



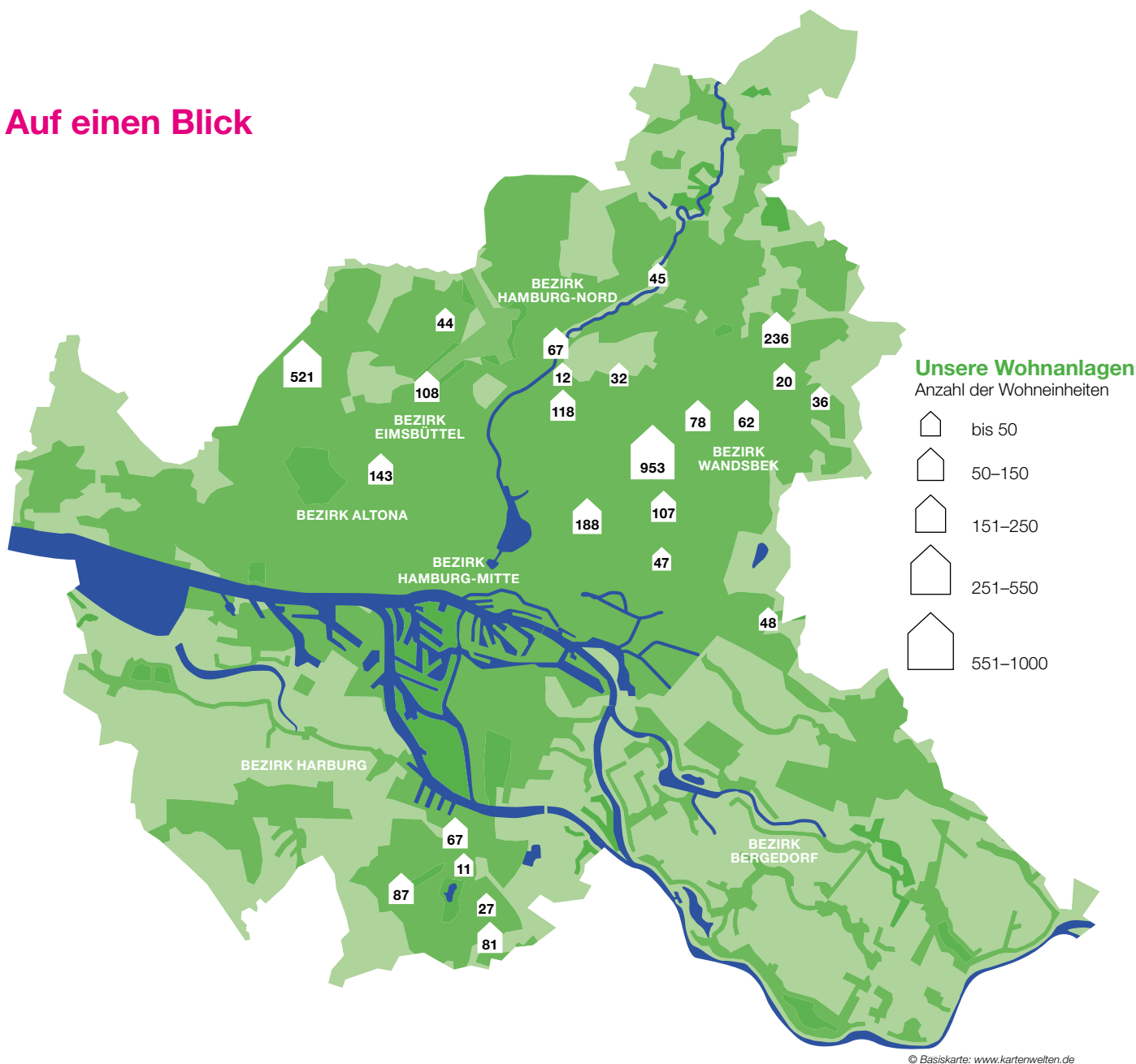
JAHRESBERICHT 2017

UND GESCHÄFTSBERICHT 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



Auf einen Blick



Unternehmensentwicklung

	2017	2016
Mitglieder	5.538	5.494
Fluktuationsquote (%)	6,4	6,3
Wohnungen	3.138	3.136
Wohn- und Nutzfläche (qm)	208.135	207.588
Umsatzerlöse (T€)	21.582	21.150
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	16.692	16.180
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	4.618	3.887
Modernisierung (T€)	2.142	3.164
Investitionen in den Bestand (€/qm)	32,79	34,36
Geschäftsguthaben (T€)	11.481	11.243
Rücklagen (T€)	42.637	39.828
Eigenkapitalquote (%)	41,9	40,7

Titelfoto: Junge Künstlerinnen bei der Ausstellungseröffnung „Mein Lieblingsort“ in der WGW-Geschäftsstelle



**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 2017/BERICHT DES VORSTANDES

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	21
So leben wir	25
So arbeiten wir	30

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Jahresabschluss 2017	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2017	44
Bericht des Aufsichtsrates	48

ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE

Wahlbezirke	51
Vertreter und Ersatzvertreter	52
Wohnanlagen	55
Verstorbene Mitglieder	57
Organe der Genossenschaft	58
Organisationsstruktur	59





JAHRRESBERICHT 2017 / BERICHT DES VORSTANDES



...Mittendrin in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

gemeinsam das Wachstum unserer Stadt gestalten – eine gute Idee, von der wir im vergangenen Jahr auf einer der vielen Veranstaltungen hörten, bei denen sich Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung mit weiteren wichtigen Akteuren über die Stadtentwicklung Hamburgs austauschten.

Nicht zum ersten Mal ging es darum, Möglichkeiten zu finden, Wohnungen in großer Zahl, zügig, in guter Qualität und zu bezahlbaren Preisen an den Markt zu bringen. Und das in guten Lagen und bestenfalls ohne dabei beispielsweise nachbarschaftliche Belange außer Acht zu lassen oder die Interessen der Allgemeinheit, Umweltschützer oder derjenigen, die per se gegen jede Veränderung sind, zu tangieren.

So oder so keine kleine Aufgabe. Es stellte sich sogleich aber auch die Frage, wo Wachstum denn eigentlich noch möglich, sinnvoll und gewünscht ist. Folgt man den gängigen Trendforschungen, so will heute jeder „in der Stadt“ wohnen. Die ländlichen Regionen bluten aus, und auch diejenigen, die jeden Tag vom Stadtrand oder aus dem Umland zur Arbeit in die Städte fahren, tun dies angeblich nur, weil sie sich eine Wohnung in Zentrumsnähe nicht leisten können.

Folgt man einer anderen Analyse, beispielsweise der in der Jahresstatistik 2017 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. veröffentlichten Umfrage der Bundesstiftung Baukultur, so wollen 78 Prozent aller Altersgruppen im ländlichen Raum oder in Kleinstädten leben. Lediglich in der Altersgruppe zwischen 18 und 29 Jahren gibt es eine höhere Präferenz für die Großstädte.

Klingt, als wären Menschen und Bedürfnisse letztlich doch verschieden und als gäbe es glücklicherweise zu jedem Topf sein

Deckelchen. Man sollte sich daher nicht einreden lassen, dass die Stadtteile jenseits der City keine attraktiven Wohnorte sein können. Wer so argumentiert, unterstützt die Preistreiberei und blendet große Teile unserer schönen Stadt ganz einfach aus. Und genauso, wie ein Land auf Dauer sicher nicht zu sehen kann, wenn ganze Regionen entvölkert werden, sollte sich auch Hamburg in seiner Gänge selbstbewusst präsentieren.

Dass unser Neubauprojekt in Rahlstedt mit 94 Wohnungen dabei für uns geradezu ein Vorzeigeprojekt ist, versteht sich von selbst. Denn eines ist auch klar: Die Rahmenbedingungen für Freizeit, Beruf, Infrastruktur und Nahversorgung müssen natürlich stimmen, damit es auch außerhalb der Innenstädte lebenswert bleibt und der Alltag funktionieren kann.

Das große Interesse an unseren Wohnungen in der Sicker Landstraße gibt uns recht. Sowohl für die frei finanzierten als auch die öffentlich geförderten Wohnungen gab es in kürzester Zeit feste Reservierungen, und die Nachfrage ist bis heute ungebrochen hoch.

Für uns daher ein gelungener Beitrag zum Wachstum unserer Stadt, der genau das realisiert, von dem wir meinen, dass es in Hamburg auch gebraucht wird: Wohnen zu bezahlbaren Preisen, ansprechende Architektur in gestalteter Umgebung – und rundherum jede Menge Luft zum Atmen!

Dass es damit aber in 2017 noch lange nicht genug war, lesen Sie in unserem aktuellen Jahresbericht.



Christine Stehr



Dirk Lippen

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (plus 1,9 Prozent) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 0,8 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 317,8 (nach Mrd. Euro 308,9 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (Mrd. Euro 373,4 bzw. plus 6,5 Prozent). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung rund Mrd. Euro 215 (plus 7,4 Prozent).

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 Prozent in diesem Jahr bzw. 3 Prozent im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die starke Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (minus 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Gestaltungsidee für das Gebäude in der Pillauer Straße/Ecke Lesserstraße nach Erwerb der Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (minus 5,6 Prozent), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (minus 0,4 Prozent). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit minus 5,3 Prozent bzw. minus 2,2 Prozent höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (minus 4 Prozent).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (im Vorjahr 277.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400).

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung, des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 Prozent liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 1,9 Prozent. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 Prozent zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.



Ein echter Nikolaus begeistert alle Altersgruppen – und das Kinderschminken beim Adventssingen zauberte wie in jedem Jahr strahlende Gesichter!

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 Prozent.

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen

Im ersten Halbjahr 2017 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 3,4 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 2 Prozent. Mit diesem Zuwachs liegt Hamburg gleichauf mit der Bundesentwicklung. Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Baugewerbe und dem verarbeitenden Gewerbe. (Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 131/2017)

Zahl der Erwerbstätigen um 1,7 Prozent gestiegen

Die in Hamburg schon längere positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2017 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 21.200 auf insgesamt 1.246.800 Erwerbstätige gestiegen. Mit einem deutlichen Wachstum von 1,7 Prozent lag Hamburg damit leicht über der bundesweiten Entwicklung von 1,5 Prozent Zuwachs. (Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 18/2018)

„Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird weiter umgesetzt

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Zahl der Baugenehmigungen steigt auf über 13.000

2017 wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im „Bündnis für das Wohnen“ und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen deutlich überschritten. Im Vergleich zu den Vorjahren (2016: 12.471, 2015: 9.560) steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Hamburg weiter an. Insgesamt wurde seit 2011 der Neubau von 72.269 Wohnungen genehmigt. Auch der geförderte Wohnungsbau in Hamburg befindet sich weiterhin auf hohem Niveau. In 2017 wurden 3.165 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. Hinzu kommen 138 geförderte Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen. Fertiggestellt wurden in 2017 insgesamt 2.313 geförderte Wohnungen.

Weniger Schutzsuchende

Mit Stand Dezember 2017 gab es in Hamburg 14 Erstaufnahmeeinrichtungen und 122 Folgeunterkünfte mit rund 31.800 Plätzen. In den Erstaufnahmeeinrichtungen lebten im Dezember 2017 etwa 4.000 Menschen. In das bundesweite Verteilungsnetz wurden für Hamburg in 2017 insgesamt 9.006 Schutzsuchende aufgenommen (2016: 16.167). Von den 5.408 Hamburg zugewiesenen Personen (2016: 9.448) machten 3.321 einen Unterbringungsbedarf geltend (2016: 7.708). Für 2018 geht der Zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZFK) davon aus, dass deutlich weniger Schutzsuchende nach Hamburg kommen werden.



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



Stadt? Land? Rahlstedt! Visualisierungen steigerten die Vorfreude – doch 2017 ging es auf der Baustelle richtig los.

So bauen, erhalten und modernisieren wir

Endlich Baubeginn in der Sieker Landstraße 41

Die notwendigen Abstimmungen zur Er-langung der Baugenehmigung für unser Neubauvorhaben in der Sieker Landstraße in Rahlstedt haben uns lange in Atem gehalten. Nach Eingang der Baugenehmigung Ende 2016 konnten wir Anfang 2017 endlich mit dem Bau unserer 94 Genossenschaftswoh-nungen beginnen.

Mit rund 6.390 m² Wohnfläche wird das Pro-jekt einen wichtigen Beitrag für den Hambur-ger Wohnungsbau leisten und innerhalb des Stadtteils Rahlstedt eine verfallene Industrie-brache in eine ansprechend bebaute und grüne Wohn-oase verwandeln.

Alle 94 Wohnungen in den 4-geschossigen Gebäuden sind barrierearm konzipiert und werden entweder ebenerdig gelegen oder über Aufzüge erreichbar sein. Denn für alle Generationen und in allen Lebensphasen soll hier ein Zuhause geschaffen werden.

47 Wohnungen werden im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet und erhalten Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Weitere Förderungen erhalten wir durch Angebote, die nach erfolgreicher Antragstel-lung seitens der Kreditanstalt für Wiederauf-bau (KfW) bewilligt wurden.

Zu den Wohnungen werden entweder Ter-rassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen gehören. Parkflächen stehen in Form einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen zur Verfügung. Die Gebäude werden den Vor-gaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen, die Allgemeinstromversorgung wird außerdem durch eine Photovoltaik-anlage unterstützt. Durch eine qualitativ sehr hochwertige Planung der Außenbereiche werden auch außerhalb der eigenen vier Wände ansprechend gestaltete Grünanlagen und Spielflächen zum Aufenthalt im Freien einladen.

Erwartungsgemäß ist das Interesse an den Wohnungen sehr groß. Mit der Ver-mietung wurde im Dezember 2017 begon-nen. Die angebotenen Informationstage in der Geschäftsstelle waren gut besucht und führten zügig zu einer großen Zahl von Reser-vierungsvereinbarungen für die Wohnungen. Zum Berichtszeitpunkt waren nahezu alle Wohnungen bereits vergeben.

Nicht nur Qualität und Ausstattung sorgen bei unseren Mitgliedern für Begeisterung, sondern ebenso die Möglichkeit, im Rahmen der Bauerstellung mitzuentcheiden. Denn sowohl die Bodenfliesen in den Bädern als auch die hochwertigen Fußbodenbeläge in Holzoptik können ganz nach persönlichen Vorlieben ausgewählt werden.

So verwundert es nicht, dass wir beim Richtfest, welches mit rund 300 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Nachbarschaft im Februar 2018 stattfand, bereits eine große Zahl zukünftiger Bewohner begrüßen konnten.

Das neue Wohngebiet rundet mit seiner großen Zahl an 2-, 2½- und 3-Zimmer-Woh-nungen unser Angebot an diesem Standort ab, denn in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits 36 weitere unserer vor-wiegend familiengerechten Wohnungen im Rahlstedter Kamp.



Nach Fertigstellung der Wohnungen in der Sieker Landstraße, die für Anfang 2019 geplant ist, wird darüber hinaus aber auch städtebaulich innerhalb des Stadtgebietes Rahlstedt ein wichtiger Puzzlestein gesetzt sein. Denn eine durch das ehemalige Industriegelände bestehende Lücke wird endlich geschlossen.

Umfassende energetische Modernisierungen in Rahlstedt und in Niendorf

Die für 2017 geplante Modernisierung von zwei Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße in Rahlstedt konnte bis auf Restarbeiten abgeschlossen werden.

Das Gesamtpaket umfasste die Erneuerungen der Fenster und die vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Darüber hinaus wurde die Heizungsanlage erneuert und deren Einstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich

optimiert. Hinzu kamen Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dacheindeckung, die Überarbeitung der Balkone mit Erneuerung der Brüstungen sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung.

Auch die bereits vor einigen Jahren begonnenen Gebäudemodernisierungen unseres in der Groß Borsteler Straße gelegenen Wohngebietes mit insgesamt 108 Wohnungen in Niendorf wurden fortgeführt und 2017 das Gebäude in der Groß Borsteler Straße 27 A–C in nahezu gleichem Umfang überarbeitet. Somit ist ein weiterer Schritt zur konsequenten Modernisierung des in den 1960er Jahren errichteten Bestands getan. In diesem Jahr geht es weiter in der Groß Borsteler Straße 25 A–C.

Energieeinsparung und Klimaschutz bleiben aktuell

Vornweg: Klimaschutz ist wichtig. Genauso wichtig und richtig ist es aber auch, die Ener-

gieeinsparverordnung derzeit nicht weiter zu verschärfen. Denn die Möglichkeiten der Gebäudemodernisierung werden durch die bestehenden Regelungen und Gesetze nicht nur in ihrer Art und Weise, sondern auch in ihrer Wirtschaftlichkeit maßgeblich beeinflusst.

Dennoch stellen wir uns der Thematik und sehen die energetische Modernisierung seit Langem als feste Größe in unserer Investitionsplanung. Für uns eine klare Sache – denn den Klimaschutzgedanken nehmen wir ernst. Genauso wie den Wunsch unserer Mitglieder nach Behaglichkeit in ihren Wohnungen und niedrigeren Energiebedarfen der Gebäude, die sich bestenfalls positiv auf den Geldbeutel auswirken.

Insgesamt führten die in 2017 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten zu einer CO₂-Einsparung von jährlich rund 90 Tonnen und sind damit ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz.

Die angefallenen Investitionskosten konnten in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 über zinsgünstige Darlehen der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Weitere rund TEuro 64 konnten an Zuschüssen aus Programmen der IFB Hamburg zur CO₂-Reduktion sowie im Rahmen einer Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für Heizungsoptimierungen in Anspruch genommen werden. Beide Varianten kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Von wegen Kleinigkeiten

Auch nach sehr umfangreichen und kostenintensiven Baumaßnahmen in den Wohnanlagen begegneten uns in der Vergangenheit regelmäßig Anfragen nach der Bearbeitung vermeintlich eher untergeordneter Bereiche, wie Kellern und Müllplätzen. Diesen Wunsch unserer Mitglieder, der sich auch in den Ergebnissen der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse widerspiegelte, haben wir aufgegriffen und im Geschäftsjahr 2017 ein Investitionsprogramm abgeschlossen, welches sich unter der Überschrift Bestandsverbesserung mit den Bereichen Sicherheit, Sauberkeit und erster Eindruck in den Wohnanlagen beschäftigte. Während bereits im Jahre 2016 ein Budget in Höhe von rund TEuro 500 für diese Instandhaltungsmaßnahmen bereitgestellt wurde, waren es 2017 weitere TEuro 250, die zielgerichtet eingeplant wurden. Angefangen beispielsweise bei den Innen- und Außen-

„Jeder soll ein passendes Zuhause finden. Deshalb bauen wir die Hälfte der Wohnungen öffentlich gefördert und bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen, jeweils für Singles, Paare und Familien.“

Britta Elfers/ Mieterservice (Foto unten, rechts) im Gespräch mit interessierten Mitgliedern



Nicht nur bei der Material- und Farbauswahl für die Wohnungen galt es einiges zu beachten – an den Informationstagen konnten Interessierte ihre Fragen loswerden und sich für ihre Lieblingswohnung vormerken lassen.

beleuchtungen über Reinigungs- und Malerarbeiten in Kellern und Tiefgaragen bis hin zu schlüssellosen Haustüranlagen konnte auf diese Weise eine Vielzahl kleinteiliger Aufgaben mit jedoch großer Wirkung umgesetzt werden.

Für den Fall, dass etwas nicht ganz dicht ist

Der seit einigen Jahren praktizierte Umbau von Grundstücksentwässerungsanlagen wurde in der Investitionsplanung fortlaufend festgeschrieben. In 2017 wurden hierfür finanzielle Mittel in Höhe von TEuro 500 zur Verfügung gestellt und für entsprechende

Arbeiten in unseren Wohnanlagen in Marienthal eingesetzt. Auf diese Weise werden vorrangig ältere Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern systematisch durch neue Anlagen

ersetzt, sodass die für den Grundwasserschutz notwendige Dichtigkeit sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

„Die Umbauarbeiten waren gar nicht so schlimm. Es regt mich viel mehr auf, wenn am Sonntag jemand hämmert.“

Christa Sörensen (Foto oben, links) wohnt seit über 40 Jahren im Schippelsweg und war glücklicherweise auch nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten mit Dachgeschossausbauten positiv gestimmt

Und wie sieht es sonst im Bestand aus?

Unabhängig von großen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten stehen unsere Wohnungen und Gebäude regelmäßig im Mittelpunkt unserer Arbeit. Mindestens bei jedem Wohnungswechsel werden daher sowohl technischer Zustand als auch die Ausstattung kritisch überprüft. Sollten Einzelmodernisierungen erforderlich sein, umfassen diese beispielsweise die Prüfung und ggf. Erneuerung der elektrischen Anlage, die Überarbeitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, den Umbau von Küchen und Bädern, die Erneuerung von Heizungen bzw. den Austausch von Heizkörpern und das Auswechseln der Fenster.

Ein weiteres Anliegen ist weiterhin der Ausbau unseres Bestandes an barrierearmen Wohnungen. So werden bei Wohnungen in den Erdgeschoss oder in Gebäuden mit Aufzügen stets die Möglichkeiten für einen weitgehend barrierearmen Umbau, beispielsweise durch bodengleiche Duschen und verbreiterte Eingangs- und Zimmertüren, untersucht.

Um die Belastungen für die Bewohner so gering wie möglich zu halten, finden Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln statt. Die anfallenden Kosten sind demnach nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

Insgesamt wurden für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2017 rund Mio. Euro 4,6 (2016: Mio. Euro 3,9) ausgegeben. Dies entspricht einem Aufwand von rund Euro 1,85 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Der Instandhaltungsplan 2018 schließt wiederum mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2017: Mio. Euro 1,3) ab. Für darüber hinausgehende Instandhaltungsarbeiten sieht die Etatplanung rund Mio. Euro 3,0 (2017: Mio. Euro 3,2) vor.

Im Bereich der Gartenstadtsiedlung erfordern der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder in der Regel weiterhin eine komplette Entkernung der Wohnungen. Die Modernisierungsmaßnahmen erstrecken sich neben den bereits genannten Arbeiten daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimie-

Instandhaltungsplan 2018

Vorgesehen sind unter anderem:

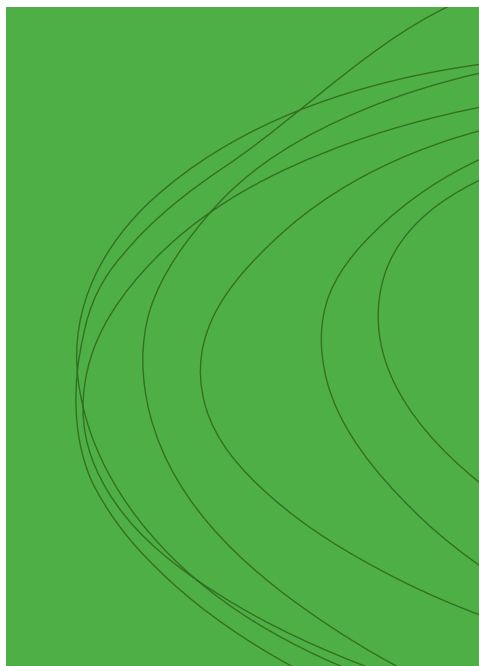
WIE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
36	Groß Borsteler Str. 25 A–C	Dämmung von Fassade und Kellerdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung, hydr. Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen
46	Abrahamstr. 39–43, Lehárstr. 81–93	restl. Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
53	Erich-Ziegel-Ring 50+52	Aufzüge instandsetzen
55	Schnelsener Weg 26–40	Treppenhäuser instandsetzen, Fenstermodernisierung Treppenhäuser mit Wärmeschutzverglasung
62	Grotenbleken 7–11, Wilhelm-Bauche-Weg 2–4	Dachgauben und -verkleidungen instandsetzen
63	Rotbergfeld 23–35	Treppenhäuser instandsetzen
67	Rotbergfeld 40–48	Heizungsanlage erneuern



Bild 1: Beim Abschlussfest für die Modernisierung in Niendorf gab es natürlich auch Zeit für Gespräche.

Bild 2: Die Mitglieder aus der Scharbeutzer Straße und der Kopernikusstraße machten sich bei unserer Informationsveranstaltung über die 2017 anstehenden Arbeiten schlau.

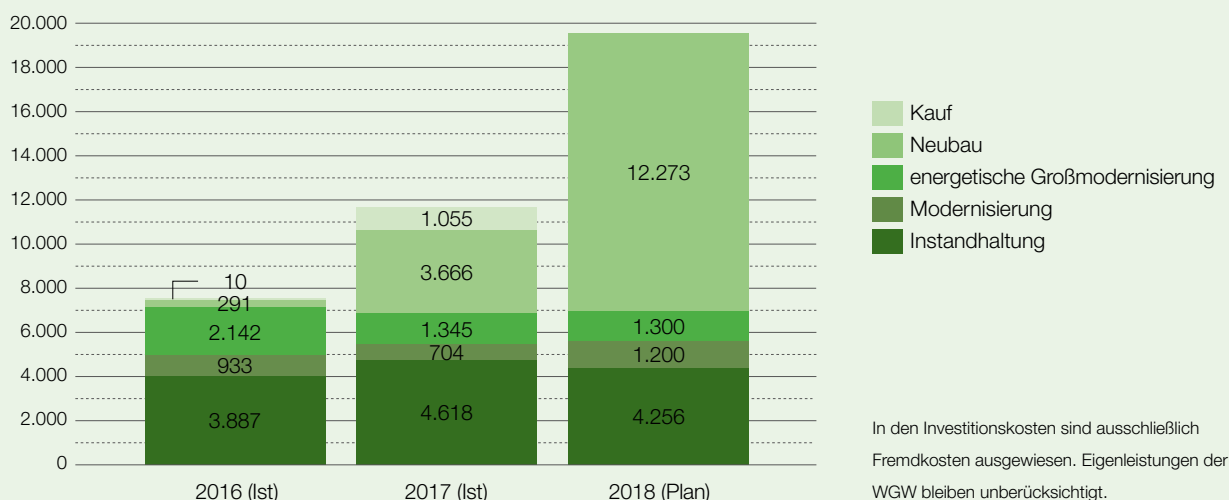
Vom Klötzchenmodell zur ersten Entwurfsplanung – nach Abbruch der Ladenflächen sollen auch in der Groß Borsteler Straße weitere barrierearme Wohnungen entstehen.



Entwurf: BGF Architekten



Gesamtinvestitionen 2016–2018 in TEuro



rungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen.

Die hierfür angefallenen Kosten betrugen 2017 rund TEuro 695 (2016: TEuro 748). Dies entspricht rund Euro 0,28 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Die variierende Höhe der Investitionen an dieser Stelle ist auf die sich verändernde Anzahl von Wohnungswechseln und auf den unterschiedlichen Modernisierungsumfang in den Wohnungen der Gartenstadtsiedlung zurückzuführen. Für Modernisierungen nach Nutzerwechseln werden auch im Geschäftsjahr 2018 Investitionen in Höhe von Mio. Euro 1,2 zur Verfügung gestellt.

Weitere Neuerungen in Sichtweite

Die unerwartete Kündigung eines Gewerbieters in Niendorf eröffnete im vergangenen Jahr neue Perspektiven für die Grundstücksnutzung. Da es für die eingeschossige Gewerbefläche keine geeignete Nachnutzung gab, wurden die Möglichkeiten einer Wohnbebauung an gleicher Stelle geprüft. Nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden und einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage erhielten wir im Herbst 2017 die Genehmigung für eine Bebauung mit 21 barrierearmen Wohnungen.

Unser Wohnungsbestand in der Groß Borsteler Straße wird somit nicht nur in Kürze vollständig modernisiert sein, sondern das Wohngebiet erhält gleich ein ganz neues Entree. Aktuell laufen noch die Planungen für die Ausführung – doch auf einen weiteren Baubeginn können wir uns jetzt schon freuen!

Gleich zwei weitere erfreuliche Gelegenheiten ergaben sich im Jahresverlauf durch den Ankauf von Grundstücksflächen und Wohnungseigentum.

In Steilshoop konnte das bislang auf Basis eines Erbbaurechtsvertrages bebaute Grundstück im Erich-Ziegel-Ring 50–52 erworben werden, sodass es sich nun – genau wie die darauf errichteten 32 Wohnungen – im Eigentum unserer Genossenschaft befindet. Zukünftige Investitionen in das Gebäude sind somit abgesichert, und wir starten bereits 2018 mit der umfangreichen Instandsetzung der Aufzüge durch.

Im Wandsbeker Stadtgebiet ergriffen wir darüber hinaus die Gelegenheit, eine im Erdgeschoss unseres Wohngebäudes in der Pillauer Straße 2 A–B/Lesserstraße 148–150 befindliche, knapp 510 m² große Gewerbefläche zu erwerben. Diese gehörte bislang als Teileigentum wechselnden Investoren, sodass Investitionsentscheidungen für das Gebäude aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen bisweilen schwierig herbeizuführen waren. Nach Ankauf befindet sich das Gebäude nun vollständig im Eigentum unserer Genossenschaft. Um das Gebäude baldmöglichst auf Stand zu bringen, ist eine umfassende energetische Modernisierung des Gebäudes geplant, bei der auch die Möglichkeiten eines Dachgeschossausbaus geprüft wurden. Nach Einreichen des Bauantrages im vergangenen Jahr konnte zum Berichtszeitpunkt auch bereits der Eingang der Baugenehmigung verzeichnet werden.



So wohnen wir

Den letzten Abfragen beim Melderegister zufolge bietet unsere Genossenschaft über 6.000 Menschen in Hamburg ein Zuhause. Nach Fertigstellung unseres Neubauvorhabens in Rahlstedt werden es rund 200 weitere sein, die eine unserer Wohnungen zu ihrem ganz eigenen Nest machen konnten.

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 befanden sich 3.138 Wohnungen mit insgesamt 204.126,09 m² Wohnfläche im Bestand unserer Genossenschaft. Nach Abschluss des Dachgeschossausbaus in Niendorf mit einem Zuwachs von acht Wohnungen Ende 2016 erhöhte sich die Anzahl im Laufe des Jahres 2017 aufgrund eines Umbaus einer Gewerbefläche in Eidelstedt zu Wohnungen um zwei weitere Einheiten.

Die Ergebnisse der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse belegten eine hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder mit ihrer Wohnsituation. Dies wird auch durch die im Verlauf des Jahres 2017 bezogen auf den Gesamtbestand festgestellte Fluktuationsquote in Höhe von 6,4 Prozent (Vorjahr: 6,3 Prozent) bestätigt. Nur 202 Mitglieder (2016: 197) wechselten ihre Wohnung, 48 davon fanden auch ihre neue Wohnung bei unserer Genossenschaft (23,8 Prozent). Leerstände (8 Wohnungen zum 31. Dezember 2017) verzeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten (31. Dezember 2016: 9).

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,51 (2016: Euro 6,30) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der im Dezember vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2017 wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,44 pro m² Wohnfläche aus. Dieser Wert wird von über 88 Prozent unserer Wohnungs-

mieten unterschritten. Trotz des feststellbaren Anstiegs belegt Hamburg im Städtevergleich mit anderen Metropolen eine Position im Mittelfeld. Rund 53 Prozent aller Hamburger Mieten liegen unterhalb einer Schwelle von Euro 7,50 pro m².

Den Ergebnissen unserer Wohnzufriedenheitsanalyse folgend, sehen rund 56 Prozent unserer Mitglieder Modernisierungsbedarf an ihrem Haus. Dementsprechend hoch ist die Unterstützung unserer Mitglieder auch bei umfangreichen Arbeiten. Dies bedeutet für uns einen zusätzlichen Antrieb, nicht nur die Investitionen im Neubaubereich, sondern auch im vorhandenen Wohnungsbestand auf einem hohen Niveau zu halten.

Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, orientieren sich auch zukünftig an dem, was wirtschaftlich notwendig und für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel bleiben die nötigen Erhöhungen daher deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Unseren Mitgliedern steht somit guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung, der laufend instand gehalten und modernisiert wird. Vor willkürlichen Kündigungen sind sie geschützt, und auch Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für unsere Genossenschaft. Ganz im Gegenteil – belegen doch die im vergangenen Jahr realisierten Ankäufe des Grundstückes Erich-Ziegel-Ring 50–52 sowie der Gewerbefläche in der Pillauer Straße 2 A–B/Lesserstraße 148–150 die langfristigen Perspektiven unserer Planungen. Insbesondere die vorzeitige Ablösung des Erbbaurechtsvertrages in Steilshoop ermöglicht nicht nur zukünftige Investitionen, sondern bietet unseren Mitgliedern bereits heute die Sicherheit eines dauerhaften Wohnrechts und bezahlbarer Mieten.

Gemeinsam mit den anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften spielt also auch unsere WGW eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, dämpfend auf die Mietpreise in Hamburg einzuwirken. Die noch immer kontrovers diskutierte Mietpreislösung hat hierbei für uns keine Auswirkungen gehabt. Auch ohne regulatorische Eingriffe werden wir in Zukunft die Grundnutzungsgebühren moderat gestalten.

Dies wird jedoch vornehmlich durch stark anziehende Baupreise, die auch durch eine hohe Auslastung der Handwerksbetriebe bedingt sind, bei dem verständlichen Wunsch nach gleichbleibend hoher qualitativer Ausstattung der Wohnungen zunehmend schwieriger. Hohe Grundstückspreise im Falle eines Ankaufs beeinflussen die Situation weiterhin negativ.

„Besonders für die Älteren bedeutet das deutlich mehr Komfort und Wohnqualität. Einige sind nicht mehr so gut zu Fuß und können jetzt das schöne Wetter genießen, ohne aus dem Haus zu müssen.“

Beim gemeinsamen Bepflanzen der Blumenkästen zeigten sich auch Bärbel und Hans Witt (Foto unten, rechts und links außen) hoch erfreut über ihren neuen Balkon

Im Rahmen der Vermietungsaktivitäten für den Neubau in der Sieker Landstraße wurde ein weiteres Mal der große Bedarf und die steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen deutlich. Zwar konnten wir 2017 auch im vorhandenen Wohnungsbestand in weiteren 11 Wohnungen die baulichen Barrieren durch Umbauten bzw. Baderneuerungen deutlich reduzieren. Ein nennenswerter Schritt in diese Richtung wird jedoch erst im Neubau mit entsprechend gesetzten baulichen Rahmenbedingungen möglich. Die 94 Neubauwohnungen in Rahlstedt werden unser Gesamtportfolio in dieser Richtung demnach maßgeblich ausweiten. Unter der gleichen Prämisse stellen wir ebenso unsere zukünftigen Neubauüberlegungen an, und wir rechnen auch für das in Planung befindliche Projekt in Niendorf/Groß Borsteler Straße mit 21 barrierearmen Wohnungen mit großem Interesse.

Eine umfassende Beratung ist nicht nur bei der Neubauvermietung, bei der man die Wunschwohnung in der Regel noch nicht besichtigen kann, unser Anspruch, sondern gehört bei jedem Wohnungswechsel dazu. Unsere Mitarbeiter im Mieterservice sind daher als erste Ansprechpartner nicht nur im Vermietungsprozess, sondern auch in den meist vielen folgenden Jahren für unsere Mitglieder da.

Außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle ist die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften für unsere Mitglieder erreichbar – und das bereits seit über 30 Jahren. 2017 wurde die Notrufzentrale insgesamt 304-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderen Problemen in Anspruch genommen, 180 Anrufe erfolgten an Wochenenden.

Der persönliche Service wird bei uns großgeschrieben. Dass dies gut ankommt, wird durch die hohe Besucherzahl in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros belegt. Immer wichtiger wird jedoch auch das digitale Angebot, welches die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bietet. So erfreuen sich Nutzungen, die über das Internetportal abgewickelt werden können, ebenso wie die Verwendung vor-konfigurierter Schadensmeldungen, die direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versendet werden, zunehmender Beliebtheit.

Die Zahl eintreffender Flüchtlinge war im vergangenen Jahr weiter rückläufig. Dennoch erreichen uns regelmäßig Anfragen, sodass es uns weiterhin ein Anliegen bleibt, Hilfe bei der Versorgung mit Wohnraum zu leisten. Die niedrige Fluktuationsquote bei gleichzeitigem Bedarf an Wohnraum im Mitgliederkreis ermöglichte dies jedoch nur in eingeschränktem Rahmen. In Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter und anderen sozialen Trägern konnte dennoch auch 2017 eine sichere Unterbringung verfolgt werden. Menschen mit gesichertem Aufenthaltsstatus folgen. Die der Vermietung vorausgehende sorgfältige Einschätzung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Wohnungen, des vorhandenen sozialen Umfelds und der Nachbarschaften haben sich im Sinne eines dauerhaften und respektvollen Miteinanders bewährt.



Endlich Frühling – im Rahmen einer gemeinsamen Blumenaktion erhielten die neuen Balkonanlagen in Marienthal 2017 ihren ersten Blumenschmuck.





Für jeden etwas dabei – kreative Köpfe der Schule an der Gartenstadt, die lang-jährigen Mitglieder des Seniorenkreises als interessierte Besucher des plattdeutschen Filmabends und gemeinsames Basteln beim Adventssingen.

So leben wir

Mit dem guten Gefühl von „Wir sind Kulturerbe!“ sind wir durch das vergangene Jahr gegangen. Die UNESCO verlieh der Genossenschaftsidee den Titel des immateriellen Kulturerbes und verband so die Grundsätze der Selbstverwaltung und -verantwortung mit Attributen wie Solidarität, Ehrlichkeit und Demokratie. Gut so – rückten auf diese Weise doch genau diese wichtigen Werte einmal mehr in den Vordergrund.

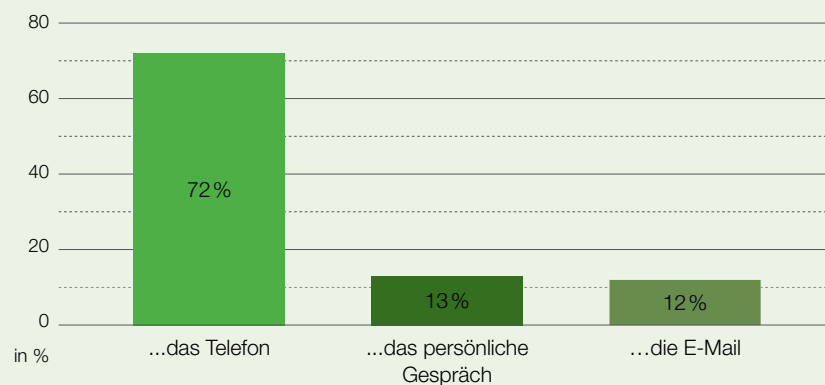
Dass zusammen vieles besser geht, belegte auch unsere Wohnzufriedenheitsanalyse. Denn darin war das überdurchschnittlich gute Verhältnis, das unsere Mitglieder zu ihren Nachbarn beschreiben, ein besonders auffälliges Merkmal. 54 Prozent der Befragten kennen ihre Nachbarn näher und haben ein gutes Verhältnis, 17 Prozent davon beschreiben ihr Verhältnis sogar als freundschaftlich. Weitere 36 Prozent kennen sich immerhin flüchtig und sprechen ab und zu miteinander. Ein wichtiges Signal und für uns ein weiterer Ansporn, gemeinsame Aktivitäten auch künftig zu unterstützen und auszubauen. Durch verschiedene Formen des Miteinanders können solidarische Gemeinschaften entstehen und wachsen.

Unser Engagement ist daher auch auf alle Altersgruppen ausgerichtet, denn die ganz Kleinen gilt es ebenso zu begeistern wie unsere älteren Mitglieder. Neben Aktivitäten für die Kinder, Veranstaltungen für die Erwachsenen und Mieterfesten für alle Generationen werden auch andere Freizeitaktionen teilweise in Zusammenarbeit mit weiteren Genossenschaften initiiert. Die Möglichkeit der eigenen Gestaltung hat für unsere Mitglieder jedoch eine hohe Priorität, und so wird auch die eigene Initiative unserer Mitglieder stets von uns unterstützt. Ob es die wöchentliche Gymnastik, das gemeinsame Singen, Kartenspielen oder einfach nur gemütliches Klönen ist, den Ideen unserer Mitglieder sind kaum Grenzen gesetzt. So werden auch die bestehenden Möglichkeiten zur Nutzung unserer Nachbarschaftstreffe und des Gemeinschaftssaals gern genutzt.

Mitgliederentwicklung 2017

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2017	5.494	70.594
Zugänge 2017:		
Neuaufnahmen	196	196
Zeichnung weiterer Anteile		3.959
	196	4.155
Abgänge 2017:		
Kündigung	75	1.137
Kündigung weiterer Anteile		361
Übertragung	25	378
Tod im Geschäftsjahr	37	534
Tod frühere Jahre	9	96
Ausschluss	6	79
	152	2.585
Stand 31.12.2017	5.538	72.164
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	44	1.570

Wie kommunizieren wir? Innerhalb eines Jahres bevorzugten unsere Bewohner zur Kontaktaufnahme zu...



Quelle: WGW Wohnzufriedenheitsanalyse 2016

„Ich finde es einfach aufregend, dass man unsere Bilder anguckt – und auch einfach nur toll!“

Ein gut gelaunter Nachwuchskünstler bei der Ausstellungseröffnung im Interview mit unserem Nachbarschaftssender noa4

In den Umfrageergebnissen drückten unsere Mitglieder auch durch ihre hohe Weiterempfehlungsbereitschaft und das große Interesse an Informationen über ihre Genossenschaft

ein hohes Maß an Verbundenheit mit ihrer WGW aus.

Unterstrichen wird dies durch die jährlich von uns vorgenommene Auswertung der Kontaktgründe. Im Jahr 2017 wurden 65 Prozent unserer

neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam. Für uns ein klares Indiz, dass Mitglieder und Interessenten durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten angesprochen werden.

Bei steigenden Zufriedenheitswerten genießt unsere Mitgliederzeitung „bei uns“ eine ungebrochene Lesehäufigkeit von 78 Prozent. Gleichzeitig gewinnen unsere Homepage und das Interesse an der Nutzung von Kundenportalen an Bedeutung.

Für die Bewohner, die innerhalb eines Jahres Kontakt zu uns aufnahmen, war zu einem großen Anteil noch immer das Telefon das erste Kommunikationsmittel, ein nennenswerter Anteil bevorzugte inzwischen aber auch die Kontaktaufnahme per E-Mail.

Ein zusätzliches Medium bieten wir durch das Nachbarschaftsfernsehen noa4, an dem wir uns gemeinsam mit weiteren Hamburger Genossenschaften beteiligen. Die Beiträge, in denen regelmäßig auch über unsere Genossenschaft berichtet wird, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Medienetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Alternativ können die Beiträge über unsere Homepage abgerufen werden. Als besonders interessanter Service wird über dieses Medienetz auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

Unsere Beteiligung bei der Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland bietet den Mitgliedern



Bild 1, 2: Mit der Schule an der Gartenstadt verbinden uns nicht nur Name und Ort, sondern auch die Aktionen mit den Schülern und die von uns übernommene Lesepartnerschaft – da wird die Tageszeitung gleich gemeinsam verarbeitet.
Bild 3: Die Polizei rät und durfte zu Demonstrationszwecken auch mal Taschendieb spielen – zwei Polizeioberkommissare klärten in unserem Gemeinschaftssaal über die Maschen der Trickbetrüger auf.



Bild 1: Gratulation zu 40, 25 und 20 Jahren Aufsichtsratsstätigkeit:
Bert Gettschat (li.), Ingo Tiedemann (Mi.) und Uwe Lohmann (re.) – macht
85 aktive Jahre!

Bild 2, 3: Unsere Vertreterausfahrt 2017 – nach Besichtigung unserer Wohn-
anlagen erkundeten wir das Volksparkstadion.



der teilnehmenden Genossenschaften eine preiswerte Möglichkeit, die deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen anzumieten. Auch unser eigenes Angebot an Gästewohnungen, die in der Gartenstadt-siedlung Wandsbek liegen, wurde im vergangenen Jahr von fünf auf sechs Wohnungen ausgeweitet.

Nach wie vor besteht eine starke Nachfrage nach Wohnungen und großes Interesse an einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Damit Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote gar nicht erst aufkommt, werden Interessierte vor der Aufnahme zunächst durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice beraten, inwieweit sich Wohnraumwünsche realisieren lassen. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt. Steht eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung, wird die Vergabe durch den Mieterservice auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie vorgenommen.

Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder ist 2017 um 44 angestiegen. Abhängig davon, ob Mitglieder innerhalb unseres Bestandes auch eine Wohnung nutzen oder als unversorgte Mitglieder gelten, besitzen sie durchschnittlich 17 bzw. 7 Anteile. Der Anteil der mit Wohnraum versorgten Mitglieder liegt bei rund 56 Prozent.

Die Altersstruktur unserer Mitglieder ist seit Jahren sehr einheitlich. Rund 6 Prozent sind 18 Jahre alt oder jünger, 51 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt, die Altersgruppe ab 60 Jahre ist mit 30 Prozent vertreten. Bei einem Durchschnittsalter von 50 Jahren liegt auch die zahlenmäßig stärkste Gruppe zwischen 45 und 58 Jahren (30 Prozent). Es wird zukünftig damit zu rechnen sein, dass sich die Bevölkerungsentwicklung und eine bei hoffentlich guter Gesundheit ansteigende Lebenserwartung auswirken. Aktuell bestätigen die Zahlen jedoch ebenso, dass es uns in den letzten Jahren gelungen ist, junge Menschen und Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und unser Wohnungsangebot anzunehmen.

WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 29. Mai 2017 beschlossen die Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Christine Garbe, René Alfeis und Niels Bossow wurden erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



So arbeiten wir

WISSENS- WERTES

„Die Mitarbeiter/-innen der WGW sind immer erreichbar!“

Kann das wirklich wahr sein? Wir wissen es nicht, freuen uns aber dennoch über das Lob unserer Neumieter.

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2017

Ganz ehrlich, die Analyse von Statistiken und Auswertungen macht nicht immer Freude. Unsere eigenen Umfragen, die wir nach Abschluss des Vermietungsprozesses und Einzug in die Wohnungen mittlerweile bereits im vierten Jahr durchführen, haben allerdings echtes Spaß-Potenzial. Die Abfragen erfolgen zeitversetzt rund sechs bis acht Wochen nach Vertragsbeginn und in anonymisierter Form, sodass sich niemand scheuen muss, uns die Meinung zu sagen. Und dennoch – wir erhalten ein durchgängig positives Feedback, das uns motiviert, die Dinge weiterhin so anzupacken und voranzutreiben, wie wir es aktuell tun.

Denn Stillstand bedeutet das keinesfalls! Kritische Anmerkungen werden eigenverantwortlich und in den Teams hinterfragt und Verbesserungsmöglichkeiten entwickelt. Denn ein offenes Miteinander ist für uns ein wichtiger Teil der gemeinsamen Arbeit und die Basis für eine erfolgreiche Optimierung von Prozessen.

So wurden auch die Ergebnisse der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse durch das mit der Durchführung beauftragte Institut Anfang 2017 allen Mitarbeitern unserer Genossenschaft präsentiert. Auf diese Weise blieben keine Fragen offen, und die ersten Ideen entwickelten sich wie von selbst.

Insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen gab es wichtige Erkenntnisse, die in Abstimmung mit den betroffenen Mitgliedern teilweise direkt umgesetzt, anderenfalls in die zukünftigen Planungen aufgenommen werden konnten. Es werden uns aber auch die guten Noten, die wir für unsere Arbeit erhielten, nicht davon abhalten, weitere Ziele zur Verbesserung unserer Servicequalität zu entwickeln und Bewährtes wieder und wieder aufzufrischen.

Genauso, wie wir uns mit unserem gesamten Team über positive Ergebnisse freuen, erarbeiten wir auch notwendige Veränderungen gemeinsam mit den Mitarbeitern, die engagiert, tatkräftig und kompetent ihren wichtigen Teil beitragen. Interne Arbeitsgruppen, Workshops oder die Mitarbeit in Projekten sind dabei in der Vergangenheit stets zielführend gewesen und werden weiterhin durchgeführt. Auch die Teilnahme an darüber hinausgehenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen unterstützen und fördern wir.

Eine wichtige technische Entwicklung bedeutete die Einführung des sogenannten Archivs Kompakt des Software-Anbieters Aareon Deutschland GmbH, welches nach Abschluss der Schulungen aller Mitarbeiter und Übernahme sämtlicher Papierakten reibungslos in den Echtbetrieb übernommen werden konnte. Der einfache Zugriff auf Informationen aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen sowie die Minimierung von Ablagevorgängen in allen Abteilungen standen hierbei im Vordergrund. Darüber hinaus waren uns die Reduzierung von Archivflächen und der Schutz von Ressourcen durch weniger Papierverbrauch ein wichtiges Anliegen.

Nachdem sich die Einführung des digitalen Archivs rundum bewährt hat, stand 2017 ein umfangreicheres EDV-Projekt auf der Agenda. Aufgrund des nahenden Auslaufens des bislang in unserer Genossenschaft verwendeten

Einmal durchpusten lassen – bei unserem Betriebsausflug 2017 erkundeten wir auch das Landschaftsschutzgebiet der Lewitz in Mecklenburg-Vorpommern und nahmen den besten aller Busfahrer gleich mit aufs Bild.





Ob beim Kick-off für unseren Neubau in Rahlstedt oder bei der Vorstellung der Ergebnisse unserer Wohnzufriedenheitsanalyse – viele kluge Köpfe bringen auch viele gute Ideen zusammen!

ERP-Systems GES wurde bereits 2016 ein Vertrag zur Umstellung auf das neue System Wodis Sigma abgeschlossen, welche es im Verlaufe des Jahres 2017 in die Tat umzusetzen galt.

Nach umfangreichen Vorarbeiten, einer vollständigen Datenmigration und intensiven Schulungen und Coachings aller Anwender erfolgte die Umstellung planmäßig zum 1. September 2017. Auch weiterhin werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von der Aareon Deutschland GmbH als Beratungs- und Systemhaus in Mainz verarbeitet.

Unabhängig von der bestehenden Notwendigkeit eines Systemwechsels bietet das neue EDV-System zukünftig weitere Möglichkeiten der Prozessoptimierung und der digitalen Vernetzung. Diese werden mittelfristig in die Unternehmensplanung einfließen und sollen sowohl vorhandene Abläufe vereinfachen als auch neue Nutzungsmöglichkeiten für unsere Mitglieder bieten. Denn Automatisierungsprozesse und die fortschreitende Digitalisierung prägen zunehmend die alltäglichen Vorgänge.

Vertriebsmanagementsysteme, Customer-Relationship-Management oder Lösungen zur Handwerkeranbindung über das Internet, die wir allesamt seit Jahren nutzen, haben den Arbeitsalltag längst durchgängig auf die EDV zugeschnitten und führen im optimalen Falle zu zeitlichen Entlastungen. Digitale Anwendungen, Kundenportale und Ähnliches werden weiter an Bedeutung gewinnen, und wir erfüllen diese Anforderungen entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder.

Ein positives Beispiel bildet die zunehmende Nutzung der digitalen Schadensmeldung, die über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versandt wird. Für den internen Arbeitsablauf bedeutet dies, eingehende Meldungen zielgerichtet bearbeiten zu können und gleichzeitig Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, zu vermeiden. Für unsere Mitglieder liegt der Vorteil ebenso auf der Hand: die Möglichkeit der

schnellen Informationsübermittlung unabhängig von Öffnungszeiten und der Erreichbarkeit des gewünschten Ansprechpartners.

Die Chancen und Risiken einer reinen E-Mail-Kommunikation sowie der ausschließlich digitalen Kontakte stets aufs Neue zu hinterfragen wird allerdings Teil der täglichen Arbeit bleiben. Denn die Balance zwischen dem berechtigten Wunsch nach kurzen Reaktionszeiten bei gleichzeitig ausreichend bemessener Beratungszeit, die sich unsere Mitglieder ebenfalls wünschen, ist phasenweise nur schwierig zu halten. Vor diesem Hintergrund bedarf es neuer Strategien, Technologien optimal und sinnvoll zu nutzen, den Menschen jedoch nicht aus den Augen zu verlieren.

Auch innerhalb unseres Unternehmens ist hier eine Mischung von Menschen hilfreich, die möglichst verschiedene Sichtweisen, Kompetenzen und Generationen in sich vereinen. Die oft unverzichtbaren Erfahrungen der älteren Mitarbeiter sind uns daher ebenso wertvoll wie der Spirit unserer Auszubildenden – und zum Glück schließt das eine das andere nicht aus. Jeder Einzelne trägt dazu bei, die in unserer Genossenschaft unabdingbare Verknüpfung zwischen wirtschaftlichen Notwendigkeiten, sachlichen Aspekten und sozialen Komponenten zu schaffen.

Der Bedarf an geeignetem und gut ausgebildetem Nachwuchs ist mittelfristig allerdings nach wie vor groß. Auch wir leisten unseren Beitrag durch unser regelmäßiges Angebot zur Ausbildung im Beruf der/s Immobilienkauffrau/manns. Nach erfolgreich bestandener Abschlussprüfung konnten wir zudem erfreulicherweise zu Beginn 2017 eine Auszubildende in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernehmen und noch im gleichen Jahr einen neuen Ausbildungsplatz besetzen.

Für ein erfolgreiches Jahr 2017 und die gemeinsam erzielten guten Ergebnisse bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle ganz herzlich beim gesamten WGW-Team und einem stets konstruktiven Betriebsrat!

WISSENS- WERTES

„Es gibt nichts zu nörgeln, fühle mich wohl und freue mich, eine schöne Wohnung zu haben.“

Auf den Punkt gebracht – die Antwort eines Neumieters auf die Frage: Was wünschen Sie sich von der WGW?

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2017



GESCHÄFTSBERICHT 2017

- Jahresabschluss 2017

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

- Lagebericht 2017

- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

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)

In das Genossenschaftsregister eingetragen
unter Registernummer 884

GESCHÄFTSBERICHT 2017



Jahresabschluss 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		127.543,69	50.315,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.497.655,93		105.828.031,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.831.383,30		2.899.945,06
3. Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		4.174.681,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	23.798,97		25.943,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.716,39		231.089,51
6. Anlagen im Bau	8.083.472,32		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	233.033,70		611.287,24
8. Geleistete Anzahlungen	4.180,71	117.067.165,81	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		117.195.261,50	113.821.845,15
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.698.935,93	4.693.280,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	91.919,56		89.444,54
2. Sonstige Vermögensgegenstände	223.502,49	315.422,05	183.519,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.570.169,14		7.152.759,00
2. Bausparguthaben	198.774,27	7.768.943,41	151.019,15
Umlaufvermögen insgesamt		12.783.301,39	12.270.022,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		378.178,88	436.109,63
BILANZSUMME		130.356.741,77	126.527.977,39

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	251.556,15		243.195,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.176.265,85		10.934.734,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.785,00 Euro	53.469,54	11.481.291,54	64.790,00 [2.065,00]
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.122.000,00		4.797.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	13.964.304,66		12.964.304,66
3. Andere Ergebn isrücklagen	23.551.193,00	42.637.497,66	22.067.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	917,08		759,34
2. Jahresüberschuss	3.245.583,89		3.686.751,69
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-2.809.000,00	437.500,97	-3.264.000,00
Eigenkapital insgesamt		54.556.290,17	51.494.728,02
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.933.547,00		2.828.252,00
2. Steuerrückstellungen	5.200,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		48.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	267.685,57	3.206.432,57	192.373,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.003.058,99		52.033.918,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.659.911,01		13.081.756,38
3. Erhaltene Anzahlungen	5.673.953,14		5.635.072,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.004,15		17.214,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.651,79		3.249,99
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.067.915,11		1.033.977,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 122,06 Euro	70.355,10	72.510.849,29	70.710,73 [4.232,24] [390,69]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		83.169,74	88.723,88
BILANZSUMME		130.356.741,77	126.527.977,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2017

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	21.539.518,81		21.100.612,02
b. aus Betreuungstätigkeit	141,41		242,42
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.157,14	21.581.817,36	48.830,83
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.655,56	-60.240,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		137.057,42	141.619,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		362.389,55	419.968,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.820.034,16	8.250.342,63
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		43.429,12	3.355,48
Rohergebnis		13.223.456,61	13.397.334,78
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.567.805,86		1.579.731,68
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 215.049,31 Euro	514.464,35	2.082.270,21	353.877,42 [49.197,39]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.682.720,77	3.623.518,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.028.031,32	852.308,86
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,77	25,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.727,36	3.324,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 110.247,00 Euro		2.445.317,56	2.585.232,34 [111.366,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.844,70	14.745,65
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.952.015,18	4.391.269,75
14. Sonstige Steuern		706.431,29	704.518,06
15. Jahresüberschuss		3.245.583,89	3.686.751,69
16. Gewinnvortrag		917,08	759,34
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.809.000,00	3.264.000,00
18. BILANZGEWINN		437.500,97	423.511,03

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 2017 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO) 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 3 bis 5 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 in Höhe von TEuro 91 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 88), in Höhe von TEuro 28 in die Anlagen im Bau (Vorjahr TEuro 0) und in Höhe von TEuro 18 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 53) des Jahres 2017 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 10-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. Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 3.501,17 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 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 abgeleiteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2017 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,00 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 Prozent (im Vorjahr 4,01 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,68 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 394.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kauf-

männischer 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“).

Der Zugang bei den Immateriellen Vermögensgegenständen betrifft die Umstellung der ERP-Software. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen die Zugänge mit TEuro 695 planmäßige Einzelm Modernisierungen und mit Mio. Euro 1,4 energetische Modernisierungen einschließlich des Ausbaus von Dachböden zu Wohnungen. Weitere TEuro 44 sind für eine Balkonerneuerung bzw. Balkonerweiterung angefallen. Darüber hinaus wurde eine Gewerbeeinheit in Höhe von Mio. Euro 1,1 erworben. Der Zugang bei den Anlagen im Bau betrifft den Neubau von 94 Wohnungen. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für die Planung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2018 und für die Folgejahre angefallen sind.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	152.750,59	107.871,83	0,00	0,00	0,00	260.622,42
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.709.253,43	3.169.280,08	0,00	1.866,72	0,00	187.880.400,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.716.187,92
Grundstücke ohne Bauten	4.174.681,71	0,00	0,00	-3.974.757,22	0,00	199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	126.610,31	3.066,87	5.014,00	0,00	0,00	124.663,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	890.009,43	39.409,35	934,93	0,00	0,00	928.483,85
Anlagen im Bau	0,00	3.585.417,15	0,00	4.498.055,17	0,00	8.083.472,32
Bauvorbereitungskosten	611.287,24	146.911,13	0,00	-525.164,67	0,00	233.033,70
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.180,71	0,00	0,00	0,00	4.180,71
Sachanlagen gesamt	194.228.030,04	6.948.265,29	5.948,93	0,00	0,00	201.170.346,40
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	194.381.332,63	7.056.137,12	5.948,93	0,00	0,00	201.431.520,82

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

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 91.919,56 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 89.444,54) sind Euro 57.983,61 (Vorjahr: Euro 14.171,35) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 29, Überzahlungen für die Heizkosten in Höhe von TEuro 66 sowie noch nicht erstattete Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 82 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 199, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 377, die für die Multimediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Die Entwicklung der Rücklagen kann der Übersicht „Rücklagen“ auf der Folgeseite entnommen werden.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2017 in Höhe von TEuro 103 enthalten.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“ auf der Folgeseite. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Hypotheken und Grundschulden abgesichert. Fünf Darlehen aus Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von Mio. Euro 3,4 werden in 2018 auf ein Kreditinstitut umgeschuldet.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus

a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 21,5 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,8 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;

c) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 42 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und des Gemeinschaftssaales.

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
102.435,59	30.643,14	0,00	0,00	0,00	133.078,73	127.543,69	50.315,00
78.881.221,80	3.501.522,50	0,00	0,00	0,00	82.382.744,30	105.497.655,93	105.828.031,63
816.242,86	68.561,76	0,00	0,00	0,00	884.804,62	2.831.383,30	2.899.945,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	4.174.681,71
100.667,31	5.210,90	0,00	5.014,00	0,00	100.864,21	23.798,97	25.943,00
658.919,92	76.782,47	0,00	934,93	0,00	734.767,46	193.716,39	231.089,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.083.472,32	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.033,70	611.287,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.180,71	0,00
80.457.051,89	3.652.077,63	0,00	5.948,93	0,00	84.103.180,59	117.067.165,81	113.770.978,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
80.559.487,48	3.682.720,77	0,00	5.948,93	0,00	84.236.259,32	117.195.261,50	113.821.845,15

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2016	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2017	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.797.000,00	325.000,00	5.122.000,00	325.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.964.304,66	1.000.000,00	13.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	22.067.193,00	1.484.000,00	23.551.193,00	1.484.000,00
Rücklagen insgesamt	39.828.497,66	2.809.000,00	42.637.497,66	2.809.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.003.058,99 (52.033.918,13)	3.595.654,62 (3.047.381,36)	13.042.596,57 (12.155.097,51)	36.364.807,80 (36.831.439,26)	53.003.058,99 (52.033.918,13)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.659.911,01 (13.081.756,38)	520.615,10 (421.970,72)	2.726.571,99 (2.273.474,94)	9.412.723,92 (10.386.310,72)	12.651.751,10 (13.072.851,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.673.953,14 (5.635.072,94)	5.673.953,14 (5.635.072,94)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.004,15 (17.214,96)	34.004,15 (17.214,96)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.651,79 (3.249,99)	1.651,79 (3.249,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.067.915,11 (1.033.977,36)	1.067.915,11 (1.033.977,36)				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.355,10 (70.710,73)	70.355,10 (70.710,73)				
Gesamtbetrag	72.510.849,29 (71.875.900,49)	10.964.149,01 (10.229.578,06)	15.769.168,56 (14.428.572,45)	45.777.531,72 (47.217.749,98)	65.654.810,09 (65.106.769,40)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

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

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen die erstatteten Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 126, Erträge aus der Auflösung und dem Verbrauch von Rückstellungen in Höhe von TEuro 83 sowie Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 55.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 4,6 (Vorjahr: Mio. Euro 3,9) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von TEuro 728 (Vorjahr: TEuro 694).

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

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 110 (Vorjahr: TEuro 111) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die zu erwartenden Erstattungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für das Geschäftsjahr 2016 sowie Nachzahlungsbeträge für das Geschäftsjahr 2017.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB bestanden am Abschlussstichtag nicht.

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

3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen von TEuro 35 zum 31.12.2017.

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Für in 2017 abgeschlossene Architektenverträge, die Neubau- maßnahmen und Dachgeschossausbauten betreffen, werden zusätzliche Herstellungskosten in Höhe von TEuro 300 in den Folgejahren erwartet. Baukosten aus abgeschlossenen Ver- trägen für den Neubau von 94 Wohnungen werden in Höhe von Mio. Euro 13,4 in den Jahren 2018 und 2019 erwartet. Für den in 2017 notariell beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück werden in 2018 TEuro 893 für den Kaufpreis und Grunderwerbsteuer fällig.

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

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftig- ten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	2,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	0,50	0,00
	22,25	2,00

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2017	5.494	70.594	10.934.734,33
Zugang 2017	196	4.155	573.311,46
Abgang 2017	152	2.585	331.779,94
Ende 2017	5.538	72.164	11.176.265,85

Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von TEuro 1 als Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 242 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
Dirk Lippen	hauptberuflich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

René Alfeis	Vorsitzender
Hans-Peter Siebert	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Christine Garbe	stellv. Schriftführerin bis 29. Mai 2017
Uwe Lohmann	stellv. Schriftführer ab 29. Mai 2017
Karl-Wilhelm Blohm	
Niels Bossow	
Bert Gettschat	
Ingo Tiedemann	

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

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (3. April 2018) und Aufsichtsrat (24. April 2018) wurden Euro 325.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneue- rungsrücklage und Euro 1.484.000,00 in die Anderen Ergebnis- rücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversamm- lung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 j der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 437.500,97 Dividenden von Euro 436.794,17 auszu- schütten.

Hamburg, den 24. April 2018
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand	
Christine Stehr	Dirk Lippen

Lagebericht 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2017 über 71 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.138 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 204.126,09 m²,
- 19 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.458,94 m²,
- 942 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 634 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 6 Gästewohnungen.

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

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden moderat erhöht und betrugen in 2017 durchschnittlich Euro 6,51 je m² Wohnfläche nach Euro 6,30 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,4 Prozent und ist auch im Vergleich zu der Region Hamburg gering.

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2017 TEuro	Ist 2017 TEuro	Ist 2016 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	16.677	16.692	16.180
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.501	4.618	3.887
Zinsaufwendungen	2.323	2.335	2.474
Jahresüberschuss	3.446	3.246	3.687

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer Planung moderat gestiegen. Die Investitionen in unseren Bestand konnten wir gegenüber dem Vorjahr und unserer Planung im

Bereich der Instandhaltungsaufwendungen deutlich erhöhen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 22,19 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 18,72 je m² Wohn-/Nutzfläche). Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung leicht gesunken und entspricht unseren Erwartungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung in unserem Bestand kontinuierlich fortgeführt haben.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Wesentlichen durch im Bau befindliche Wohnungen und den Ankauf einer Gewerbeeinheit um Mio. Euro 3,4 erhöht.

Das Umlaufvermögen ist, im Wesentlichen bedingt durch einen höheren Bestand an Flüssigen Mitteln, um TEuro 466 gestiegen.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,1 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,2 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 423 und zuzüglich TEuro 238 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3 Prozent gestiegener Bilanzsumme 41,9 Prozent (Vorjahr: 40,7 Prozent).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide. Auch bei mittelfristiger Betrachtung sind nennenswerte Veränderungen nicht zu erwarten.

2.2. 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, um den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Kapitalflussrechnung

	2017	2016	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.245,6	3.686,8	-441,2
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.682,7	3.623,5	59,2
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	57,3	-112,8	170,1
KfW-Tilgungszuschuss	-29,4	-30,3	0,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-8,9	8,9
= Cashflow nach DVFA/SG	7.014,1	7.216,2	-202,1
Zinsaufwendungen	2.335,1	2.473,9	-138,8
Zinserträge	-1,7	-1,4	-0,3
Ertragsteueraufwand	34,8	14,7	20,1
Ertragsteuerzahlungen	-44,5	-18,3	-26,2
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	75,3	-17,3	92,6
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-84,8	-14,4	-70,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	387,0	131,1	255,9
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.715,3	9.784,5	-69,2
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-2.470,2	-3.248,2	778,0
Grundstückskauf	-1.050,6	-10,3	-1.040,3
Neubautätigkeit Mietobjekt	-3.585,4	0,0	-3.585,4
Bauvorbereitungskosten	-146,9	-346,7	199,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-150,3	-177,5	27,2
	-7.403,4	-3.782,7	-3.620,7
Erhaltene Zinsen	1,7	1,4	0,3
Einzahlungen für Bausparguthaben	-47,8	-92,1	44,3
Auszahlungen aus Bausparguthaben	0,0	120,2	-120,2
Auszahlungen für Finanzanlagen	0,0	-0,1	0,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,5	163,8	-163,3
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.449,0	-3.589,5	-3.859,5
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.749,5	707,9	3.041,6
Planmäßige Tilgungen	-3.176,4	-3.135,5	-40,9
Sondertilgungen	-70,1	-509,4	439,3
Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen	46,3	0,0	46,3
Zinszahlungen für Darlehen	-2.214,2	-2.481,5	267,3
Veränderungen der Geschäftsguthaben	238,6	382,3	-143,7
Auszahlung von Dividende	-422,6	-406,7	-15,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.848,9	-5.442,9	3.594,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	417,4	752,1	-334,7
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	417,4	752,1	-334,7
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	7.152,8	6.400,7	752,1
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	7.570,2	7.152,8	417,4

Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	117.770.767	90,3	114.407.535	90,4	3.363.232
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	12.585.975	9,7	12.120.442	9,6	465.533
Bilanzsumme	130.356.742	100,0	126.527.977	100,0	3.828.765
Eigenkapital	54.556.290	41,9	51.494.728	40,7	3.061.562
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0	0,0	48.000	0,0	-48.000
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	65.267.693	50,0	65.115.674	51,5	152.019
Pensionsrückstellungen	2.933.547	2,3	2.828.252	2,2	105.295
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	7.599.212	5,8	7.041.323	5,6	557.889
Bilanzsumme	130.356.742	100,0	126.527.977	100,0	3.828.765

Ertragslage

	2017	2016	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	4.078.460	4.303.368	-224.908
Betreuungstätigkeit	141	242	-101
Finanzergebnis	-108.504	-108.017	-487
Sonstiges Ergebnis	-661.246	-598.901	-62.345
Neutrales Ergebnis	-28.423	104.805	-133.228
	3.280.428	3.701.497	-421.069
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34.844	-14.745	-20.099
Jahresüberschuss	3.245.584	3.686.752	-441.168

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für den planmäßigen Kapitaldienst, die außerplanmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um TEuro 417 zu.

Es besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über TEuro 511. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei planmäßiger Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen in der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch planmäßig gestiegene Mieterträge und gefallene Kapitalkosten. Gegenläufig wirkten sich deutlich erhöhte Instandhaltungskosten aus.

Das Sonstige Ergebnis wurde im Wesentlichen im Vergleich zum Vorjahr durch die Projektkosten im Rahmen der Umstellung des ERP-Systems beeinflusst.

Das Neutrale Ergebnis reduzierte sich durch geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und höhere Aufwendungen für die Altersvorsorge gegenüber dem Vorjahr.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert unverändert auf dem Controlling und der regelmäßigen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ergreifen. Wohnungsvverkäufe sind nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Durch die langfristige und vorausschauende Finanzierung unserer Wohnimmobilien, teilweise als Volltilgendarlehen, ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 1. Januar 2003 haben wir die Risiken, die sich aus der Direktzusage von Pensionen ergeben, langfristig begrenzt.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse sichern zu können.

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen der Mieterträge vereinbarungsgemäß

erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft zur Finanzierung weiterer Investitionen zusätzlich über Beleihungsreserven.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien begegnet.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten und Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im SEPA-Lastschriftverfahren.

Durch die für 2018 geplanten Investitionen in den Bestand und den Neubau von Wohnungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Mieterträgen von Mio. Euro 17,0, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,4 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 4,3. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,7. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird auch in den Folgejahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können.

Hamburg, den 24. April 2018
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Dirk Lippen

Bericht des Aufsichtsrates



... Wittenburg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann, Bert Gettschat, Christine Garbe, Ingo Tiedemann,
Niels Bossow, Hans-Peter Siebert, René Alfeis, Karl-Wilhelm Blohm

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 2017 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2017, 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 erkenn-

baren 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 2017 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, die Bestellung unserer Vorstandsvorsitzenden Frau Christine Stehr zum hauptamtlichen Vorstand vorzeitig um 10 Jahre bis zum 30. April 2027 zu verlängern, um so zu einer kontinuierlich guten Entwicklung der Genossenschaft beizutragen.

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 Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Einstellung in die Ergebnismittel zum 31. Dezember 2017 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2017 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 24. April 2018

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2015
1	Goldlackweg 1–55 Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39 Lesserstraße 68–146 Stephanstraße 70–128 Rosmarinstraße 1–57 Lavendelweg 27–72 Nelkenweg 1–64 Asterstraße 2–51 Gartenstadtweg 43–79 A–B, 48–84 Immergrünweg 1–5, 2–14 Anemonenweg 1 A–16 G	7	8 Groß Borsteler Straße 17–29 G Schipplweg 2 A–C König-Heinrich-Weg 111 A–C 2 9 Warnstedtstraße 67 A–B Vehrenkampstraße 14, 16 A–D Uwestraße 9–17 Gutenbergstraße 13 A–G 2 10 Saseler Straße 130–134 E Abrahamstraße 39–43 Lehárstraße 81–93 3
2	Gartenstadtweg 81–93, 86–100 Lesserstraße 148–150 Immergrünweg 7, 7 A–K, 9 Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E Eydtkuhnenweg 1 A–6 D Voßkullen 146–146 A	4	11 Meiendorfer Straße 58 A–D Kopernikusstraße 3 A–B Scharbeutzer Straße 127 A–B Boltenhagener Straße 13–19 Rahlstedter Kamp 2–40 Wilhelm-Bauche-Weg 2–4 Grotenbleken 7–11 Walter-Koppel-Weg 8–18 2
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E Friedastraße 3–7 Tratziger Straße 16 Bovestraße 41	2	12 Wildacker 2–24 und 39–45 Wildacker 42–44 Schnelsener Weg 1–5 A und 26–40 Grenzacker 1–5, 2–16 und 31–33 Wildacker 1 und 5–31 Wildacker 46–52 7
4	Bengelsdorfstraße 12–16 Erich-Ziegel-Ring 50–52 Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38	3	13 Beerenhöhe 2–8 und 18–20 Beckerberg 18 A Baererstraße 24 Zur Seehafenbrücke 13–15 Schwarzenbergstraße 24 B–F Rotbergfeld 23–35 Rotbergfeld 40–48 Leiserweg 1–5 4
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309 Büdingstwierte 1–5 Justus-Strandes-Weg 9 A–D Woermannsweg 18, 18 A–B	3	14 Am Mühlenbach 1–3 Große Holl 62–64 Hollkoppelweg 2–4 1
6	Eilbeker Weg 20–28 Wagnerstraße 126–130 Peterkampsweg 40–44 Papenstraße 20–22 und 119 Roßberg 21–29	3	15 alle unversorgten Mitglieder 30
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D Horner Weg 274–276	1	74

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2017

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	5597	Holger	Meyer	22049	Hamburg	Goldlackweg 37
	2	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	3	7749	Matthias	Münster	22049	Hamburg	Goldlackweg 28
	4	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	5	5827	Sabine	Kirjakov	22049	Hamburg	Asternstraße 16
	6	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 79 B
	7	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
Ersatzvertreter	101	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
	102	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	103	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	104	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	105	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	106	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	107	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	108	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	109	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
	110	10648	Timon	Perisic	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Wahlbezirk 2	1	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	2	8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
	3	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
	4	6264	Ruth	Schneekloth	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
Ersatzvertreter	101	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Straße 74 D
	102	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22089	Hamburg	Roßberg 25
	103	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastraße 3
	2	13471	Carmen	Rehbock	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Wahlbezirk 4	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Ersatzvertreter	101	8789	Cornelia	Lawson	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	102	14625	Stefanie	Bieberitz	22159	Hamburg	Traberweg 36
	103	15533	Liane	Wolff	22159	Hamburg	Traberweg 26
Wahlbezirk 5	1	11861	Christina	Brunotte	22335	Hamburg	Woermannsweg 18
	2	12541	Renate	Wendefeuer	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	3	13486	Margot	Glunz	22337	Hamburg	Rübenkamp 349
Ersatzvertreter	101	15609	Stephan	Rose	22337	Hamburg	Justus-Strandes-Weg 9 C

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 6	1	10286	Constanze	Wilhelm	20537	Hamburg	Steinbeker Straße 68 A
	2	13111	Karla	Burde	22089	Hamburg	Eilbeker Weg 26
	3	14202	Birsel	Labiadh	22089	Hamburg	Wagnerstraße 128
Wahlbezirk 7	1	15147	Michael	Bölke	22111	Hamburg	Horner Weg 274
Ersatzvertreter	101	15484	Maria	Morelli	20537	Hamburg	Von-Graffen-Straße 15 D
Wahlbezirk 8	1	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 29 B
	2	12584	Iris	Gronau	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
Ersatzvertreter	101	13957	Klaudine	Flathmann	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 25 E
Wahlbezirk 9	1	4054	Uwe	Inseldmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 D
	2	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestraße 11
Ersatzvertreter	101	4034	Horst	Nordmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 B
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 16 B
Wahlbezirk 10	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
Ersatzvertreter	101	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Lehárstraße 81 B
	102	11983	Hans-Joachim	Ilseemann	22145	Hamburg	Saseler Straße 130
Wahlbezirk 11	1	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	2	13139	Anna	Bilinski	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 6
Wahlbezirk 12	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	4	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	5	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	6	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	7	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
Ersatzvertreter	101	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	102	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	103	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25
	104	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
Wahlbezirk 13	1	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	8295	Klaus	Ruth	21075	Hamburg	Bansenstraße 13
	4	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstraße 24 E
Ersatzvertreter	101	9423	Jan	Brosch	21077	Hamburg	Beerenhöhe 2
	102	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
	103	15284	Bärbel	Merkel	21079	Hamburg	Leiserweg 5

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 14	-	-	-	-	-	-	-
Ersatzvertreter	101	15872	Hasan	Ari	22115	Hamburg	Große Holl 62
Wahlbezirk 15	1	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48
	2	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10
	3	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	4	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2
	5	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	6	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	7	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	8	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	9	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	10	7347	Joachim	Cybulka	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	11	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	12	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	13	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	14	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	15	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	16	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	17	10155	Lena	Schneidereit	22049	Hamburg	Asternstraße 5
	18	10167	Edith	Linek	22047	Hamburg	Tilsiter Straße 67 A
	19	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22399	Hamburg	Vörstekoppel 5
	20	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	21	11471	Markus	Exler	25746	Heide- Süderholm	Amtmann-Rohde- Straße 44
	22	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	23	12103	Marlen	Klement	22336	Elmshorn	Süderstraße 8
	24	14727	Anke	Bossow	22049	Hamburg	Asternstraße 25
	25	14761	Michael	Leuschner	20457	Hamburg	Shanghaiallee 21
	26	14880	René	Maassen	22047	Hamburg	Pillauer Straße 64 F
	27	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
	28	15740	Sabine	Sielck	22049	Hamburg	Asternstraße 12

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2017

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	113	14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Anemonenweg	9–15	1938	
	Goldlackweg	1–55	1911		15	Lavendelweg	27–61	1952	18
	Lesserstraße	102–120	1911		16	Lavendelweg	30–72	1938	22
	Stephanstraße	102–116	1911		17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22
	Tilsiter Straße	20–66	1911		18	Stephanstraße	70–92	1939	20
	Tilsiter Straße	21–55	1911		19	Asternstraße	33–51	1939	14
	Tilsiter Straße	33	1997			Stephanstraße	94–100	1939	
	Tilsiter Straße	39	1911		20	Bovestraße	41	1927	35
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Rauchstraße	2–6	1956	
	Gartenstadtweg	68	1912		21	Friedastraße	3–7	1928	22
	Goldlackweg	10	1912		22	Rauchstraße	7–9	1929	20
	Goldlackweg	2–52	1912			Tratziger Straße	16	1929	
	Lesserstraße	120 A	1912		23	Gartenstadtweg	81	1959	106
	Stephanstraße	118	1912			Gartenstadtweg	83–93	1959	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	31		Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	1–5	1913			Immergrünweg	7, 7 A– 7 K, 9	1959	
	Immergrünweg	2	1913			Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
	Lesserstraße	122–146	1913			Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	
	Stephanstraße	120–128	1913		24	Eydtkuhlenweg	1–3	1963	202
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Eydtkuhlenweg	2–6	1963	
	Immergrünweg	4–14	1914			Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963	
5	Lesserstraße	68–74	1953	36		Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28		Voßkullen	146–146 A	1963	
	Asternstraße	4–12	1955		25	Lesserstraße	148–150	1964	7
	Lesserstraße	76–84	1955			Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	
7	Asternstraße	13–27	1928	10	26	Rübenkamp	341–369	1950	90
	Gartenstadtweg	48–50	1928		27	Büdingstwierte	1–5	1952	28
8	Asternstraße	5–11	1929	11	28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48
	Lesserstraße	90–98	1929		29	Eilbeker Weg	20–28	1954	96
9	Nelkenweg	1–27	1930	20		Wagnerstraße	126–130	1954	
	Rosmarinstraße	7–9	1930		30	Papenstraße	117–119	1956	36
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Peterskampweg	40–44	1956	
	Asternstraße	29–31	1934		31	Roßberg	21–29	1956	40
	Gartenstadtweg	43–49	1934		32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19
	Nelkenweg	29–51	1934		33	Papenstraße	20–22	1958	16
11	Nelkenweg	26–64	1935	20	34	Horner Weg	274–276	1959	15
12	Nelkenweg	2–24	1937	12	35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32
13	Anemonenweg	1–7	1938	50					
	Anemonenweg	2–8	1938						

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
36	Groß Borsteler Straße	17–23	1960	108
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	
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	20
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
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	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–45	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64
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
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	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
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
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36
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
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
				3138

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Frank Astrauskis
Agnes Barthels-Göing
Lisa Behnke
Hannelore Blase
Ute Bolsmann
Horst Bornholdt
Hans-Joachim Dillenborger
Marlies Espejo-Antolin
Susanne Großewski
Klaus-Peter Gründer
Christel Hens
Heinrich Jappe
Gerd Jobmann
Withold Kamenz
Monika Kazmierczak
Scharafodin Khairzada
Hildegard Klengel
Paul Konitzer
Klaus Lorenz
Günter Mauss
Friedrich Maxsein
Hans-Joachim Neidhart
Ursula Neumann
Frank Ockershausen
Ilona Pagel
Maria Peters

Hildegard Peuker
Marina Popp
Parvin Haji Rahim
Joachim Rauch
Wolfgang Rüde
Horst Sakowitz
Karin Sawhney
Harald Schmidt
Margret Schulz
Margret Schwägermann
Sturmhard Segieth
Christa Stadtlener
Helmut Stamm
Teresa Zyta Steinke
Horst Stenner
Elke Tamms
Michael Teubert
Gregor Thureau
Regine von Janitzki
Bernhard Weikamm
Helga Wendt
Manfred Winter
Hertha Wobbe
Waltraut Wüst
Hildegard Zastrow

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 74 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2015–2020

Aufsichtsrat:	René Alfeis	Vorsitzender
	Hans-Peter Siebert	stellv. Vorsitzender
	Dr. Jens Linek	Schriftführer
	Christine Garbe	stellv. Schriftführerin bis 29. Mai 2017
	Uwe Lohmann	stellv. Schriftführer ab 29. Mai 2017
	Karl-Wilhelm Blohm	
	Niels Bossow	
	Bert Gettschat	
	Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Bert Gettschat	stellv. Vorsitzender
René Alfeis	
Niels Bossow	
Hans-Peter Siebert	

Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	

Vorstand:	Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
	Dirk Lippen	hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2017

Vorstand	
Christine Stehr ■ Vorsitzende ■ Abt. 2, 3 ■ Grundstückverkehr/Erstkontakt ■ Gremienarbeit ■ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	
Dirk Lippen ■ Abt. 1, 4 ■ Betriebsrat ■ Grundstückverkehr/Bewirtschaftung	

Betriebsrat:

- Heiko Flatz /Vorsitzender
- Stefanie Mohn
- Dirk Lübke
- Wolfgang Schneider
- Torben Seidel
- Torsten Schien
- B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:

- Torben Seidel

Systembeauftragter:

- Torsten Schien

Datenschutzbeauftragter:

- B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Steilshoop
2. Brannfeld, Farmsen, MarienThal, Bollenhager-, Kopenikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eyckuhnenweg, Rahstedter Kamp, Voßkullen
3. Gartenstadt: MFH, Eilbek, Hamn/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Melendorfer-, Saseler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Häinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Vorstandsassistentin

- Susanne Scholze

Sekretariat
Tanja Reddig

Abteilung 1: Verwaltung	Abteilung 2: Mitgliederservice	Abteilung 3: Mieterservice	Abteilung 4: Rechnungswesen
Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit		Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse Kirsti Römer	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste Jennifer Flemming	Verwaltungs- sekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch	Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel
Personal Personalverwaltung Verträge (Personal, PKW) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig			Mietenbuchhaltung Mitgliederverwaltung Heidrun Frank
Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Susanne Scholze			Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang
Ausbildungsleitung Matthias Demuth			Mietenkalkulation Umlagenabrechnung EDV Helmut Hagen
Auszubildende Sophie Much			Betriebskosten- management n.n.
Interne Dienstleistungen Stefan Wichern			

... mittenweg in Hamburg!



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, Reimo Schaaf, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 270 Exemplare