



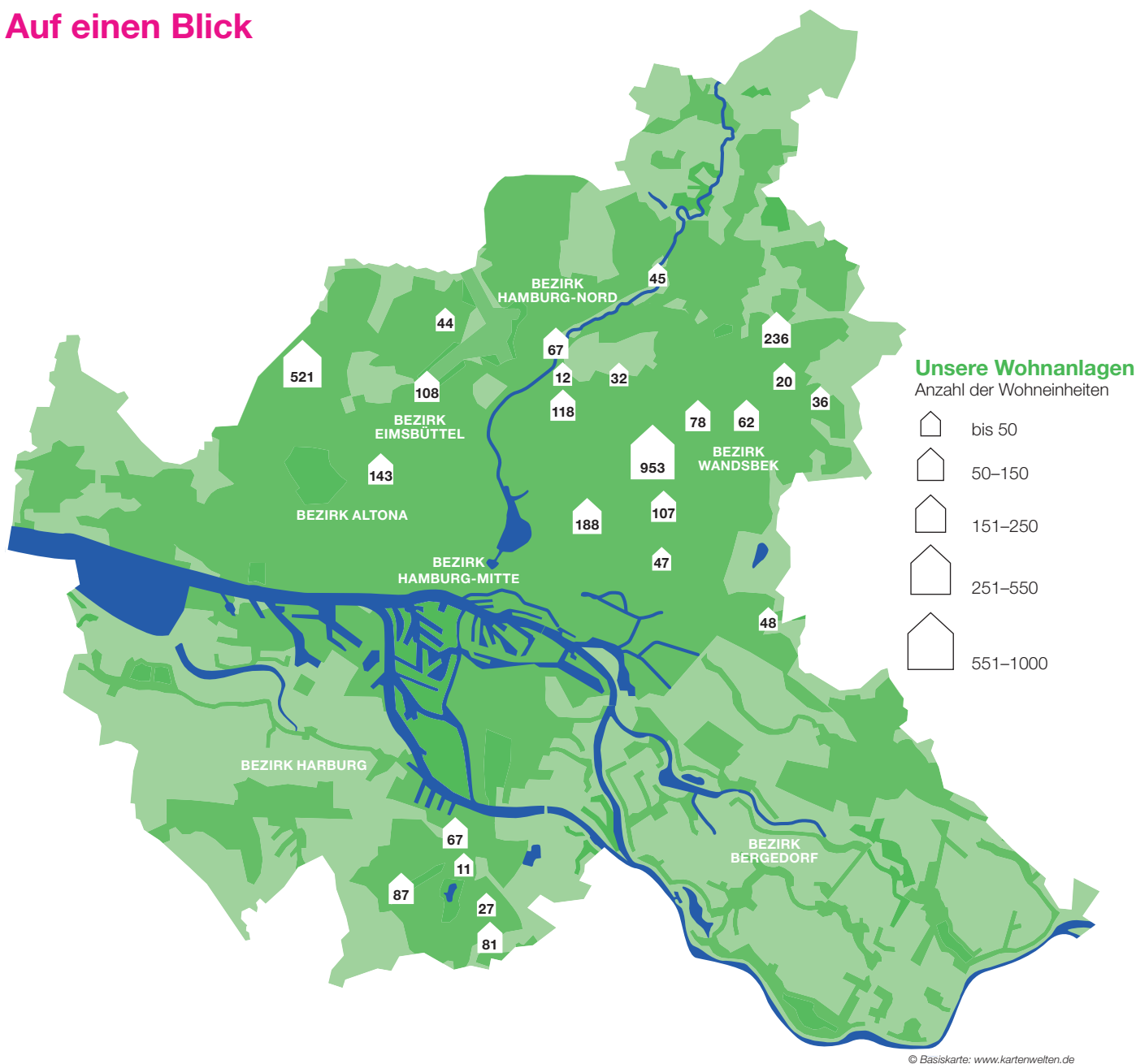
JAHRESBERICHT 2018

UND GESCHÄFTSBERICHT 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



Auf einen Blick



Unternehmensentwicklung

	2018	2017
Mitglieder	5.624	5.538
Fluktuationsquote (%)	5,8	6,4
Wohnungen	3.138	3.138
Wohn- und Nutzfläche (m²)	207.933	208.135
Umsatzerlöse (T€)	21.832	21.582
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	17.056	16.692
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	3.899	4.618
Modernisierung (T€)	3.081	2.142
Investitionen in den Bestand (€/m²)	33,90	32,79
Geschäftsguthaben (T€)	11.876	11.481
Rücklagen (T€)	46.260	42.637
Eigenkapitalquote (%)	40,8	41,9

Titelfoto: Bei der Eröffnung des neu gestalteten Kinderspielflplatzes im Gartenstadtweg/Wandsbek leuchteten die Kinderaugen!



**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 2018/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 2018

Jahresabschluss 2018	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2018	44
Bericht des Aufsichtsrates	48

ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE

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





JAHRESBERICHT 2018/ BERICHT DES VORSTANDES



... mittenweg in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

wie oft war es im vergangenen Jahr zu hören oder zu lesen? Um das Wohnen zu tragbaren Mieten dauerhaft sicherstellen zu können, ist „Bauen, bauen, bauen“ eines der erklärten Ziele für Hamburg – richtig so!

Mit 115 Wohnungen im Bau war unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr in einer Größenordnung dabei, die sich lange Zeit nicht umsetzen ließ. Nicht weil der Wille nicht da war, sondern weil die Rahmenbedingungen nicht stimmten oder die Projekte nur mit Grundnutzungsgebühren zu realisieren gewesen wären, die wir für einen großen Teil unserer Mitglieder als nicht mehr bezahlbar eingestuft hätten.

Zum Jahresbeginn 2019 wurden unsere 94 Neubauwohnungen in Rahlstedt an ihre Besitzer übergeben, sodass es, mit nun noch 21 im Bau befindlichen Wohnungen in Niendorf, für einen Moment ruhiger wird mit dem Baugeschehen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass es im Hintergrund keine Aktivitäten gibt. Vielmehr haben die Bauvorhaben auch bei hohem Wohnungsbedarf noch immer eine oft lange Vorlaufzeit, bevor es wirklich losgehen kann.

Detaillierte Vorplanungen und -untersuchungen sind durchzuführen und eine Vielzahl Beteiligter mit unterschiedlichsten Interessenlagen einzubinden. Die Idee, dass die Wohnungswirtschaft zwar dringend tätig werden, es dabei aber möglichst allen recht machen soll, führt an mancher Stelle zu Verzögerungen, wenn nicht gar zu Stillstand. Ein tatsächlicher Baubeginn, der einen zuverlässigen Fertigstellungstermin nach sich zieht, ist unter solchen Voraussetzungen kaum planbar.

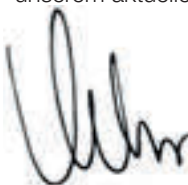
Ebenso wie die spürbaren Steigerungen bei den Baukosten belasten auch diese Dinge das Neubaubudget. Denn am Ende hat jedes Extra seine Auswirkungen auf die Gesamtkalkulation und damit die Höhe der Mietpreise.

Umso erfrischender, wenn es einfach gut und reibungslos läuft! Bei der Entwicklung unseres Neubaus in Niendorf war es nach nur wenigen Abstimmungen klar, dass er ein Gewinn für das Wohngebiet sein würde. So konnten die ungenutzten Ladenflächen zügig abgebrochen, die für die Baugenehmigung notwendigen Befreiungen erteilt und damit die Planungen fortgesetzt werden.

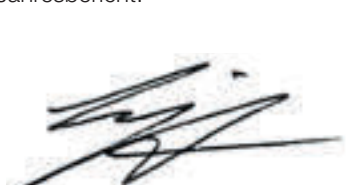
Lange bevor die ersten Bautätigkeiten zu sehen waren, gab es großes Interesse an der neuen Bebauung. Gerade unsere Überlegungen zur Herstellung kleinerer Wohneinheiten, die mit ihrer barrierearmen Ausstattung ein ganz neues Segment im Wohngebiet abdecken, fanden großen Anklang. Besonders erfreulich, dass es dabei rundherum keine Spur von Bedenken wegen des Baulärms oder möglicher Auswirkungen auf die eigenen Wohnverhältnisse gab. Dafür eine große Portion Begeisterung für ein gutes Projekt mitteilen in der Nachbarschaft.

Bei so viel Unterstützung fiel es leicht, 2018 loszulegen. Kurz nach Vermietungsstart waren alle zukünftigen Wohnungen in festen Händen und für uns einmal mehr bestätigt: Auf Veränderungen muss man sich erst mal einstellen, doch bieten sie immer auch die Chance auf positive Entwicklungen und eine Bereicherung des eigenen Umfeldes. Wir freuen uns, dass unsere Mitglieder dies genauso sehen!

Jede Menge Unterstützung gab es nicht nur bei unseren Neubauten, sondern auch bei der Modernisierung unserer bestehenden Wohnanlagen, bei denen es 2018 ebenfalls hoch herging – lesen Sie hierzu weiter in unserem aktuellen Jahresbericht.



Christine Stehr



Dirk Lippen

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 Prozent gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (plus 1,2 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 Prozent der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 325,1 (nach Mrd. Euro 317,5 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (Mrd. Euro 399,9 bzw. plus 7,9 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut dem Deutschen Institut für Wirtschaft rund Mrd. Euro 229,9 (plus 8,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund Mrd. Euro 430 gerechnet. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (plus 4,8 Prozent gegenüber einer Inflation von plus 1,9 Prozent). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage) deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaus-sichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.



Nach langer Umbauzeit endlich wieder eine Wohnanlage im Grünen: Unsere 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße/Rahlstedt nach der energetischen Modernisierung 2017.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (plus 0,5 Prozent bzw. knapp 1.600 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen 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

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (284.000 in 2017). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind

und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger ist weiter rückläufig.

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch 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.



Unser Adventssingen in der Geschäftsstelle ist und bleibt ein echter Klassiker – und sorgte auch im letzten Jahr für Begeisterung!

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,6 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,8 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 Prozent nominal und 1,9 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die in Hamburg schon langfristig positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 Prozent lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 rund 69 Prozent vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

In den 2000er Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 Neubauwohnungen hinzu.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Baugenehmigungen

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.

„Bündnis für das Wohnen“

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von einem Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie die Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und die bessere Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde es für die laufende Legislaturperiode neu geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

Seit 2017 sollen 3.000 Wohnungen, anstatt bis dahin 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Die Neubauförderung ist inzwischen mit einer mindestens 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Zielgruppe sind Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Seit 2014 wurden jährlich über 2.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.



Auch wenn die Zeitpläne immer enger werden – ein zünftiges Richtfest gehört beim Bauen dazu! Nachdem die Richtkrone gehoben war, wurde mit musikalischer Untermalung durch die Hamburger HipHop Academy im Festzelt weitergefeiert.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Stein für Stein auf dem Weg in ein neues Zuhause

In Rahlstedt ging es 2018 fleißig weiter mit der Bautätigkeit. Dies war auch notwendig, denn schließlich sollten bereits zum Jahresende die ersten Wohnungen in der Sieker Landstraße 41 abnahmefertig sein.

Die 94 Wohnungen – davon 47 öffentlich gefördert – mit insgesamt rund 6.390 m² Wohnfläche leisten einen wichtigen Beitrag für die bezahlbare Wohnraumversorgung in Hamburg. Der Stadtteil Rahlstedt wird zudem durch die Umwandlung eines alten Industriestandortes auch an dieser Stelle mit einem attraktiven Wohngebiet aufgewertet.

Dies unterstrich auch Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff in seinen Grußworten, der das Bauprojekt zum Richtfest am 8. Februar 2018 als hervorragendes Beispiel für gelungene Stadtentwicklung lobte.

Doch nicht nur der städtebauliche Beitrag, sondern auch die Qualität des Wohngebietes kann sich sehen lassen. Zu den barrierearmen Wohnungen in den 4-geschossigen Gebäuden gehören Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen und ausreichende Tiefgaragenparkflächen.

Die Gebäude erfüllen die Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70, und die Allgemeinstromversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Die hochwertige Planung der Außenbereiche mit ansprechend gestalteten Grünanlagen und Spielflächen lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Der große Bedarf an Wohnraum wird einmal mehr durch das große Interesse an den 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen belegt. Nach Vermietungsstart im Dezember 2017 hatten bereits wenige Wochen später alle Wohnungen einen zukünftigen Besitzer. Zum Richtfest, welches wir mit rund 300 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Nachbarschaft feierten, konnten wir daher auch eine große Zahl zukünftiger Bewohner begrüßen.

Die eingeplanten Bauabnahmen haben zum Jahresende wie vereinbart stattfinden können, sodass es im Anschluss direkt mit den Übergaben der einzelnen Wohnungen weitergehen konnte. Mit Jahresbeginn 2019 wurde es also endlich wahr: Stadt? Land? Rahlstedt! – ein neues Zuhause für 94 Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien!

Und wieder geht's auf die Baustelle

Nach vorheriger Kündigung einer Gewerbefläche in Niendorf nutzten wir die Gelegenheit, über alternative Nutzungsmöglichkeiten für unsere rund 1.900 m² große Grundstücksfläche in der Groß Borsteler Straße nachzudenken. Denn auch in unserem dortigen, bereits in den 1960er Jahren errichteten Wohngebiet mit 108 Wohnungen gab es ein Puzzlesteinchen, das fehlte: Wohnungen, die ohne Treppensteigen zu erreichen und ohne Barrieren konzipiert sind.

Gesagt – getan, nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage erhielten wir im Herbst 2017 die Genehmigung für eine Bebauung mit 21 barrierearmen Wohnungen. Zwischen Kollau und Tarpenbek – mein Zuhause! So gab es nach Durchführung der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe der Handwerksverträge auch gleich den nächsten Baubeginn in 2018.

Die Neubauwohnungen werden ein bis drei Zimmer mit Wohnflächen zwischen 40 und 76 m² haben. Auch an diesem Standort haben wir für alle Wohnungen Terrassen, Balkone oder Dachterrassen vorgesehen. Neben der hochwertigen Ausstattung mit großzügigen Duschbädern und schlüssellosem Zugangssystem werden alle Wohnungen ebenerdig bzw. über einen Aufzug erreichbar sein.

Das in Niedrigenergiebauweise und in ansprechender Architektur geplante Gebäude erhält außerdem Solarpaneele zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung.

Mit dem Vermietungsstart konnte im Dezember 2018 begonnen werden, und wie erwartet, waren auch hier alle Wohnungen in kürzester Zeit vergeben. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 2020.

Energetische Modernisierungen im Bestand – und so manche Überraschung

Während im südlichen Bereich der Groß Borsteler Straße das Baustellenleben pulsierte, ging es im weiteren Straßenverlauf mit den Gebäudemodernisierungen weiter.

„Uns haben die Pläne auf Anhieb gefallen. Alle Zimmer gehen auf die Terrasse heraus, und wir haben eine offene Küche. Für uns ist Rahlstedt der perfekte Kompromiss: Meine Frau ist eine Großstadtpflanze, und ich liebe das Ländliche.“

Fred Sönnichsen freute sich mit Ehefrau Elena (Foto oben) bereits im Rohbau auf seine neuen vier Wände

Wie alle anderen Bestandsgebäude in den Vorjahren erhielt in 2018 die Groß Borsteler Straße 25 A–C neue Fenster und eine vollständig gedämmte Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke). Hinzu kamen weitere Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dacheindeckung, die Überarbeitung der Balkone und

Treppenhäuser sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung. Für dieses Jahr steht mit der Modernisierung der Groß Borsteler Straße 29 A–D das letzte Gebäude in diesem Ensemble auf der Agenda.

Unerwartete Erkenntnisse über die vorhandene Bausubstanz brachten uns außerdem dazu, unsere weiteren Planungen anzupassen – zugunsten eines unserer wenigen Hochhäuser. Das 12-geschossige Gebäude in der Saseler Straße/Meiendorf mit 140 Wohnungen wurde 1968 errichtet und bereits in den 1980er Jahren umfangreich instandgesetzt.

Die zahlreich zu lesenden Berichte über Brandentwicklungen an Hochhäusern veranlassten uns dennoch zu einer umfangreichen Prüfung. Im Ergebnis wurde zwar festgestellt, dass alle im Baujahr gültigen Gesetze und behördlichen Auflagen erfüllt waren, jedoch fanden wir bei der Überprüfung der Fassadenkonstruktion Baustoffe vor, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Darüber hinaus wurden schadhafte Anschlüsse festgestellt, die regel-

mäßig zu Feuchteschäden führten, und diverse Bauteile, deren Wärmedämmeigenschaften nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen.

Bald war klar, dass hier schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen war. Trotz des hohen Investitionsvolumens in Höhe von aktuell über Mio. Euro 10 entschieden wir uns gegen einen Rückbau und somit für eine umfassende Modernisierung. Denn schließlich ist auch dieses Gebäude derzeit der Heimathafen für rund 250 Menschen.

Nun musste alles sehr schnell gehen! Im Rahmen unseres Jubiläumsfestes im Juni 2018 informierten wir unsere Mitglieder über den Stand der Dinge und holten uns gleichzeitig jede Menge wichtiger Informationen ab. Außerdem nutzten wir die Gelegenheit, die Bewohner des Hauses zu ihren Vorstellungen zu befragen, um diese so weitgehend wie möglich in das Modernisierungskonzept einzuarbeiten.

Bereits nach einer kurzen Bearbeitungszeit von gut vier Wochen erhielten wir die Baugenehmigung für das umfangreiche Maßnahmenpaket und starteten sogleich mit der Umsetzung. Gut so – denn bereits kurz nach Beginn der Arbeiten stellten wir zu allem Überfluss brennbare Baustoffe und Schadstoffbelastungen auf den Flachdächern und im Bereich der bereits überarbeiteten Balkon- und Fassadenflächen fest. Sämtliche dieser Bauteile werden im Zuge der anstehenden Arbeiten fachgerecht entsorgt.

Ein wertvoller Hinweis von Seiten unserer Mitglieder auf etwaige Fledermausvorkommen am Gebäude veranlasste uns nach abgeschlossener Gerüststellung zu einer ausgiebigen Untersuchung der in Frage kommenden Flächen. Diese erfolgte in enger Abstimmung mit der Abteilung Naturschutz der Behörde für Umwelt und Energie. Als sich die Vermutung bestätigte, konnten wir glücklicherweise mögliche Schutzmaßnahmen wie beispielsweise abschnittsweise durchgeführte Abbrucharbeiten und die Herstellung von Ausflüglöchern in den Gerüstnetzen einleiten, sodass keines der Tiere zu Schaden kommen musste. Im Zuge der Fassadenarbeiten werden zudem neue Quartiere für die vorhandenen Fledermausarten eingebaut.

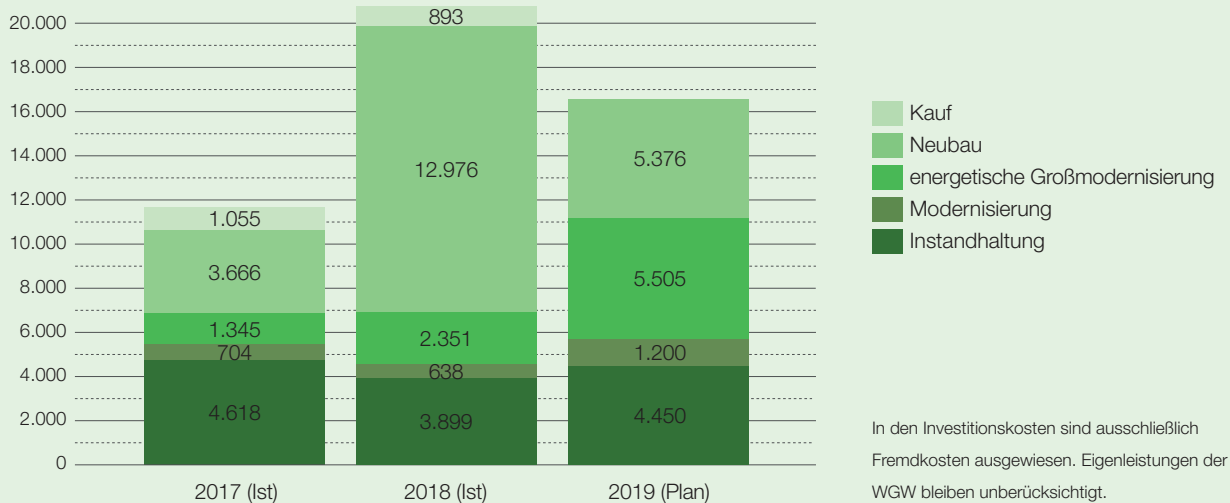
Zur Finanzierung des Projektes und Sicherung der günstigen Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen wurde eine Förderung bei der Hamburgischen Investitions- und



Bild 1: Mit dem nötigen Quäntchen Fantasie konnte man seine zukünftige Wohnung in Rahlstedt schon während des Richtfestes einrichten.

Bilder 2 und 3: Schön wird's – da waren sich auch die Herren von der Bauleitung ganz sicher!

Gesamtinvestitionen 2017–2019 in TEuro



Förderbank (IFB Hamburg) beantragt, welche inzwischen bewilligt wurde.

Aufgrund der Größe der beiden Gebäudeabschnitte mit 60 bzw. 80 Wohnungen wird die Ausführung im Jahre 2019 fortgesetzt.

Mehr Einsatz für Klima- und Umweltschutz notwendig

Die aktuellen Berichte über die weltweiten Klimaveränderungen machen es deutlich: Die bislang unternommenen Anstrengungen werden vermutlich nicht ausreichen, um die Erderwärmung zu verhindern oder auf ein unschädliches Maß zu reduzieren. Somit werden weitere Maßnahmen erforderlich.

Eine schwierige Situation auch für die Wohnungswirtschaft. Dort werden bereits seit vielen Jahren hohe Investitionen in die energetische Optimierung der bestehenden Wohnanlagen getätigt, doch bleibt es weiterhin auch unser Ziel, den Wohnraum bezahlbar zu halten. Dem stehen steigende Anforderungen in energetischer Hinsicht ebenso wie die rasant ansteigenden Baukosten entgegen. Dies gilt für den Neubau ganz genauso.

Wir werden die Modernisierung unserer Wohnanlagen mit gleicher Konsequenz weiterführen. Dort, wo es sinnvoll ist, prüfen wir nicht nur regelmäßig die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien, sondern beschäftigen uns auch darüber hinaus mit wichtigen Umweltthemen wie beispielsweise der Begrünung von Dachflächen, der Herstellung vogel- und bienenfreundlicher Garten-

anlagen, Neuanpflanzung von Bäumen und Ähnlichem.

Wie bei den laufenden Neubauprojekten wird auch bei der energetischen Modernisierung der Gebäude in der Saseler Straße erneuerbare Energie genutzt: Durch die verbesserte Wärmedämmung kann nicht nur die vorhandene Heizleistung verringert werden, die Anlage wird zukünftig durch eine Solaranlage bei der Wärmeversorgung und der Warmwasserbereitung unterstützt. Nach vollständiger Modernisierung wird für das Gebäude eine Einsparung beim sogenannten Primärenergieverbrauch um gute 42 Prozent und eine Reduzierung des Kohlendioxid-Ausstoßes (CO₂) von 57 Prozent – nämlich 188 Tonnen im Jahr – prognostiziert. Unsere in 2018 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten führten zu einer CO₂-Einsparung von jährlich rund 230 Tonnen und sind damit ebenfalls ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz.

Anfallende Investitionen wurden unter anderem über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert und durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst. Beides kommt den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Gute Aussichten und viel zu tun

Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen und Wohnanlagen stellen wir Investitionsmittel auf hohem Niveau zur Verfügung. Die gute Auslastung

Nach Eingang der Baugenehmigung und Fertigstellung der Planungen ging es in Nien-dorf zackig ans Bauen: Kaum waren die Fundamente betoniert, konnten wir auch schon die ersten Fertigteile einschweben lassen!





Ein imposantes Gebäude, welches sich 2018 in unsere Modernisierungsplanung schob: 140 Wohnungen verteilt auf 12 Stockwerke in der Saseler Straße/Meiendorf. Als die ersten Gestaltungsideen vorlagen, informierten sich unsere Mitglieder sogleich bei ihrem Hauswart, Dirk Lübke (Foto unten).



der Handwerksbetriebe verlangt allerdings einen zunehmend langen Atem, was die tatsächliche Umsetzbarkeit der vorgesehenen Arbeiten angeht. Auch wird es schwieriger, für zeitnah notwendige Einsätze geeignete Fachbetriebe zu bekommen. Der sich bereits seit einiger Zeit ankündigende Mangel an Fachkräften wird ebenfalls spürbar.

So haben wir die in 2018 eingeplanten Mittel zum Umbau der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 500 aufgrund fehlender Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben im Jahresverlauf nicht vollständig umsetzen können. Die Arbeiten konnten jedoch für 2019 beauftragt werden, sodass der systematische Ersatz vorrangig älterer Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern zur Sicherstellung der Dichtigkeit im Sinne des Grundwasserschutzes weitergeführt werden kann.

Der deutlich feststellbare Preisanstieg wird durch die positive Auftragssituation noch verstärkt, sodass für notwendige Arbeiten inzwischen weit höhere Kostenansätze eingeplant werden müssen als noch vor wenigen Jahren.

Die große Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in unseren Neubauprojekten bestärkt uns weiter, auch in den Bestandsgebäuden bestehende Barrieren so weit wie möglich abzubauen. Dies kann beispielsweise durch den Einbau bodengleicher Duschen und verbreiteter Eingangs- und Zimmertüren in den Erdgeschossen oder in Gebäuden mit Aufzügen geschehen.

Doch auch wenn ein solcher Umbau nicht möglich oder sinnvoll ist, werden sowohl technischer Zustand als auch die Ausstattung mindestens bei jedem Wohnungswechsel kritisch überprüft. Bei erforderlichen Einzelmodernisierungen umfasst dies unter anderem 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.

Insgesamt wurden für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2018 rund Mio. Euro 3,9 (2017: Mio. Euro 4,6) ausgegeben. Dies entspricht einem Aufwand von rund Euro 1,56 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Der Instandhaltungsplan 2019 schließt wiederum mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2018: Mio. Euro 1,3) ab. Für darüber hinausgehende Instand-

haltungsarbeiten sieht die Etatplanung rund Mio. Euro 3,2 (2018: Mio. Euro 3,0) vor.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder erfordern bei Wohnungswechseln im Bereich der Gartenstadtsiedlung in der Regel weiterhin eine komplette Entkernung der Wohnungen. Hier sind neben den bereits

„Einige Mitglieder meinten, sie hätten Fledermäuse gesehen. Für uns stellte sich nun die Frage, ob wir die Modernisierung wie geplant starten und wie wir die Tiere schützen können.“

Matthias Demuth/Abteilungsleiter Mieterservice (Foto oben rechts, Mitte) machte sich mit Bauleiter Arne Forstner/Architekturbüro Sawallich und fachkundiger Unterstützung durch den Diplom-Biologen und Fledermausexperten Holger Reimers auf Spurensuche

genannten Arbeiten oftmals auch Verbesserungen im Schallschutz, der Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen nötig.

Die hierfür angefallenen Kosten betrugen 2018 rund TEuro 674 (2017: TEuro 695). Dies entspricht rund Euro 0,27 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Auch im Geschäftsjahr 2019 steht für diesen Bereich ein Investitionsvolumen in Höhe von Mio. Euro 1,2 zur Verfügung.

Instandhaltungsplan 2019

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Anemonenweg 1–7, 2–8, 10–16, 9–15	Zählerschrankverkleidungen Elektro überarbeiten
Friedastr. 3–7	Loggien und Balkone instandsetzen
Pillauer Str. 4 A–C, 10 A+B, Gartenstadtweg 83–93, 87 A, 96–100	Heizungsanlage erneuern
Groß Borsteler Str. 29 A–D	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Fenstererneuerung, hydr. Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen
Groß Borsteler Str. 25 D–E, F–G	restliche Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Rotbergfeld 23–35	Balkone, Dachgauben und -verkleidungen instandsetzen



So wohnen wir

Der Countdown läuft: Waren es in der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2018 noch immer 3.138 Wohnungen im Bestand unserer Genossenschaft, so sind 94 weitere zwar korrekterweise noch nicht gezählt, aber doch längst schon da! Anfang 2019 wurden unsere Neubauwohnungen in Rahlstedt übergeben, und damit konnte es losgehen – ein quirliges Umzugsgeschehen, welches auch einige logistische Herausforderungen barg.

Die Wohnungen werden somit dauerhafter Teil unseres Wohnungsbestandes, der laufend instand gehalten und eines guten Tages wiederum modernisiert wird. Unsere Mitglieder können sich auf ihre Genossenschaft verlassen, sind vor willkürlichen Kündigungen geschützt, und es wird ihnen auch zukünftig guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen.

„Jetzt kommen viel mehr Familien dorthin, was nicht nur toll ist für die Kinder. Auch wir Erwachsenen haben einen Treffpunkt.“

Lisa Stautzebach freute sich mit Sohnmann über den neu eröffneten Spielplatz im Gartenstadtweg

Durch den Ankauf des Grundstücks gilt dies nun auch für die Mitglieder, die in unserem Gebäude im Erich-Ziegel-Ring 50–52 leben. Denn 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.

Mit unseren Neubauprojekten in Rahlstedt und in Niendorf realisieren wir Wohnraum, der mit Grundnutzungsgebühren von Euro 9,00 bzw. Euro 9,50 pro m² Wohnfläche im vergleichbar günstigen Segment liegt. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln der IFB Hamburg betragen die Grundnutzungsgebühren für die 47 öffentlich geförderten Wohnungen in der Sieker Landstraße sogar nur Euro 6,30 pro m² Wohnfläche.

Will man nicht gleichzeitig deutliche qualitative Abstriche machen, sind für solche Mietpreiskalkulationen ein langer Atem und die Geduld eines langfristigen Bestandshalters notwendig. Bedingt durch stark anziehende Baupreise, zunehmende regulatorische Eingriffe und die weiterhin hohen Grundstückspreise, wird dies jedoch auch für die Genossenschaften nicht einfacher.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,66 (2017: Euro 6,51) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der aktuelle Hamburger Mietspiegel stammt aus dem Jahre 2017 und wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,44 pro m² Wohnfläche aus. Rund 85 Prozent unserer Dauernutzungsgebühren liegen unter diesem Wert. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und damit auch unsere WGW sind und bleiben somit ein maßgeblicher Faktor, wenn es darum geht, dämpfend auf die Mietpreise in Hamburg einzuwirken.

Die Ergebnisse der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse belegen eine hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder mit ihrer Wohnsituation. Dies wird auch durch die im Verlauf des Jahres 2018 bezogen auf den Gesamtbestand festgestellte Fluktuationsquote bestätigt, welche von dem bereits niedrigen Vorjahresstand von 6,4 Prozent auf 5,8 Prozent abgesunken ist.

Nur 183 Mitglieder (2017: 202) wechselten im Jahresverlauf Ihre Wohnung, 33 davon fanden auch ihre neue Wohnung bei unserer Genossenschaft (18 Prozent). Leerstände (19 Wohnungen zum 31. Dezember 2018) verzeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten (31. Dezember 2017: 8). Fünf dieser Wohnungen werden zudem als Ausweichwohnungen im Rahmen der umfassenden Moder-

nisierungsarbeiten in der Saseler Straße bereitgehalten. Alle nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung stehenden Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Die Modernisierungen der Gebäude und der Wohnungen haben trotz der damit einhergehenden Belastungen einen hohen Stellenwert bei den Bewohnern. Dies bringt eine erfreulich große Unterstützung unserer Mitglieder auch bei umfangreichen Arbeiten mit sich und ist ein weiterer Grund für uns, unser Engagement in diesem Bereich hoch zu halten.

„Die neue Aufzugtechnik begeistert mich, weil sie leiser und energiesparender ist und die Aufzüge mit den Schachtschiebetüren nun wirklich ohne Barrieren zu nutzen sind – kein Vergleich zu den alten und schweren Drehtüren!“

Christian Böttcher/Mieterservice hatte stets sein technisch geschultes Auge bei der Instandhaltungsmaßnahme im Erich-Ziegel-Ring (Fotos oben) – nach Ablösung des Erbbaurechtsvertrages und Erwerb des Grundstückes stehen die Gebäude mit 32 Wohnungen nun auf genossenschaftseigenem Grund

Eine langfristige Wirtschaftlichkeit solcher Arbeiten muss allerdings gegeben sein. Auch unter dieser Prämisse ist es uns bislang gelungen, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, auch daran zu orientieren, was für

unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel blieben die Erhöhungen dabei deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Die im vergangenen Jahr vom Gesetzgeber veranlasste Absenkung der zulässigen Wertverbesserungsumlage von 11 auf 8 Prozent erschwert diese Vorgehensweise dennoch, da sie Handlungsspielräume verringert und gerade bei zu befürchtenden weiteren Kostensteigerungen die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme stark einschränkt.

Aus Umfragen und statistischen Erhebungen, wissen wir, dass die persönliche Beratung von Seiten unserer Mitglieder nicht nur gewünscht, sondern auch nach wie vor in Anspruch genommen wird. Dies belegen die hohen Besucherzahlen in unserer Geschäfts-

stelle und in den Servicebüros. Zunehmend wichtiger wird jedoch das digitale Angebot, welches die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bietet. Nutzungsangebote, die über das Internetportal abgewickelt werden können, sowie vor-konfigurierte Schadensmeldungen, die direkt beim zuständigen Sachbearbeiter ankommen, werden daher gern genutzt.

Eine umfassende Beratung ist bei der Neubauvermietung, bei der man die Wunschwohnung in der Regel noch nicht besichtigen kann, unser Anspruch und gehört zudem bei jedem anderen Wohnungswechsel dazu. Auch werfen größere bauliche Maßnahmen, wie die im vergangenen Jahr begonnene Modernisierung in der Saseler Straße, viele Fragen auf, die persönlich meist am schnellsten geklärt werden können. So fanden im vergangenen Jahr in fast allen 140 Wohnungen des Gebäudekomplexes eingehende Beratungsgespräche mit unseren Mitgliedern statt.

Unsere Mitarbeiter im Mieterservice sind somit als erste Ansprechpartner nicht nur im Vermietungsprozess, sondern auch in den meist vielen folgenden Jahren für unsere Mitglieder da.

Durch die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 30 Jahren angeschlossen sind, haben unsere Mitglieder auch außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle einen persönlichen Ansprechpartner im Notfall. 301 Störungsmeldungen wurden 2018 von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme an die Notrufzentrale gegeben, davon erfolgten 192 Anrufe an Wochenenden.

Die Anfragen, die uns zur Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum erreichten, waren 2018 stark rückläufig. In Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter und anderer sozialer Träger ist uns die sichere Unterbringung verfolgter Menschen jedoch nach wie vor ein wichtiges Anliegen, auch wenn die erneut geringe Zahl an frei werdenden Wohnungen die Möglichkeiten begrenzt. 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.



Bilder 1 und 2: Unsere neuen Aufzugsanlagen im Erich-Ziegel-Ring/Steilshoop – nicht nur in der Benutzbarkeit, sondern auch optisch ein echter Gewinn!

Bilder 3 und 4: Trotz Winterwetter gleich viel freundlicher – im Schnelsen Weg/Eidelstedt ersetzen wir die alte in Beton gefasste Treppenhausverglasung durch helle und energieeinsparende Kunststofffenster.



Unser Einsatz für unsere Mitglieder: Eine neue Gästewohnung in der Gartenstadt-siedlung, gute Laune beim Adventssingen und eine Stärkung für die Kleinsten, bevor der Laternenumzug startete.

So leben wir

Wenn man in der Stadt lebt, ist man nicht auf der berühmten einsamen Insel – und das will man bestenfalls ja auch gar nicht! Denn so wichtig der private Rückzugsbereich ist, leben tut man nie allein. Andere Menschen, seien es Freunde, Kollegen, Nachbarn oder nur der flüchtige Kontakt beim Einkaufen um die Ecke, spielen immer eine Rolle, und ob diese eher positiv oder negativ ist, ist oft auch eine Frage der eigenen Sichtweise.

„Ein merkwürdiges Gefühl, hier zu stehen. Hier war der Laden und dort die Werkstatt...“

Susanne Schneidereit (Foto oben, links) und Sabine Kohne (Foto oben, rechts) nutzten als Erste unsere neue Gästewohnung im Gartenstadtweg 57 – und kehrten damit zurück in ihr Elternhaus

Fakt ist, bevor man über seine Mitmenschen urteilt, lernt man sie besser erst mal kennen. Und dass dies am besten von Angesicht zu Angesicht gelingt, sollte man gerade im Zeitalter der digitalen Kom-

munikation nicht vergessen. Unter Nachbarn geht es so manches Mal um störende Kleinigkeiten. Dem einen sind sie vielleicht gar nicht bewusst, beim anderen können sie mit zunehmender Dauer aber ausgewachsenen Ärger provozieren. Wird dieser dann spontan zum Ausdruck gebracht, ist schnell der falsche Ton getroffen. Der Ärger ist zwar zunächst von der Seele, das eigentliche Problem aber leider nicht gelöst.

So war es vermutlich schon immer, doch senkt der Austausch über soziale Netzwerke und Ähnliches die Hemmschwelle für offene Respektlosigkeit scheinbar zunehmend ab. Gleichzeitig wird die Bereitschaft, einfach mal

direkt miteinander zu reden, immer geringer. Die manchmal recht emotionsgeladenen E-Mails erreichen dann irgendwann unsere Genossenschaft, und es ist an uns, die Gemüter zu beruhigen. Zum Glück ist dies nicht der Regelfall, denn laut unserer aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse haben unsere Mitglieder ein überdurchschnittlich gutes Verhältnis zu ihren Nachbarn.

Wir wollen, dass dies so bleibt, und sind überzeugt, dass Verständnis, Rücksicht und die Kunst des nötigenfalls auch mal konstruktiven Streitens am besten gelingen, wenn man weiß, mit wem man es zu tun hat. Die vielfältigen Veranstaltungen in unseren Wohnanlagen, die Aktivitäten in unseren Nachbarschaftstreffs und auch die Beteiligung unserer Mitglieder am Geschehen in ihren Wohnanlagen sollen dabei unterstützen.

Vielfach kommt auch der Anstoß direkt aus dem Kreise unserer Mitglieder – sei es, wenn es darum geht, ein Wohnanlagenjubiläum zu feiern oder eine neue Handarbeitsgruppe zu gründen, und oft ergeben sich daraus tolle Möglichkeiten der Partizipation.

So wurde ein lange Zeit weitgehend ungenutzter Spielplatz im vergangenen Jahr neu eröffnet. Der vorherigen Betrachtung der Altersstruktur der Mitglieder in der näheren Umgebung folgten Gespräche mit Eltern und Kindern und schließlich die Bestellung der gemeinsam ausgeguckten Spielgeräte.

In der Saseler Straße feierten wir im Juni 2018 nicht nur das 50. Bestehen der Wohnanlage,



sondern baten unsere Mitglieder im Vorwege auch, ihre Wünsche für die bevorstehenden Modernisierungsarbeiten zu formulieren und so wertvolle Hinweise für die laufenden Planungen zu geben.

„Wir fühlten uns hier sofort zu Hause, und ich wohne immer noch gern hier – jetzt 50 Jahre!“

Bärbel Mak (Foto rechts oben, mittig mit Hund) erinnerte sich genau an ihren Einzug in die Saseler Straße im August 1968 und beteiligte sich bei der Jubiläumsfeier mit Begeisterung an unserer Wünsche-Sammlung

Auch auf diese Weise leben wir den Fördergedanken unserer Genossenschaft.

Neben unseren Nachbarschaftstreffs bietet unser Gemeinschaftssaal vielfältige Möglichkeiten, sich mit anderen zu

treffen und auszutauschen, zu feiern oder gar sportlich aktiv zu werden. Der Wandsbeker Seniorenkreis ist dort ebenso regelmäßiger Gast wie örtliche Sportgruppen.

Unsere in der Gartenstadtsiedlung Wandsbek gelegenen Gästewohnungen werden weiterhin gern genutzt. Nach Kündigung einer Wohnung mit angeschlossenem Laden- und Werkstattbereich im Erdgeschoss konnte diese in eine 3½-Zimmer-Wohnung und eine Gästewohnung mit 1½ Zimmern umgebaut werden. So stehen seit Anfang 2018 insgesamt nun sechs möblierte Gästewohnungen zur Verfügung, die dank attraktiver Lage und Ausstattung allesamt gut ausgelastet sind. Über die Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland können unsere Mitglieder überdies die

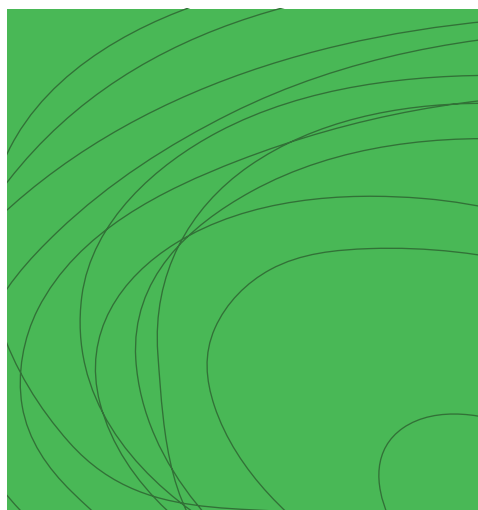
deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen der weiteren teilnehmenden Genossenschaften zu preisgünstigen Konditionen anmieten.

Noa4 – unser Nachbarschaftssender – hat uns wie gewohnt durch das Jahr begleitet. Die Beiträge, in denen regelmäßig auch über unsere Genossenschaft berichtet wird, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Wer möchte, kann die Beiträge auch über unsere Homepage abrufen.

Über das Mediennetz wird weiterhin auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder ist 2018, unter anderem bedingt durch die entstandenen Neubauwohnungen, um 86 angestiegen. Mitglieder, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes bereits eine Wohnung nutzen, besitzen durchschnittlich 18 Anteile, sogenannte unversorgte Mitglieder durchschnittlich 7 Anteile. Rund 55 Prozent unserer Mitglieder haben eine unserer Genossenschaftswohnungen angemietet.

Die Wohnungen unserer Genossenschaft sind weiterhin stark nachgefragt, und auch an einer Mitgliedschaft besteht nach wie vor großes Interesse. Damit Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender



50 Jahre Wohnen in der Saseler Straße/ Meiendorf – und viele Mitglieder waren von Anfang an dabei! Im Rahmen des Mitgliederfestes in unserem Nachbarschaftstreff gratulierten wir nicht nur unseren Erstbewohnern, sondern legten auch gleich eine Wünsche-Sammlung an, damit bei der Modernisierungsplanung nichts verloren geht.





Bild 1: Unsere Genossenschaftsvertreter – nach einem informativen Austausch über unsere zukünftige Wohnanlage ging es zum Richtfest weiter auf die Baustelle in der Sieker Landstraße.

Bilder 2 und 3: In den Sitzungen zur Änderung von Satzung und Wahlordnung wurde intensiv beraten – zuvor entschied das Los über die Stimmberechtigten der Arbeitsgruppe.

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.

Bei unseren Umfragen und Analysen verzeichnen wir regelmäßig positives Feedback und eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung von unseren Mitgliedern. Ein großes Maß an Verbundenheit zu ihrer Genossenschaft entnehmen wir auch der jährlich von uns vorgenommenen Auswertung der Kontaktgründe. 68 Prozent unserer neuen Mitglieder wurden der zufolge im Jahr 2018 durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam.

Dass diese Empfehlung auch jüngere Generationen erreicht, zeigt die Entwicklung der Altersstruktur unserer Mitglieder. Denn hier ließ sich in den vergangenen Jahren ein Zuwachs bei den Altersgruppen unter 40 Jahren verzeichnen. Dem demografischen Trend entsprechend liegt die zahlenmäßig stärkste Gruppe zwischen 47 und 59 Jahren (28 Prozent) und das Durchschnittsalter bei 50 Jahren.

Genossenschaft bedeutet nicht nur dabei sein, sondern auch mitmachen und gestalten! Unter diesem Motto fanden sich im Anschluss an die Vertreterversammlung 2018 erfreulich viele Vertreter, die sich im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit den Änderungen unserer genossenschaftlichen Satzung und Wahlordnung beschäftigen wollten, die aufgrund des neuen Genossenschaftsgesetzes notwendig wurden. So gut ausgestattet, konnte die Arbeitsgruppe bereits nach vier Sitzungen eine Vorlage erarbeiten, die im laufenden Jahr der Vertreterversammlung vorgestellt und zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Weiter geht es bereits in diesem Jahr mit den Vorbereitungen für die Vertreterwahlen. Die Amtszeit der Vertreter beträgt satzungsgemäß fünf Jahre, sodass die Neuwahl bis zur Vertreterversammlung 2020 durchgeführt sein muss.

Somit bietet sich für alle Genossenschaftsmitglieder wiederum eine tolle Gelegenheit, als Vertreter oder Ersatzvertreter Engagement für ihre Genossenschaft zu zeigen!

WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Mai 2018 beschlossen die Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann und Hans-Peter Siebert wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mitgliederentwicklung 2018

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2018	5.538	72.164
Zugänge 2018:		
Neuaufnahmen	214	3.422
Zeichnung weiterer Anteile		1.605
	214	5.027
Abgänge 2018:		
Kündigung	69	1.044
Kündigung weiterer Anteile		431
Übertragung	11	241
Tod im Geschäftsjahr	38	513
Tod frühere Jahre	3	44
Ausschluss	7	94
	128	2.367
Stand 31.12.2018	5.624	74.824
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	86	2.660

So arbeiten wir

WISSENS- WERTES

Auch wenn das letzte Wort zum Thema Verbrennungsmotor noch nicht gesprochen ist, irgendwo muss es mit dem Klimaschutz weitergehen. Aus diesem Grunde stellten wir 2018 einen großen Teil unseres Fuhrparks auf Hybrid-Technik um. Gegenüber unseren bisherigen Fahrzeugen sparen wir hierdurch ein Drittel des Kraftstoffes und rund 17 Tonnen Kohlendioxid jährlich ein. Unsere Ladestationen werden mit Ökostrom betrieben.

Zeit für die Menschen – zwischen Dauernutzungsvertrag, technischer Bestandsbewirtschaftung und Betriebskostenabrechnung ist das immer das wesentliche Ziel für unsere Genossenschaft. Zeit für echte Beratung, verständliche Erläuterungen, Hilfestellung und ein offenes Ohr, wenn es darauf ankommt.

In einer zunehmend technisierten Umgebung, in der die Menschen aber auch mit immer höherem Tempo und einem ständigen Informationsüberfluss umgehen können müssen, bleibt die Zeit zum direkten Austausch mehr und mehr auf der Strecke. Die Themenfelder, in denen gerade dies wünschenswert und notwendig wäre, sind durch die Digitalisierung allerdings nicht weniger geworden.

Kein Wunder also, dass es bei unseren Mitgliedern noch immer einen hohen Stellenwert hat, bei Bedarf zu allen Belangen rund um das Wohnen einen persönlichen Ansprechpartner in unserem Hause zu haben. Die Basis für diesen Freiraum ist jedoch eine funktionierende Organisation, in der man die vorhandenen technischen Möglichkeiten zum Vorteil aller Beteiligten nutzt.

Ein positives Beispiel hierfür bildete die Einführung der digitalen Schadensmeldung, die über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versandt werden kann. Eingehende Meldungen können so zielgerichtet bearbeitet werden und Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, vermieden werden. Unsere regelmäßigen Auswertungen zeigen durch eine wachsende Nutzung in den Abendstunden, dass unsere Mitglieder diesen Service gerade außerhalb der Geschäftszeiten gern annehmen. Eine zunehmend gleichmäßigere Verteilung im Tagesverlauf weist außerdem auf einen verstärkten Einsatz mobiler Geräte hin, mit

denen die Möglichkeit besteht, Nachrichten ganztägig zu versenden.

Nach erfolgreicher Einführung des sogenannten „Archiv kompakt“ des Software-Anbieters Aareon Deutschland GmbH in den Vorjahren ist inzwischen der einfache Zugriff auf Informationen aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen sowie eine deutliche Minimierung von Ablagevorgängen in allen Abteilungen realisiert. Damit gingen auch die Reduzierung von Archivflächen und die Verringerung des Papierverbrauchs – welche uns im Sinne des Ressourcenschutzes ein wichtiges Anliegen war – einher.

Ein weitaus größeres EDV-Projekt beschäftigte uns jedoch bereits 2017 und weit in das Jahr 2018 hinein. Wie in allen Unternehmen, in denen komplexe Vorgänge und verschiedenste Abläufe über einen gemeinsamen Datenbestand ablaufen und verwaltet werden, ist auch in unserer WGW das ERP-System das technologische Herz aller Tätigkeiten. Nach nahezu 50 Jahren trennten wir uns notwendigerweise von dem bereits in die Jahre gekommenen GES-System und stellten am 1. September 2017 um auf das neue System Wodis Sigma.

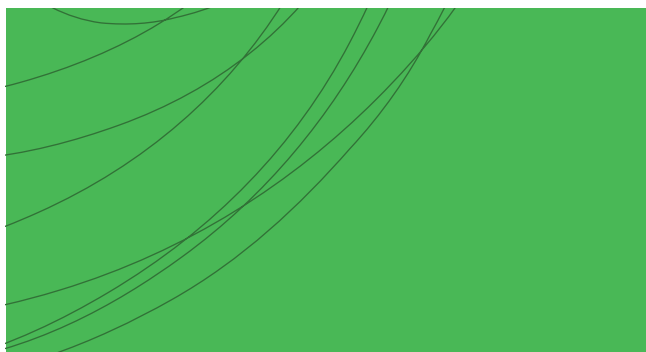
Nach umfangreichen Vorarbeiten, erfolgter Datenmigration und intensiven Schulungen und Coachings aller Anwender galt es nun, die EDV so weit wie möglich auf unsere genossenschaftlichen Bedürfnisse zuzuschneiden, sich von so mancher nicht mehr vorhandenen Funktion zu verabschieden und wieder Sicherheit und Automatismus im täglichen Arbeitsverlauf zu erlangen. Ein Unterfangen, das – wie fast jede Systemumstellung – alle Beteiligten unter Stress setzte und so manche eigentlich routiniert von der Hand gehende Aufgabe zur Herausforderung machte.

Gemeinsam starker Einsatz für unsere Genossenschaft!





Ob am Schreibtisch, bei der Präsentation oder vor Ort in unseren Wohnanlagen – zu tun gibt es überall etwas, und am besten geht's mit Spaß an der Sache!



Das Wichtigste dabei: Die Umstellung ist geschafft, und von leider unvermeidlichen Kinderkrankheiten abgesehen laufen wir wieder rund! Das bedeutet auch, sich perspektivisch nicht nur theoretisch, sondern auch ganz praktisch mit bestehenden Optimierungsmöglichkeiten beschäftigen zu können. So können beispielsweise bereits vorhandene digitale Lösungen, wie Handwerkeranbindungen und Schadensmeldungen, zukünftig in das System integriert werden.

Ziel ist es außerdem, nicht nur vorhandene Abläufe zu vereinfachen, sondern auch neue Nutzungsmöglichkeiten zu bieten. Denn digitale Anwendungen, Kundenportale und Ähnliches werden weiter an Bedeutung gewinnen, und wir erfüllen diese Anforderungen entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder.

Zusätzliche Verwaltungstätigkeiten forderte im vergangenen Jahr auch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Bereits vor dieser europaweit geltenden Regelung, welche das bestehende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) ablöste, waren die unter anderem für Mitgliedschaft, Vertragswesen und Bewirtschaftung benötigten Daten in unserem Hause stets sicher aufgehoben. Mit der DSGVO wurden jedoch Informationspflichten und die Rechte Einzelner deutlich ausgebaut.

Auch im Rahmen unseres neuen ERP-Systems genießen sämtliche Daten besonderen Schutz, denn alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle werden von der Aareon Deutschland GmbH als Beratungs- und Systemhaus zentral in Mainz verarbeitet. Von Dritten, welche zur Erfüllung unserer Aufgaben herangezogen werden, wie beispielsweise Ablesedienste, Versorgungsunternehmen und Handwerksbetriebe, liegen uns wiederum die notwendigen Datenschutzerklärungen vor.

Nach Abschluss dieser zeitraubenden Tätigkeiten, die uns 2018 in Atem gehalten haben, konzentrieren wir uns nun wieder auf unsere eigentliche Profession.

Eine Vielzahl der Erkenntnisse aus der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse wurde insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen direkt umgesetzt oder aber in die zukünftigen Planungen aufgenommen. Ein guter Zeitpunkt also, um auch die Themenfelder Service und Kommunikation erneut zu betrachten und uns auf kommende Anforderungen und Entwicklungen einzuschwören. Ein Workshop unter der Moderation der Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH ANALYSE & KONZEPTE, welche uns bereits seit einigen Jahren bei der Durchführung von Analysen und der Entwicklung interner Prozesse begleitet, steht bereits für 2019 auf der Tagesordnung.

Unsere Mitarbeiter, die alle anfallenden Aufgaben mit Kompetenz, Engagement und Herz meistern, sind dabei in anstehende Veränderungen stets eingebunden und aufgerufen, diese mitzugestalten. Ein Erfolgsmodell, welches sich auch in Arbeitsgruppen und bei der Projektarbeit bewährt hat. Neben internen Maßnahmen wird auch die Teilnahme an weiterführenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von uns ausdrücklich unterstützt und gefördert.

Waren auch bisher die Bereitschaft, das vorhandene Wissen stets auf aktuellem Stand zu halten, und der Wille zur Weiterentwicklung für ein dauerhaft erfolgreiches Wirken unabdingbar, so werden zukünftig laufende Veränderungen und die Fähigkeit, damit positiv umzugehen, einmal mehr die Arbeitswelt prägen.

Gemeinsam sehen wir uns für die Zukunft gut gerüstet!

Der Vorstand bedankt sich daher beim gesamten WGW-Team und einem stets konstruktiven Betriebsrat für die erzielten guten Ergebnisse und für ein erfolgreiches Jahr 2018!

WISSENS- WERTES

Das mistmachende Kleinvieh wollen wir nicht zitieren, aber tatsächlich kann man auch mit kleinen Maßnahmen Signale setzen: Unser Jahresbericht liegt in gewohnter Qualität, aber noch umweltschonender hergestellt, vor Ihnen. Er besteht aus 100 Prozent Recyclingpapier, das ohne optische Aufheller gebleicht und mit dem „Blauen Engel“ zertifiziert ist. Bei der Herstellung werden gegenüber konventionellem Papier nur rund 40 Prozent an Energie und Wasser verbraucht.



GESCHÄFTSBERICHT 2018

- Jahresabschluss 2018

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

- Lagebericht 2018

- 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

The background of the cover is a photograph of a modern building with large glass windows and a red-tiled roof. Two flagpoles with white flags are in the foreground. Lush green trees and bushes are scattered around the building. The sky is clear blue. The title 'GESCHÄFTSBERICHT' is written vertically in large, white, sans-serif capital letters, and the year '2018' is at the bottom right in the same style.

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Jahresabschluss 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		87.363,97	127.543,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.834.506,08		105.497.655,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.762.821,52		2.831.383,30
3. Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	63.699,72		23.798,97
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.419,04		193.716,39
6. Anlagen im Bau	21.264.969,32		8.083.472,32
7. Bauvorbereitungskosten	98.904,27		233.033,70
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	130.350.244,44	4.180,71
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		130.438.160,41	117.195.261,50
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.838.735,52	4.698.935,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.144,94		91.919,56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	104.155,29	167.300,23	223.502,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.648.038,36		7.570.169,14
2. Bausparguthaben	247.007,16	7.895.045,52	198.774,27
Umlaufvermögen insgesamt		12.901.081,27	12.783.301,39
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		320.120,40	378.178,88
BILANZSUMME		143.659.362,08	130.356.741,77

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.697,20		251.556,15
2. der verbleibenden Mitglieder	11.596.800,69		11.176.265,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro	66.805,00	11.876.302,89	53.469,54 [5.785,00]
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.529.000,00		5.122.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	14.964.304,66		13.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	25.767.193,00	46.260.497,66	23.551.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	706,80		917,08
2. Jahresüberschuss	4.069.445,01		3.245.583,89
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.623.000,00	447.151,81	-2.809.000,00
Eigenkapital insgesamt		58.583.952,36	54.556.290,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.166.213,00		2.933.547,00
2. Steuerrückstellungen	30.790,00		5.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	246.879,45	3.443.882,45	267.685,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.926.387,99		53.003.058,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.834.192,73		12.659.911,01
3. Erhaltene Anzahlungen	5.679.941,25		5.673.953,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.753,46		34.004,15
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.651,79
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.950.403,51		1.067.915,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.200,58 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 237,56 Euro	98.193,47	81.535.872,41	70.355,10 [0,00] [122,06]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		95.654,86	83.169,74
BILANZSUMME		143.659.362,08	130.356.741,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2018

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	21.788.162,65		21.539.518,81
b. aus Betreuungstätigkeit	0,00		141,41
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.810,00	21.831.972,65	42.157,14
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		139.799,59	5.655,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		144.684,94	137.057,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		471.905,35	362.389,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.169.550,93	8.820.034,16
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		50.423,92	43.429,12
Rohergebnis		14.368.387,68	13.223.456,61
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.645.006,56		1.567.805,86
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 314.567,27 Euro	624.381,72	2.269.388,28	514.464,35 [215.049,31]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.782.533,42	3.682.720,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.121.662,69	1.028.031,32
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,78	15,77
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.200,89	1.727,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 105.082,00 Euro		2.376.752,55	2.445.317,56 [110.247,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.616,40	34.844,70
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.781.651,01	3.952.015,18
14. Sonstige Steuern		712.206,00	706.431,29
15. Jahresüberschuss		4.069.445,01	3.245.583,89
16. Gewinnvortrag		706,80	917,08
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.623.000,00	2.809.000,00
18. BILANZGEWINN		447.151,81	437.500,97

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 2018 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 82 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 91), in Höhe von TEuro 55 in die Anlagen im Bau (Vorjahr TEuro 28) und in Höhe von TEuro 8 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 18) des Jahres 2018 einbezogen.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 7.990,09 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden

Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleiteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2018 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 3,21 Prozent (im Vorjahr 3,68 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,21 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,32 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 445.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 674 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 2,4 energetische Modernisierungen. Darüber hinaus wurde ein Erbbaurechtsgrundstück in Höhe von Mio. Euro 0,9 erworben. Bei den Technischen Anlagen und Maschinen wurden eine Photovoltaikanlage und 4 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge erworben. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen den Verkauf von zehn Dienstfahrzeugen. Der Zugang bei den Anlagen im Bau betrifft mit Mio. Euro 11,7 den Neubau von 94 Wohnungen in der Sieker Landstraße und den Neubau von 21 Wohnungen in der Groß Borsteler Straße mit Mio. Euro 1,3. 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 2019 und für die Folgejahre angefallen sind.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	260.622,42	491,67	0,00	0,00	0,00	261.114,09
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.880.400,23	3.953.484,20	76.434,92	6.530,19	0,00	191.763.979,70
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	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	124.663,18	45.465,26	0,00	0,00	0,00	170.128,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	928.483,85	12.050,83	177.254,22	0,00	0,00	763.280,46
Anlagen im Bau	8.083.472,32	13.025.466,51	0,00	156.030,49	0,00	21.264.969,32
Bauvorbereitungskosten	233.033,70	24.250,54	0,00	-158.379,97	0,00	98.904,27
Geleistete Anzahlungen	4.180,71	0,00	0,00	-4.180,71	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	201.170.346,40	17.060.717,34	253.689,14	0,00	0,00	217.977.374,60
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	201.431.520,82	17.061.209,01	253.689,14	0,00	0,00	218.239.040,69

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 63.144,94 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 91.919,56) sind Euro 35.389,78 (Vorjahr: Euro 57.983,61) 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 noch nicht erstattete Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 62 und ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 25 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 247, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 319, 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 2018 in Höhe von TEuro 68 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.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus

- a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 21,8 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,7 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
- c) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 44 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und des Gemeinschaftssaales.

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
133.078,73	40.671,39	0,00	0,00	0,00	173.750,12	87.363,97	127.543,69
82.382.744,30	3.602.571,79	0,00	55.842,47	0,00	85.929.473,62	105.834.506,08	105.497.655,93
884.804,62	68.561,78	0,00	0,00	0,00	953.366,40	2.762.821,52	2.831.383,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	199.924,49
100.864,21	5.564,51	0,00	0,00	0,00	106.428,72	63.699,72	23.798,97
734.767,46	65.163,95	0,00	162.069,99	0,00	637.861,42	125.419,04	193.716,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.264.969,32	8.083.472,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.904,27	233.033,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.180,71
84.103.180,59	3.741.862,03	0,00	217.912,46	0,00	87.627.130,16	130.350.244,44	117.067.165,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
84.236.259,32	3.782.533,42	0,00	217.912,46	0,00	87.800.880,28	130.438.160,41	117.195.261,50

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2017	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2018	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	5.122.000,00	407.000,00	5.529.000,00	407.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.964.304,66	1.000.000,00	14.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	23.551.193,00	2.216.000,00	25.767.193,00	2.216.000,00
Rücklagen insgesamt	42.637.497,66	3.623.000,00	46.260.497,66	3.623.000,00

* 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	62.926.387,99 (53.003.058,99)	4.570.999,40 (3.595.654,62)	17.219.555,78 (13.042.596,57)	41.135.832,81 (36.364.807,80)	62.926.387,99 (53.003.058,99)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.834.192,73 (12.659.911,01)	328.481,02 (520.615,10)	1.457.199,58 (2.726.571,99)	7.048.512,13 (9.412.723,92)	8.826.736,35 (12.651.751,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.679.941,25 (5.673.953,14)	5.679.941,25 (5.673.953,14)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.753,46 (34.004,15)	46.753,46 (34.004,15)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.651,79)	0,00 (1.651,79)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.950.403,51 (1.067.915,11)	3.950.403,51 (1.067.915,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	98.193,47 (70.355,10)	98.193,47 (70.355,10)				
Gesamtbetrag	81.535.872,41 (72.510.849,29)	14.674.772,11 (10.964.149,01)	18.676.755,36 (15.769.168,56)	48.184.344,94 (45.777.531,72)	71.753.124,34 (65.654.810,09)	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 149 und Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 120.

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

5. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von TEuro 741 (Vorjahr: TEuro 728).

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

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 105 (Vorjahr: TEuro 110) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die zu erwartenden Nachzahlungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für die Geschäftsjahre 2017 und 2018.

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 28 zum 31.12.2018.

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

Baukosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für den Neubau von 94 Wohnungen in Höhe von Mio. Euro 2,6 und für den Neubau von 21 Wohnungen in Höhe von Mio. Euro 2,3 im Jahr 2019 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau werden Kosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 5,1 in den Jahren 2019 und 2020 erwartet.

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

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

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,75	3,00
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Hauswarte	6,25	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	24,00	4,00

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2018	5.538	72.164	11.176.265,85
Zugang 2018	214	5.027	746.537,04
Abgang 2018	128	2.367	326.002,20
Ende 2018	5.624	74.824	11.596.800,69

Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von TEuro 3 als Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 421 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
Uwe Lohmann stellv. Schriftführer
Karl-Wilhelm Blohm
Niels Bossow
Christine Garbe
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 berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (18. März 2019) und Aufsichtsrat (23. April 2019) wurden Euro 407.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 2.216.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 j der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 447.151,81 Dividenden von Euro 447.056,16 auszuschütten.

Hamburg, den 23. April 2019
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Dirk Lippen

Lagebericht 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2018 über 71 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.138 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 204.162,06 m²,
- 18 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.220,80 m²,
- 941 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 2018 durchschnittlich Euro 6,66 je m² Wohnfläche nach Euro 6,51 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 5,8 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 2018 TEuro	Ist 2018 TEuro	Ist 2017 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	16.991	17.056	16.692
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.315	3.899	4.618
Zinsaufwendungen	2.350	2.272	2.335
Jahresüberschuss	3.673	4.069	3.246

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer Planung moderat gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr und unserer Planung gesunken,

da insbesondere im Bereich der Sanierung von Sielleitungen zu geringe Kapazitäten auf Seiten der Handwerksbetriebe zur Verfügung standen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 18,75 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 22,19 je m² Wohn-/Nutzfläche). Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung durch die geringeren Instandhaltungsaufwendungen gestiegen und entspricht unseren Erwartungen.

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

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Wesentlichen durch 115 im Bau befindliche Wohnungen um Mio. Euro 13,2 erhöht.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 4,0 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 4,1 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 437 und zuzüglich TEuro 395 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote sank leicht auf 40,8 Prozent (Vorjahr: 41,9 Prozent) aufgrund einer um 10,2 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen um Mio. Euro 6,1 durch die Neuaufnahme von Darlehen und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um Mio. Euro 2,9 im Wesentlichen durch Sicherheitseinbehalte für die sich im Bau befindlichen Wohnungen.

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich um TEuro 233 im Wesentlichen durch die Zugrundelegung der aktuellen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck.

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

Kapitalflussrechnung

	2018	2017	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	4.069,4	3.245,6	823,8
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.782,5	3.682,7	99,8
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	232,7	57,3	175,4
KfW-Tilgungszuschuss	-53,9	-29,4	-24,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,2	0,0	-4,2
= Cashflow nach DVFA/SG	8.084,4	7.014,1	1.070,3
Zinsaufwendungen	2.271,7	2.335,1	-63,4
Zinserträge	-2,2	-1,7	-0,5
Ertragsteueraufwand	38,6	34,8	3,8
Ertragsteuerzahlungen	17,5	-44,5	62,0
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-20,8	75,3	-96,1
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-121,4	-84,8	-36,6
Veränderungen kurzfristiger Passiva	1.322,1	387,0	935,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.589,9	9.715,3	1.874,6
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-2.841,4	-2.470,2	-371,2
Grundstückskauf	-897,3	-1.050,6	153,3
Neubautätigkeit Mietobjekt	-11.727,4	-3.585,4	-8.142,0
Bauvorbereitungskosten	-24,3	-146,9	122,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-58,0	-150,3	92,3
	-15.548,4	-7.403,4	-8.145,0
Erhaltene Zinsen	2,2	1,7	0,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-48,2	-47,8	-0,4
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	40,1	0,5	39,6
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.554,3	-7.449,0	-8.105,3
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.275,3	3.749,5	6.525,8
Planmäßige Tilgungen	-3.782,3	-3.176,4	-605,9
Sondertilgungen	-209,0	-70,1	-138,9
Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen	99,7	46,3	53,4
Zinszahlungen für Darlehen	-2.299,7	-2.214,2	-85,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	395,0	238,6	156,4
Auszahlung von Dividende	-436,8	-422,6	-14,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.042,2	-1.848,9	5.891,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	77,8	417,4	-339,6
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	77,8	417,4	-339,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	7.570,2	7.152,8	417,4
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	7.648,0	7.570,2	77,8

Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	131.003.959	91,2	117.770.767	90,3	13.233.192
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	12.655.403	8,8	12.585.975	9,7	69.428
Bilanzsumme	143.659.362	100,0	130.356.742	100,0	13.302.620
Eigenkapital	58.583.952	40,8	54.556.290	41,9	4.027.662
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	71.410.750	49,7	65.267.693	50,0	6.143.057
Pensionsrückstellungen	3.166.213	2,2	2.933.547	2,3	232.666
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	10.498.447	7,3	7.599.212	5,8	2.899.235
Bilanzsumme	143.659.362	100,0	130.356.742	100,0	13.302.620

Ertragslage

	2018	2017	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	5.109.163	4.078.460	1.030.703
Betreuungstätigkeit	0	141	-141
Finanzergebnis	-102.865	-108.504	5.639
Sonstiges Ergebnis	-657.857	-661.246	3.389
Neutrales Ergebnis	-240.380	-28.423	-211.957
	4.108.061	3.280.428	827.633
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38.616	-34.844	-3.772
Jahresüberschuss	4.069.445	3.245.584	823.861

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.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente 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 78 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 2018 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 geringere Instandhaltungskosten.

Das Neutrale Ergebnis reduzierte sich insbesondere durch die Neubewertung der Pensionsrückstellungen und die Abrisskosten für eine Gewerbeinheit 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. Wohnungsverkäufe 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 Kapaldienst 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 und zukunftsorientiertes Auftreten am Markt 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 2019 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 2019 mit Mieterträgen von Mio. Euro 17,9, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,1 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 4,7. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,9. 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 23. April 2019
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr

Dirk Lippen

Bericht des Aufsichtsrates



... mittenweg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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 2018 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2018, 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 2018 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, die Bestellung von Herrn Dirk Lippen zum hauptamtlichen Vorstand um 5 Jahre bis zum 30. April 2024 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 Ergebnisrücklagen zum 31. Dezember 2018 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2018 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 23. April 2019

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

Stand: Vertreterwahl 2015

Wahlbezirk	Straße	Vertreter		
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	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	9	Warnstedtstraße 67 A–B Vehrenkampstraße 14, 16 A–D Uwestraße 9–17 Gutenbergstraße 13 A–G
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E Friedastraße 3–7 Tratziger Straße 16 Bovestraße 41	2	10	Saseler Straße 130–134 E Abrahamstraße 39–43 Lehárstraße 81–93
4	Bengelsdorfstraße 12–16 Erich-Ziegel-Ring 50–52 Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38	3	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
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309 Büdingstwierte 1–5 Justus-Strandes-Weg 9 A–D Woermannsweg 18, 18 A–B	3	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
6	Eilbeker Weg 20–28 Wagnerstraße 126–130 Peterkampsweg 40–44 Papenstraße 20–22 und 119 Roßberg 21–29	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
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D Horner Weg 274–276	1	14	Am Mühlenbach 1–3 Große Holl 62–64 Hollkoppelweg 2–4
			15	alle unversorgten Mitglieder
				74

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2018

	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	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
Ersatzvertreter	101	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	102	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	103	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	104	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	105	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	106	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	107	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	108	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
	109	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	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	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	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
Ersatzvertreter	101	9423	Jan	Brosch	21077	Hamburg	Beerenhöhe 2
	102	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	22159	Hamburg	Buchnerweg 20
	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 2018

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	25 A–29 G	1960	108
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	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 ¹
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 ²
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 ³
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47 ⁴
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20 ⁴

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 ⁵
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁶
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁷
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁸
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36 ⁵
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁹
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
				3138

¹ Belegungsbindung bis 31.12.2028

² Belegungsbindung bis 31.12.2026

³ Belegungsbindung bis 31.12.2020

⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2018

⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2021

⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung

⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2031

⁸ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung

⁹ Belegungsbindung bis 31.12.2019

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Hertha Ahlers
Hicham Babbili
Hans-Ulrich Beste
Haris Brnicanin
Manfred Crivellaro
Ursula Dauny
Willy Drewes
Elisabeth Fitz
Johann Gerdes
Leonie Glomm
Horst Golpon
Dieter Gosewinkel
Rolf Hagemann
Siegfried Hajek
Egon Handelsmann
Meta Handschuh
Karl Hegenberger
Eva Jährling
Marianne Kanakares
Sedigheh Khalilpanah
Wilhelm Kummrow

Daniel Lencziki
Torsten Maiwurm
Ina Pieper
Martha Preuss
Wolfgang Rabenalt
Ria Reimers
Dieter Risch
Otmar Riske
Elisabeth Rohde
Norbert Saß
Karl Schäfer
Herbert Schilling
Herbert Schlosshauer
Axel Schween
Lilija Singer
Jakob Spreier
Michael Stohn
Sabine Wengert
Edith Wulf
Hildegard Wulf

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
	Uwe Lohmann	stellv. Schriftführer
	Karl-Wilhelm Blohm	
	Niels Bossow	
	Christine Garbe	
	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 2018

Betriebsrat:

Heiko Flatz /Vorsitzender
Sven Christiansen
Kirsten Leisner
Wolfgang Schneider
Torben Seidel
Rainer Maai, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
B+D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Datenschutzbeauftragter:

Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Stellschoop
2. Branfeld, Farmsen, Marienhal, Boltenhagener, Kopenikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eydkühnenweg, Rahlestedter Kamp, Voßkullen
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hann/Horn, Münnelmannsberg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Meendorf-, Saeeler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Vorstandsassistenz

Susanne Scholze

Vorstand

Christine Stehr

- Vorsitzende
- Abt. 2, 3
- Grundstücksvverkehr/Erstkontakt
- Gremienarbeit
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Dirk Lippen

- Abt. 1, 4
- Betriebsrat
- Grundstücksvverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat

Tanja Reddig

Abteilung 1: Verwaltung

Betriebsstätten
Empfang
Personal
Ausbildung
Datenschutz
Arbeitssicherheit

Empfang
Telefonzentrale
Büromaterial
Post
Kasse

Kirsti Römer

Personal
Personalverwaltung
Verträge (Personal, PKW)
Arbeits- und Tarifrecht

Tanja Reddig

Lohn- und
Gehaltsabrechnung
Zeitmanagement

Susanne Scholze

Ausbildungsleitung

Matthias Demuth

Auszubildende

Sophie Much

Interne Dienstleistungen

Stefan Wichern

Abteilung 2: Mitgliederservice

Gemeinschaftssaal
Gästewohnungen
Mieterfeste

Jennifer Flemming

Sozialmanagement

Anja Wöhlbier

Abteilung 3: Mieterservice

Matthias Demuth

Abteilungsleiter
Prokurist

Verwaltungs-
sekretariat

Stefanie Mohn
Susanne Paasch

Service teams

Bezirk 1

Fiona Fuhrmann
(kaufm. SB)

Christian Böttcher
(techn. SB)

Eva Janta
(techn. SB)

Andreas Rupschfuß
(techn. SB)

Stefan Wichern
(Hauswart)

BG HH-
Wohnen

Bezirk 2

Britta Elfers
(kaufm. SB)

Kirsten Leisner
(kaufm. SB)

Christian Böttcher
(techn. SB)

Heiko Flatz
(techn. SB)

Eva Janta
(techn. SB)

Wolfgang Schneidereit
(Hauswart)

Bezirk 3

Britta Elfers
(kaufm. SB)

Fiona Fuhrmann
(kaufm. SB)

Kirsten Leisner
(kaufm. SB)

Christian Böttcher
(techn. SB)

Heiko Flatz
(techn. SB)

Eva Janta
(techn. SB)

Michael Kruse
(Hauswart)

Rainer Winter
(Hauswart)

Bezirk 4

Britta Elfers
(kaufm. SB)

Fiona Fuhrmann
(kaufm. SB)

Christian Böttcher
(techn. SB)

Heiko Flatz
(techn. SB)

Eva Janta
(techn. SB)

Dirk Lübke
(Hauswart)

Bezirk 5

Torsten Schien
(kaufm. SB)

Heiko Flatz
(techn. SB)

Sven Christiansen
(Hauswart)

Bezirk 6

Kirsten Leisner
(kaufm. SB)

Torsten Schien
(kaufm. SB)

Heiko Flatz
(techn. SB)

Markus Krause
(Hauswart)

Abteilung 4: Rechnungswesen

Torben Seidel
Abteilungsleiter
Prokurist

Liegenschaften
Darlehensverkehr
Controlling

Torben Seidel

Mitgliederverwaltung
Mietenkalkulation

Heidrun Frank

Buchhaltung
Zahlungsverkehr

Stefan Freigang

Betriebskosten-
management
Umlagenabrechnung
EDV

Helmut Hagen

Mietenbuchhaltung

Ewa Krafft



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 270 Exemplare

Gedruckt auf dem Recyclingpapier ENVIRO Harmony (100% Altpapier)

...Mittenweg in Hamburg!