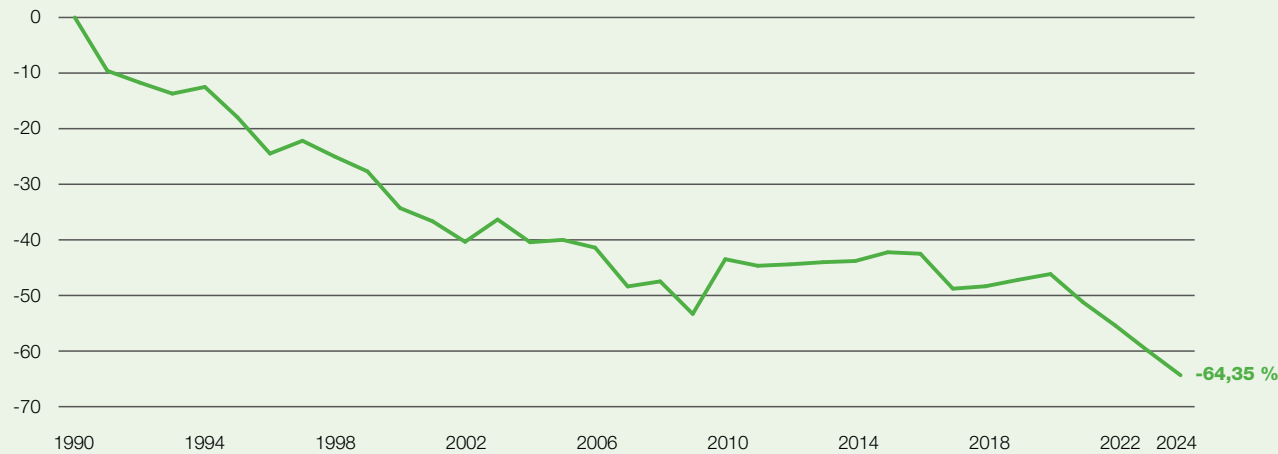
Für die Wärmeerzeugung ist der zukünftige Anschluss an das Fernwärmenetz die einzig sinnvolle Option. Wir entschieden uns daher auch hier für eine energetische Optimierung der Gebäudehülle, um den Energiebedarf zu verringern und so auch die Energiekosten positiv zu beeinflussen.

Bedeutsam sind darüber hinaus die Erweiterungen der drei bestehenden Aufzugsanlagen um jeweils eine zusätzliche Haltestelle in den Erdgeschossen, welche zukünftig allen Wohnungen barrierearme Zugänge ermöglichen. Ein baulicher Kraftakt, für den unsere Mitglieder durch zeitweise Sperrungen der Aufzüge und die Errichtung neuer Eingangsvor-

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“.



Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2024 in Prozent



bauten 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.

Schon bei den bisherigen Arbeiten konnte man erahnen, welch bemerkenswerte Handwerksleistungen auch in diesem Projekt stecken. Wir setzten daher ein starkes Zeichen – für das Handwerk und für den Nachwuchs. Die Sonnenuhr, unsere „Sünnenklock“, welche von Beginn an Teil der Fassadengestaltung war, wurde zum Azubi-Projekt. In Kooperation mit der Maler- und Lackiererinnung Hamburg, verschiedenen Maler- und Metallbaubetrieben und der Farben- und Lackindustrie entstand so ein einzigartiges Kunstwerk. Für die Nachwuchskräfte eine wertvolle Erfahrung, die einmal mehr deutlich machte, welche besondere Rolle dem Handwerk zukommt.

Neubau voraus

Vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsnachfrage, der wir täglich begegnen, stellen uns die langwierigen Verfahrensschritte bei der Neubauplanung regelmäßig auf eine harte Geduldsprobe.

Doch konnten die Vorbereitungen zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für unser 2021 erworbenes Grundstück in Rahlstedt im zurückliegenden Jahr endlich in eine nächste entscheidende Phase gebracht werden. Nach Vorliegen aller notwendigen Gutachten und Stellungnahmen sowie Einarbeitung der Ergebnisse wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgreich abgeschlossen. Der nächste Schritt ist eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung, nach der wir auf eine zeitnahe Vorweggenehmigungsreife hoffen. Diese ebnet den Weg für das spätere Baugenehmigungsverfahren.

Das Bebauungsplangebiet Wiesenredder teilt sich in eine nördlich gelegene Park- und Spielfläche sowie zwei Baufelder mit insgesamt 180 Wohnungen. An der südlichen Grenze planen wir mit öffentlicher Förderung in den kommenden Jahren den Bau von 114 Wohnungen für unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Bezahlbarer Wohnraum in lebenswerter und naturnaher Umgebung – eben ganz Gartenstadt Wandsbek.

Bebauungsplangebiet Wiesenredder – Vorabzug



Entwurf:

Architekt: cga czerner göttisch architektur + stadtplanung GmbH,

Landschaftsarchitekt: LILASp Lichtenstein Landschaftsarchitektur Stadtplanung

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.

„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

Eindrucksvolle Belege lieferte hierzu der im Jahr 2025 aktualisierte Hamburger Mietenspiegel. Dieser wies zum Erhebungsstichtag 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 Bewirtschaftungskosten, die in der Zukunft zu schultern sind, werden moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren auch weiterhin notwendig sein. Denn nur so können Klimaziele, Erhalt, Modernisierung 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 Tarifanpassungen 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.

„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

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.



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.

„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

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 Mitgliedern herzlich zu bedanken. Denn die Anstrengungen, die wir zur Modernisierung unserer Wohn-

nungen 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 Gülşen 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! Pffft ...“ 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 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.

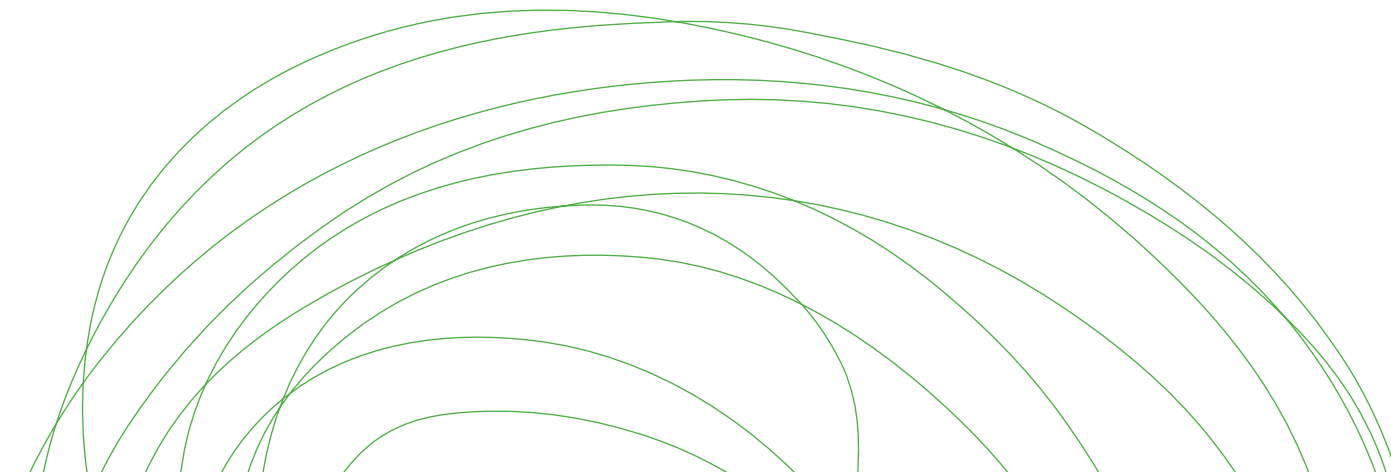
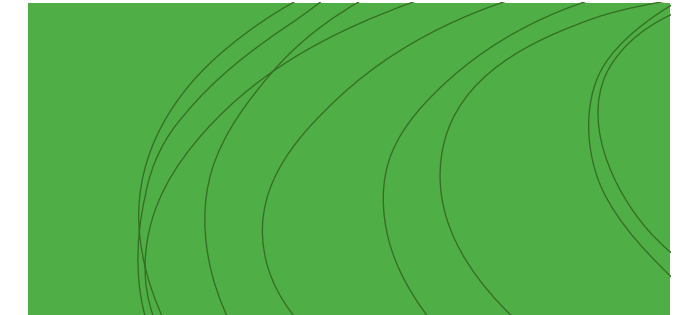
Für die notwendige Fitness auch beim Yoga sorgt Gartenstädterin Romy Rohsius. Mitglieder, Nachbarinnen und Nachbarn können zur Schnupperstunde vorbeikommen, und es „hat sich schon eine feste Gruppe von acht bis zehn Leuten etabliert“, freut sich die ausgebildete Yoga-Lehrerin – und wir uns mit ihr.

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 lösen, 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.



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.



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 Ludewig 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 „sensationalen 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!

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

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 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 Rechnungserfassung. 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.“

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 Laterne-laufen 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 weitere 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 Prakti-



WIR BILDEN AUS 2025

HIER
#KÖNNENLERNEN

Prof. Norbert Aust
Präsident

Dr. Malte Meyer
Haupteinkaufsleiter



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



kums- 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 energie-

effizientes 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 Wohnungsbestandes 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.

„Laternenlicht statt Schreibtisch: Schön zu sehen, wie viel Spaß und Energie es bringt, außerhalb des Büros zusammenzukommen, und wie wichtig gemeinsame 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

GESCHÄFTSBERICHT 2025

- Jahresabschluss 2025
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2025
- Bericht des Aufsichtsrates

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

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der
**Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft in
Wandsbek e.G.m.b.H.**
(gegründet am 31. Januar 1910)
und der
**Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der
Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H.**
(gegründet am 25. März 1946)

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Jahresabschluss 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		0,00	312,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.813.116,44		138.411.705,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.353.335,43		2.426.041,09
3. Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06		6.199.404,06
4. Technische Anlagen und Maschinen	68.745,47		53.637,08
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.590,19		219.472,19
6. Bauvorbereitungskosten	1.025.172,92	150.634.364,51	715.454,07
III. Finanzanlagen			
1. Andere 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			
1. Unfertige Leistungen		6.571.932,65	5.939.423,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	79.467,42		96.184,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	345.419,95	424.887,37	159.217,37
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.652.475,91	9.377.811,28
Umlaufvermögen insgesamt		13.649.295,93	15.572.636,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	18.538,69		20.856,02
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	664.416,60		721.883,52
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		682.955,29	742.739,54
BILANZSUMME		164.967.167,73	164.341.954,68

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	180.420,00		206.555,41
2. der verbleibenden Mitglieder	14.040.449,02		13.885.683,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.180,00	14.276.049,02	58.900,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.550,00 Euro			[1.085,00]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.667.000,00		8.106.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	21.964.304,66		20.964.304,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	43.363.193,00	73.994.497,66	39.874.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	137,08		556,88
2. Jahresüberschuss	5.605.179,17		5.152.124,17
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.050.000,00	555.316,25	-4.609.000,00
Eigenkapital insgesamt		88.825.862,93	83.639.317,51
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.320.314,00		3.393.277,00
2. Sonstige Rückstellungen	771.014,73		1.164.966,20
Rückstellungen insgesamt		4.091.328,73	4.558.243,20
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.212.497,39		60.743.901,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.332.269,62		5.864.477,37
3. Erhaltene Anzahlungen	7.389.794,58		7.047.222,88
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.948,51		574.904,98
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.680.953,35	1.831.901,86	1.680.822,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten	197.516,56		145.007,78
davon aus Steuern: 1.262,38 Euro			[1.422,79]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 352,54 Euro			[58,42]
Verbindlichkeiten insgesamt		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 BIS 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 davon für Altersversorgung: 216.399,01 Euro	676.428,34	2.818.978,72	461.989,10 [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 davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 63.349,00 Euro		1.288.136,39	1.198.540,76 [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 Ergebnsrücklagen		5.050.000,00	4.609.000,00
18. BILANZGEWINN		555.316,25	543.681,05

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren abgeschrieben.

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

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden im Wesentlichen in Höhe von TEuro 171 in die Grundstücke

und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 124) und in Höhe von TEuro 68 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 71) des Jahres 2025 einbezogen.

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit TEuro 3 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden grundsätzlich mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen der Forderungen Rechnung getragen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2025 eine Rentensteigerung von 2,40 Prozent und ein Gehaltstrend von 2,90 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 Prozent (im Vorjahr 1,90 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,06 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,22 Prozent) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro -78.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen mit TEuro 1.227 planmäßige Einzelmodernisierungen

und mit TEuro 5.494 energetische Modernisierungen. Baukostenzuschüsse sind im Geschäftsjahr in Höhe von TEuro 227 berücksichtigt. Die Zugänge der Technischen Anlagen und Maschinen in Höhe von TEuro 21 berücksichtigen die Erweiterung des Ladekonzeptes der Geschäftsstelle für E-Fahrzeuge. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 24 beinhalten im Wesentlichen die Ausstattung von Büroeinrichtungen. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere alte EDV-Ausstattung. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Architekten-, sonstige Planungs- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für Neu- baumaßnahmen in Höhe von TEuro 334 angefallen sind. Die Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten mit TEuro 24 betreffen die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

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

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich um Forderungen aus Vermietung und aus sonstigen Vermögensgegenständen. Von insgesamt TEuro 79 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: TEuro 96) sind TEuro 71 (Vorjahr: TEuro 32) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet. In den sonstigen Vermögens- gegenständen wird ein KfW-Tilgungszuschuss mit einer

Restlaufzeit von mehr als zwei Jahren ausgewiesen. Der KfW-Tilgungszuschuss mit Nennwert in Höhe von TEuro 219 wurde mit TEuro 12 abgezinst.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss- stichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin die abgezinste Forderung aus dem ausstehenden Tilgungs- zuschuss in Höhe von TEuro 207 sowie noch nicht regulierte Versicherungserstattungen in Höhe von TEuro 65 enthalten.

Die Position Andere Rechnungsabgrenzungsposten bein- haltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 664, die für die Erweiterung der Hausverteilnetze auf Fiber to the home geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von neun Jahren linear abgeschrieben.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2025 in Höhe von TEuro 70 und für die Dichtheitsprüfungen und die Instand- setzung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 421 enthalten.

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus
- a) der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von Mio. Euro 27,2 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,7 abge- rechnete Heiz- und andere Betriebskosten;

b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 59 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Nutzung der Waschküchen.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungs- leistungen, die im Wesentlichen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nach- trägliche Herstellungskosten und in den Bauvorbereitungs- kosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von TEuro 243 und Erstattungen der Versicherungen in Höhe von TEuro 168.

4. In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Mio. Euro 6,7 (Vorjahr: Mio. Euro 7,1) Instandhaltungsauf- wendungen enthalten.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2025	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	224.216,25	414,12	0,00	0,00	0,00	224.630,37	223.904,17	726,20	0,00	0,00	0,00	224.630,37	0,00	312,08
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	249.959.461,28	6.494.511,53	0,00	24.180,85	0,00	256.478.153,66	111.547.755,62	4.117.281,60	0,00	0,00	0,00	115.665.037,22	140.813.116,44	138.411.705,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.799.065,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.799.065,85	1.373.024,76	72.705,66	0,00	0,00	0,00	1.445.730,42	2.353.335,43	2.426.041,09
Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	6.199.404,06
Technische Anlagen und Maschinen	191.106,50	21.181,40	0,00	0,00	0,00	212.287,90	137.469,42	6.073,01	0,00	0,00	0,00	143.542,43	68.745,47	53.637,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.492.491,59	24.248,10	16.225,16	0,00	0,00	1.500.514,53	1.273.019,40	69.130,10	0,00	16.225,16	0,00	1.325.924,34	174.590,19	219.472,19
Bauvorbereitungskosten	715.454,07	333.899,70	0,00	-24.180,85	0,00	1.025.172,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.172,92	715.454,07
Sachanlagen gesamt	262.356.983,35	6.873.840,73	16.225,16	0,00	0,00	269.214.598,92	114.331.269,20	4.265.190,37	0,00	16.225,16	0,00	118.580.234,41	150.634.364,51	148.025.714,15
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	262.581.751,60	6.874.254,85	16.225,16	0,00	0,00	269.439.781,29	114.555.173,37	4.265.916,57	0,00	16.225,16	0,00	118.804.864,78	150.634.916,51	148.026.578,23

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 Ergebnismrücklagen	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.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.212.497,39 (60.743.901,39)	5.020.245,73 (5.290.947,34)	17.041.495,15 (17.965.453,99)	35.150.756,51 (37.487.500,06)	57.212.497,39 (60.743.901,39)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	5.332.269,62 (5.864.477,37)	156.439,24 (185.358,71)	683.384,73 (807.686,38)	4.492.445,65 (4.871.432,28)	5.332.269,62 (5.864.477,37)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.389.794,58 (7.047.222,88)	7.389.794,58 (7.047.222,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.948,51 (574.904,98)	150.948,51 (574.904,98)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.680.953,35 (1.680.822,87)	1.680.953,35 (1.680.822,87)				
Sonstige Verbindlichkeiten	197.516,56 (145.007,78)	197.516,56 (145.007,78)				
Gesamtbetrag	71.963.980,01 (76.056.337,27)	14.595.897,97 (14.924.264,56)	17.724.879,88 (18.773.140,37)	39.643.202,16 (42.358.932,34)	62.544.767,01 (66.608.378,76)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR=Grundpfandrecht

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind planmäßige Gebäudeabschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,1 (Vorjahr: Mio. Euro 4,2) sowie außerplanmäßige Abschreibungen im Rahmen einer Ersatzbauplanung in Höhe von TEuro 109 enthalten. Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie für die Technischen Anlagen und Maschinen sind in Höhe von TEuro 75 (Vorjahr: TEuro 91) enthalten.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von Mio. Euro 1,1 (Vorjahr: Mio. Euro 1,0).

7. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.

8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 63 (Vorjahr: TEuro 63) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie die Abzinsung einer Forderung in Höhe von TEuro 12.

9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und Nachforderungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für das Geschäftsjahr 2025.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 (2) Satz 2 HGB gab es am Abschlussstichtag nicht.

2. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.

3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von TEuro 28 zum 31. Dezember 2025.

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen: Bauvorbereitungskosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für einen Neubau in Höhe von TEuro 892 im Jahr 2026 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) und Instandhaltungen werden Kosten aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 2,3 im Jahr 2026 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 238 in den Jahren 2025 bis 2030 erwartet.

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

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

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

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2025	6.006	89.628	13.885.683,39
Zugang 2025	175	2.977	415.469,06
Abgang 2025	-104	-1.996	-260.703,43
Ende 2025	6.077	90.609	14.040.449,02

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

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

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Niels 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 Schneidereit stellv. Schriftführerin ab 2. Juni 2025
Jens Donath ab 2. Juni 2025
Iris Gronau
Uwe Lohmann
Matthias Münster
Carmen Rehbock

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

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (10. März 2026) und Aufsichtsrat (28. April 2026) wurden Euro 561.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 3.489.000,00 in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und nach § 28 n der Satzung aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 555.316,25 Dividenden in Höhe von Euro 554.776,28 auszuschütten.

Hamburg, den 28. April 2026
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Lagebericht 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2025 über 75 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.286 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 213.821,14 m²,
- 17 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 2.921,83 m²,
- 1.032 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 652 Pkw-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 10 Objekten mit Sondernutzung, davon 8 Gästewohnungen.

Die Anzahl der Wohneinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr durch den Ausbau von fünf Dachgeschosswohnungen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor deutlich. Zusätzlich erhöhen globale Handelskonflikte – darunter neue US-Zölle sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Rolle Chinas im internationalen Handel – die gesamtwirtschaftlichen Risiken.

Auch die Entwicklung der Energiekosten ist infolge des Nahost-Krieges zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und dem Staat Israel einerseits sowie der Islamischen Republik Iran andererseits mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig wirken die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten dämpfend auf Investitionen im Wohnungsbau.

Insgesamt führen diese Faktoren zu einer steigenden wirtschaftlichen Unsicherheit. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich nach heutigem Stand weiterhin nur schwer verlässlich prognostizieren.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist aktuell günstig. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 4,5 Prozent. Das Statistische Landesamt prognostiziert bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 4,3 Prozent, somit wird die Stadt Hamburg auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Standort bleiben. Die Nachfrage ist hoch, gleichwohl wurden die Grundnutzungsgebühren im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, bei Neuvermietungen und Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nur moderat erhöht und betrugen im Jahr 2025 durchschnittlich Euro 7,92 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 7,71).

2.2 Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2025 TEuro	Ist 2025 TEuro	Ist 2024 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	21.538	21.474	20.915
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.383	6.687	7.059
Zinsaufwendungen	1.209	1.213	1.136
Jahresüberschuss	5.653	5.605	5.152

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

Die Instandhaltungsaufwendungen umfassen einen Verbrauch der Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 393. Sie liegen unter unserer Planung, was hauptsächlich auf fehlende Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben im Bereich der geplanten Instandsetzung zurückzuführen ist. Insgesamt wurden durchschnittlich rund Euro 30,48 je m² Wohn- /Nutzfläche (Vorjahr: Euro 32,04 je m² Wohn- / Nutzfläche) aufgewendet. Zusätzlich wurden Mio. Euro 6,8 (Vorjahr: Mio. Euro 4,0) für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert (ohne Zuschüsse). Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

Die Zinsaufwendungen entsprechen unserer Planung.

Des Weiteren hat die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr mehrere Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen umgesetzt. Dazu zählten insbesondere die

Ertüchtigung der Gebäudehüllen im Bestand in Eidelstedt, die umfassende Wärmedämmmaßnahme in der Bengelsdorfstraße sowie weitere Maßnahmen zur Optimierung der technischen Anlagen. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte weiter fortgeführt werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Trotz der Kriegsgeschehen und der globalen Handelskonflikte wurde in den Wohnungsbestand investiert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (siehe Übersicht „Ertragslage“):

Der Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Wesentliche Veränderungen ergeben sich dabei aus gestiegenen Mieterträgen

sowie aus rückläufigen Instandhaltungsaufwendungen und geringeren Abschreibungen auf Sachanlagen.

Das Finanzergebnis wurde im Wesentlichen durch rückläufige Zinserträge aus Tages- und Termingeldanlagen geprägt.

Das Sonstige Ergebnis erhöhte sich infolge gestiegener verrechneter Personalkosten für die Mitgliederverwaltung sowie die Gemeinschaftspflege.

Das neutrale Ergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr infolge höherer Zuführungen zur Altersversorgung sowie außerplanmäßiger Abschreibungen im Zusammenhang mit einer Ersatzplanung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (siehe Übersicht „Vermögenslage“):

Das Anlagevermögen beträgt 91,7 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Ertragslage

	2025	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Bewirtschaftungstätigkeit	6.598.674	5.909.171	689.503
Finanzergebnis	78.309	119.558	-41.249
Sonstiges Ergebnis	-1.058.787	-955.603	-103.184
Neutrales Ergebnis	31.115	143.930	-112.815
	5.649.311	5.217.056	432.255
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-44.132	-64.932	20.800
Jahresüberschuss	5.605.179	5.152.124	453.055

Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	151.317.872	91,7	148.766.568	90,5	2.551.304
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	13.649.296	8,3	15.575.387	9,5	-1.926.091
Bilanzsumme	164.967.168	100,0	164.341.955	100,0	625.213
Eigenkapital	88.825.863	53,8	83.639.318	50,9	5.186.545
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	62.437.331	37,9	66.522.482	40,5	-4.085.151
Pensionsrückstellungen	3.320.314	2,0	3.393.277	2,1	-72.963
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	10.383.660	6,3	10.786.878	6,5	-403.218
Bilanzsumme	164.967.168	100,0	164.341.955	100,0	625.213

Das Anlagevermögen der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um Mio. Euro 2,6. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmaßnahmen und Neubautätigkeiten in Höhe von insgesamt Mio. Euro 6,8. Gegenläufig wirkten sich insbesondere die plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,3 aus.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 5,2 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 5,6 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 544 und zuzüglich TEuro 125 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 53,8 Prozent (Vorjahr: 50,9 Prozent) bei einer um 0,38 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 4,1 insbesondere durch planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio. Euro 5,4, denen Mio. Euro 1,7 an Darlehensvaluierungen gegenüberstehen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 0,4 und sind im Wesentlichen durch die erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung begründet.

Die Pensionsrückstellungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 73, im Wesentlichen infolge von Sterbefällen.

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben

einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird. So stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,84 Prozent nach 1,70 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (siehe Übersicht „Kapitalflussrechnung“). Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 2,7 ab.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (siehe Übersicht „Leistungsindikatoren“):

Leistungsindikatoren

	in	2025	2024	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	53,8	50,9	2,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	6,2	0,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	7,92	7,71	0,21
Fluktuationsquote	%	4,5	6,0	-1,5
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	20	20	0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	2,76	2,89	-0,13

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

Kapitalflussrechnung

	2025	2024	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	5.605,2	5.152,1	453,1
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.265,9	4.257,8	8,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	86,0	83,8	2,2
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-73,0	-136,0	63,0
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-7,0	7,0
= Cashflow nach DVFA/SG	9.886,4	9.353,0	533,4
Zinsaufwendungen	1.212,9	1.135,5	77,4
Zinserträge	-153,5	-182,6	29,1
Erträge aus Investitionszuschüssen	-1,8	-5,4	3,6
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	1,8	5,4	-3,6
Ertragsteueraufwand	44,1	64,9	-20,8
Ertragsteuerzahlungen	-64,9	-179,9	115,0
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-394,0	-388,9	-5,1
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-590,2	-412,0	-178,2
Veränderungen kurzfristiger Passiva	30,3	147,6	-117,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.971,1	9.537,6	433,5
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-6.786,0	-4.000,1	-2.785,9
Neubautätigkeit Mietobjekt	0,0	-10,0	10,0
Bauvorbereitungskosten	-330,7	-249,5	-81,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-45,8	-95,0	49,2
	-7.162,5	-4.354,6	-2.807,9
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	7,5	0,0	7,5
Erhaltene Zinsen	153,5	182,6	-29,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	7,0	-7,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.001,5	-4.165,0	-2.836,5
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.652,1	5.245,4	-3.593,3
Planmäßige Tilgungen	-5.381,7	-5.839,0	457,3
Sondertilgungen	-346,8	0,0	-346,8
Zinszahlungen für Darlehen	-1.200,0	-1.165,6	-34,4
Veränderungen der Geschäftsguthaben	125,0	245,9	-120,9
Auszahlung von Dividende	-543,5	-532,2	-11,3
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.694,9	-2.045,5	-3.649,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.725,3	3.327,1	-6.052,4
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.725,3	3.327,1	-6.052,4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	9.377,8	6.050,7	3.327,1
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	6.652,5	9.377,8	-2.725,3

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT SOWIE PROGNOSEBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft insgesamt als widerstandsfähig erwiesen hat, erschweren die anhaltenden und umfangreichen wirtschaftlichen Sanktionen im Zusammenhang mit dem Russland-Ukraine-Krieg, globale Handelskonflikte, die dynamische Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung sowie die Nahost-Kriege eine verlässliche Einschätzung möglicher negativer Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf.

Bereits seit Ende 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Setzt sich diese Entwicklung fort, besteht die Gefahr, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter übersteigt. In der Folge könnten Erlösausfälle entstehen.

Zur Begrenzung möglicher Kostensteigerungen setzt die Genossenschaft weiterhin auf Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und prüft dabei auch den Einsatz externer Fördermöglichkeiten. Dies gewinnt vor dem Hintergrund des Hamburger Klimaentscheids zusätzliche Bedeutung, da die Stadt mit der jüngst beschlossenen Verschärfung des Klimaschutzziels – einschließlich ambitionierter Emissionsvorgaben bis 2040 – die Anforderungen an den Gebäudebestand weiter erhöhen wird. Trotz dieser Anstrengungen ist daher davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung perspektivisch weiter ansteigen könnte.

Zudem können der Russland-Ukraine-Krieg, bestehende Handelskonflikte sowie der seit dem 28. Februar 2026 andauernde Nahost-Krieg zu weiter steigenden Energiekosten und zusätzlichen erheblichen Unsicherheiten führen. Darüber hinaus ist im Falle einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet die Entwicklungen fortlaufend, identifiziert die damit verbundenen Risiken und ergreift bei Bedarf Maßnahmen auf Grundlage des unternehmenseigenen Risikomanagementsystems.

Vor dem Hintergrund der aktuellen bundespolitischen Entwicklungen wird deutlich, dass der Transformationsprozess hin zu einer nachhaltigen Wirtschaft einer kontinuierlichen Überprüfung bedarf. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Versorgungssicherheit zu erhöhen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Gleichzeitig stellt sie jedoch erneut alternative fossile Energieträger als mögliche Übergangslösungen in Aussicht. Insgesamt bleiben fossile Energieträger weiterhin mit sicherheitstechnischen sowie wirtschaftspolitischen Risiken verbunden.

Der Hamburger Klimaentscheid, der die Klimaneutralität bis 2040 verbindlich festlegt, erhöht den Handlungsdruck zusätzlich und unterstreicht die Notwendigkeit, Emissionen stringenter zu senken und alternative Energielösungen aus-

zubauen. Gleichzeitig stellen die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen für die Wohnungswirtschaft erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, die sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie an gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben orientiert, wurde erarbeitet und wird sukzessive umgesetzt. Dabei gilt es, möglichen Kosten- und Vermietungsrisiken frühzeitig und wirksam zu begegnen.

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

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

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

3.3 Prognosebericht

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

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

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

Auf Basis der Verbrauchsdaten für das Jahr 2024 hat die Genossenschaft eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 64,35 Prozent gegenüber 1990 erreicht. Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die Emissionen weiter um 3,55 kg/m²a gesenkt werden, um das Zwischenziel von 70 Prozent gemäß Hamburger Klimaschutzgesetz zu erfüllen.

Für das Jahr 2026 sind erneut hohe Investitionen in Höhe von rund 8,3 Mio. Euro vorgesehen, die der weiteren Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie dem Ausbau des Umweltschutzes dienen.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem geltenden Stufenmodell für das Geschäftsjahr 2025 folgende Kostenverteilungen: Der Vermieter trägt 27,30 Prozent der Kosten, der Mieter 72,70 Prozent. Auf Basis der Werte des Vorjahres ergibt sich für das Unternehmen im kommenden Jahr eine Belastung von rund TEuro 70.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 5.588 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2025 TEuro	Plan 2026 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	21.474	22.315
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.687	7.286
Zinsaufwendungen	1.213	1.232
Jahresüberschuss	5.605	5.588

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

Hamburg, den 28. April 2026
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Bericht des Aufsichtsrates



... Mitbestimmung in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2025					
1	Goldlackweg 1–55	6	7	Roßberg 21–29	3			
	Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39			Von-Graffen-Straße 15 A–D				
	Lesserstraße 68–146			Horner Weg 274–276				
	Stephanstraße 70–128			2				
	Rosmarinstraße 1–57				Groß Borsteler Straße 23 A–29 G			
	Lavendelweg 27–72				Schippelsweg 2 A–C			
	Nelkenweg 1–64			König-Heinrich-Weg 111 A–C				
	Asternstraße 2–51			2				
	Gartenstadtweg 43–49, 48–84				Warnstedtstraße 67 A–B			
	Immergrünweg 1–5, 2–14				Vehrenkampstraße 14, 16 A–D			
Anemonenweg 1 A–16 G	Uwestraße 9–17							
2	Gartenstadtweg 79 A–B, 81–93, 86–100	4	9	Gutenbergstraße 13 A–G	2			
	Lesserstraße 148–150			Saseler Straße 130–134 E				
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9			Abrahamstraße 39–43				
	Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E			Lehárstraße 81–93				
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D			Meiendorfer Straße 58 A–D				
	Voßkulen 146–146 A			Kopernikusstraße 3 A–B				
	3			Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E	2	10	Scharbeutzer Straße 127 A–B	5
				Friedastraße 3–7			Boltenhagener Straße 13–19	
				Tratzigerstraße 16			Rahlstedter Kamp 2–40	
				Bovestraße 41			Sieker Landstraße 41 A–F	
4		Bengelsdorfstraße 12–16	3	11			Starckweg 11–13 C	6
		Erich-Ziegel-Ring 50–52					Wildacker 2–24 und 39–45	
		Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38					Wildacker 42–44	
		Am Mühlenbach 1–3					Schnelsener Weg 1–5 A und 26–40	
		Große Holl 62–64					Grenzacker 1–5, 2–16 und 31–33	
		Hollkoppelweg 2–4					Wildacker 1 und 5–31	
	5	Rübenkamp 341–369 und 307–309			3	12	Wildacker 46–52	3
		Büringstwiete 1–5					Beerenhöhe 2–8 und 18–20	
		Justus-Strandes-Weg 9 A–D					Beckerberg 18 A	
		Louisa-Kamana-Weg 18, 18 A–B					Baererstraße 24	
Wilhelm-Bauche-Weg 2–4		Zur Seehafenbrücke 13–15						
Grotenbleken 7–11		Schwarzenbergstraße 24 B–F						
Walter-Koppel-Weg 8–18		Rotbergfeld 23–35						
6		Eilbeker Weg 20–28	12	Rotbergfeld 40–48			29	
		Wagnerstraße 126–130		Leiserweg 1–5				
		Peterkampsweg 40–44		alle unversorgten Mitglieder				
	Papenstraße 20–22 und 119	68						

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31.12.2025

	Lfd. Nr.	Mit- gliedsnr.	Vorname	Nachname		Lfd. Nr.	Mit- gliedsnr.	Vorname	Nachname	
Wahl- bezirk 1	1	11138	Pascal	Mohr	Wahl- bezirk 4	1	14302	Monika	Rading	
	2	11949	Judith	Junge		2	15533	Liane	Wolff	
	3	5827	Sabine	Kirjakov		3	15893	Titilayo	Krohn	
	4	13391	Sarah Nina	Walter		Ersatz- vertreter	101	16404	Fatma	Gür
	5	5570	Gerald	Staschke			102	16427	Claudia	Howein
	6	7374	Maik	Semcken			103	16235	Hauke	Lindt
Ersatz- vertreter	101	12002	Dennis	Meyer	Wahl- bezirk 5	1	13486	Margot	Wolf	
	102	10000	Mirco	Fischer		2	15162	Detlef	Ingendorf	
	103	9706	Susanne	Siems-Bokowski		3	16784	Elisa	Kunath	
	104	10715	Christian	Timm	Wahl- bezirk 6	1	13111	Karla	Burde	
	105	10234	Ivonne	Fehrmann		2	14202	Birsel	Labiadh	
	106	6966	Klaus	Suppe		3	15147	Michael	Bölke	
	107	10180	Jan	Kreutz	Ersatz- vertreter	101	15484	Maria	Morelli	
	108	6252	Solveig	Köllmeier		102	7915	Bianca	Schmidt	
	109	13139	Anna	Bilinski		103	14163	Bettina	Hartmann	
	110	7088	Sven	Risch		104	15935	Wiebke	Neelsen	
	111	12001	Susanne	Kory		105	17435	Luca	Ruelmann	
	112	8566	Rüdiger	Gerken		106	17713	Christian	Licher	
	113	10902	Gunda	Weidmüller		Wahl- bezirk 7	1	10757	Helga	Mohr
Wahl- bezirk 2	1	6264	Ruth	Schneekloth	2		13957	Klaudine	Flathmann	
	2	7104	Gernot	Schultz	Ersatz- vertreter		101	11908	Michael	Reichel
	3	13406	Susanne	Straatmann			102	13956	Jasmin	Quindel
	4	14880	René	Maassen		103	10648	Timon	Perisic	
Ersatz- vertreter	101	6640	Veronika	van Dam		104	15063	Mahnaz	Helali	
	102	7771	Regina	Meier-Kulb		105	16546	Moritz	Ebert	
	103	10847	Simon	Kittmann		106	15613	Björn	Heik	
	104	16556	Gerd	Valentin		107	16756	Nico	Seegebarth	
Wahl- bezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél		Wahl- bezirk 8	108	16967	Tomasz Jan	Wirkus
	2	15213	Yasmin	Heinemann			1	4064	Klaus	Nagel
Ersatz- vertreter	101	14371	Mathias	Respondek			2	4108	Irmgard	Körner
	102	15368	Sebastian	Brzezinski	Ersatz- vertreter	101	10401	Simone	Mischke	
	103	15567	Andreas	Beck		102	15055	Michael	Kruse	
						103	17396	Malte	Schuster	

	Lfd. Nr.	Mit-gliedsnr.	Vorname	Nachname
Wahl-bezirk 9	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld
	2	6358	Gaby	Rauch
	3	7340	Günter	Ludewig
	4	11983	Hans-Joachim	Ilseemann
	5	14625	Stefanie	Bieberitz
Ersatz-vertreter	101	5952	Herbert-Joern	Breier
	102	10325	Sascha	Schlüter
	103	15960	Ingrid	Schlotter
	104	16683	Stefanie	Dannebohm
	105	6870	Karin	Grönwoldt
	106	16055	Manfred	Schmidt
Wahl-bezirk 10	1	4682	Ernst	Vater
	2	5971	Malte	O'Swald
	3	8590	Reinhard	Vaith
	4	8948	Erich	Beinßen
	5	10538	Ingrid	Wulff
	6	13379	Emel	Cikaray
Ersatz-vertreter	101	13850	Kirsten	Starck
	102	14629	Ernest	Bolotin
	103	14977	Janine	Fehlberg
Wahl-bezirk 11	1	6807	Heino	Paetow
	2	6955	Hajo	Au
	3	10131	Peter	Mosbach
Ersatz-vertreter	101	10129	Joachim	Feustel
	102	16064	Volker	Braun
	103	17210	Thomas	Murlewski

	Lfd. Nr.	Mit-gliedsnr.	Vorname	Nachname
Wahl-bezirk 12	1	4345	Werner	Klein
	2	5534	Annie	Wojczewski
	3	5800	Roland	Geistbeck
	4	5922	Heiner	Horn
	5	6385	Andrea	Helms
	6	6763	Beate	Jan
	7	7347	Jan	Harleb
	8	7982	Joachim	Cybull
	9	8440	Karin	Prange
	10	8440	Norbert	Vahl
	11	8781	Sven	Asmussen
	12	9361	Frank	Jäger
	13	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer
	14	10276	Brigitte	Schlichting
	15	11471	Markus	Exler
	16	11793	Jörn	Bargstädt-Bromm
	17	12024	Sören	Helms
	18	12044	Markus	Neumann
	19	14051	Anja	Mundt
	20	14346	Elke	Berger
	21	14513	Petra	Schröder
	22	14761	Michael	Leuschner
	23	15532	Mirja	Thomsen
	24	15442	Volker	Dührkop

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2025

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
13	Anemonenweg	1–7	1938	50
	Anemonenweg	2–8	1938	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Anemonenweg	9–15	1938	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18
16	Lavendelweg	30–72	1938	22
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22
18	Stephanstraße	70–92	1939	20
19	Asternstraße	33–51	1939	14
	Stephanstraße	94–100	1939	
20	Bovestraße	41	1927	34
	Rauchstraße	2–6	1956	
21	Friedastraße	3–7	1928	22
22	Rauchstraße	7–9	1929	25
	Tratzigerstraße	16	1929	
23	Gartenstadtweg	81	1959	106
	Gartenstadtweg	83–93	1959	
	Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
24	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	202
	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	
	Eydtkuhnenweg	2–6	1963	
	Pillauer Straße	70,	1963	
	Pillauer Straße	70 A–70 D	1963	
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
25	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	9
	Voßkullen	146–146 A	1963	
	Lesserstraße	148–150	1964	
26	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	90
	Rübenkamp	341–369	1950	
27	Büdingstwierte	1–5	1952	28
28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48
29	Eilbeker Weg	20–28	1954	95
	Wagnerstraße	126–130	1954	
30	Papenstraße	117–119	1956	36
	Peterskampweg	40–44	1956	
31	Roßberg	21–29	1956	40
32	Louisa-Kamana-Weg	18,	1958	19
		18 A–18 B		
33	Papenstraße	20–22	1958	16

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁴
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁵
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁶
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁷
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁸
	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
74	Starckweg	11–13 C	2022	9
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.286

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031
² Belegungsbindung bis 31.12.2028
³ Belegungsbindung bis 31.12.2035
⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung
⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2031
⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung
⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2029
⁸ Belegungsbindung bis 12.02.2034

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

- Marianne Barth

Heidi Bergemann

Sylvia Blohm

Werner Brenner

Erika Brühmann

Heinrich-Gustav Busse

Ilse Debsi

Suhail Debsi

Sonja Fellner

Ilse Gebers

Annegret Giebel

Delroy Grant

Gerd Grussendorf

Reinhold Gura

Ilse Gwiosda

Brigitte Hagen

Klaus Harrius

Klaus Henrich

Gundula Jacob

Gabi Jäger

Brigitte Junglöw

Waltraud Katsch

Arnold Kegebein

Heinz Herbert Klaus

Ortrun Koepke

Helga Kügler

Holger Kuwan

Kirsten Petra Leisner

Wolfgang Loose
- Peter Lütjens

Erika Martin

Ingeborg Mauss

Thomas Maxsein

Klaus Möller

Klaus Mührling

Martina Nevermann

Sabine Niemann

Thomas Nusseck

Mastoor Omar

Swantje Pawlus

Heike Rothkoegel

Karin Scholz

Karin Schubert

Brunhilde Seidel

Christa Siems

Manfred Suter

Jürgen-Peter Szameit

Ilse Waltraud Tim

Erika Trage

Sigrid Völckers

Marion Werchosch

Hans-Werner Westermann

Jens Wilke

Peter Wilkens

Ursula Witt

Angelika Wulf

Christel Zühlsdorff

Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat:

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

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Vorstand:

Christine Stehr Eduard Winschel	(Vors.) hauptberuflich hauptberuflich
------------------------------------	--

Prokuristen nach § 48 HGB:
Matthias Demuth
Torben Seidel

Philipp Wengler/Vorsitzender
Florian Horstmann
Kerstin Wilke
Markus Krause
Torben Seidel
Nicola Olivier, Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
BG prevent GmbH
Hauswartbezirke

Betriebsrat

Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Datenschutzbeauftragte:
Fachkraft für Arbeitssicherheit:
Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
2. Bramfen, Farmsen, Bottenhagener Straße, Eydtkuhnweg, Kopernikusstraße,
Pillauer Straße, Rahstedter Kamp, Scharbeutzer Straße, Sleker Landstraße,
Voßkulen
3. Elbek, Hamn/Horn, Marienhal, Mümmelmannsberg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Steilshoop, Abraham-, Leharstraße,
Meiendorfer Straße/Starckweg, Saseler Straße
5. Edelseedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Vorstandsassistentenz
Susanne Scholze

Vorstand

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

Eduard Winschel
Abt. 1, 4
Betriebsrat
Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat
Tanja Reddig

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2025



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 255 Exemplare

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



... mittenway in Hamburg!

... mittenweg in Hamburg!

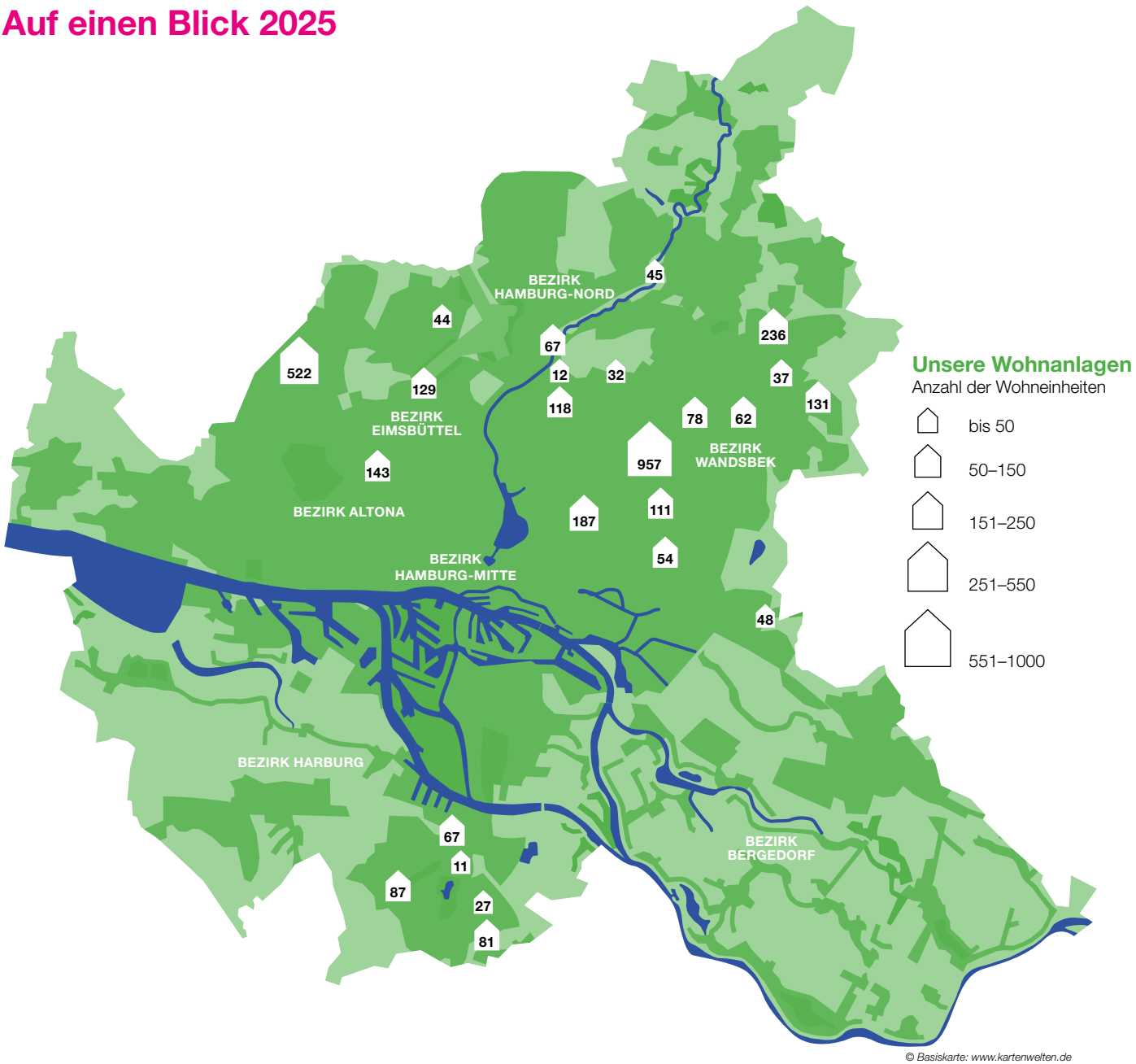
WGW Jahresbericht 2025



JAHRESBERICHT 2025 UND GESCHÄFTSBERICHT 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





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

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