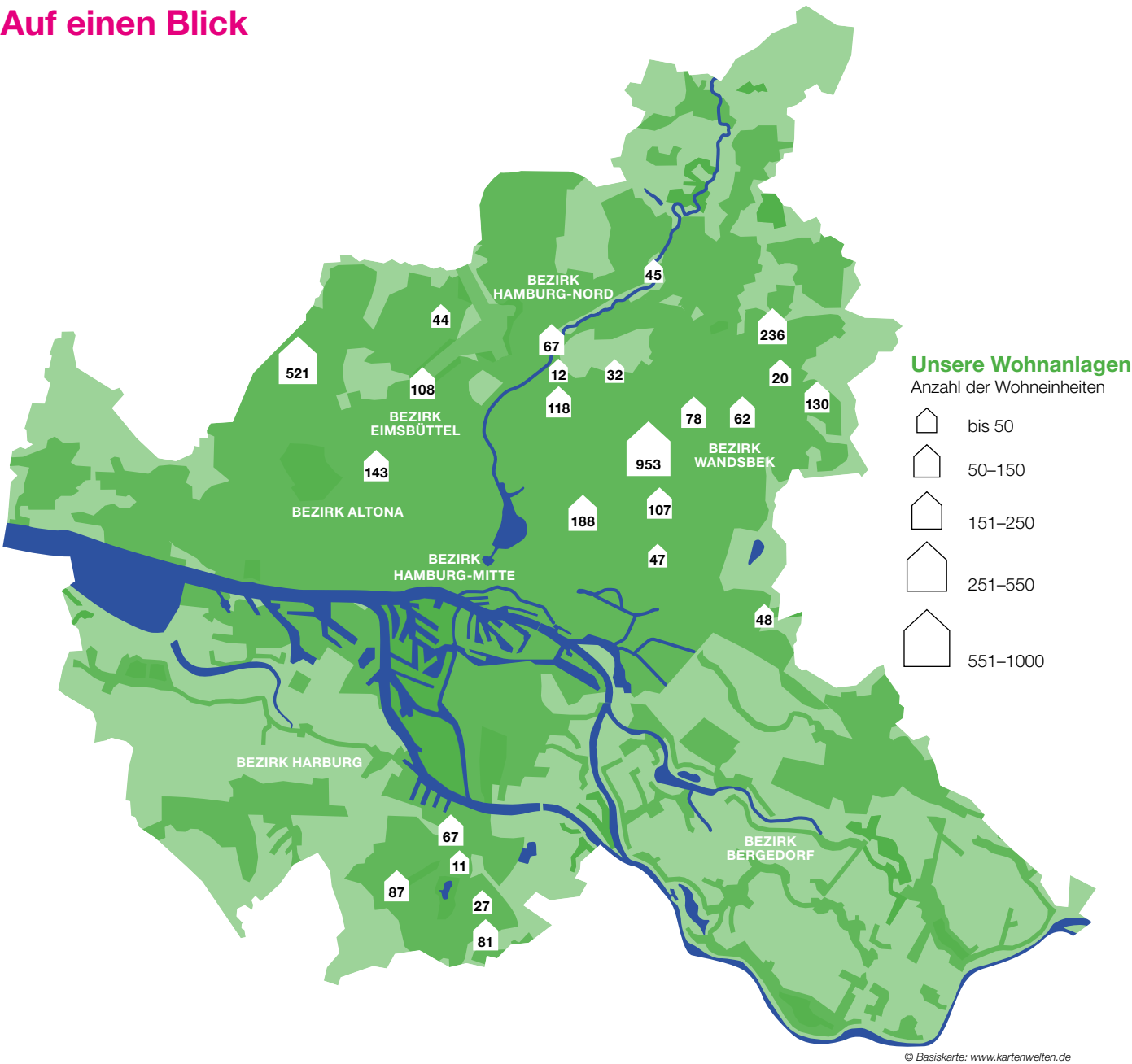


JAHRESBERICHT 2019

UND GESCHÄFTSBERICHT 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Unternehmensentwicklung

	2019	2018
Mitglieder	5.691	5.624
Fluktuationsquote (%)	7,0	5,8
Wohnungen	3.232	3.138
Wohn- und Nutzfläche (m²)	214.021	207.933
Umsatzerlöse (T€)	22.798	21.832
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	17.980	17.056
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	4.777	3.899
Modernisierung (T€)	6.918	2.989
Investitionen in den Bestand (€/m²)	54,64	33,13
Geschäftsguthaben (T€)	12.434	11.876
Rücklagen (T€)	49.343	46.260
Eigenkapitalquote (%)	40,2	40,8

Titelfoto: Herzlich willkommen in der Nachbarschaft! In der Sieker Landstraße veranstalteten wir ein Nachbarschaftsfest fürs erste Kennenlernen.



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 2019/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 2019	
Jahresabschluss 2019	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2019	44
Bericht des Aufsichtsrates	50
ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE	
Wahlbezirke	53
Vertreter und Ersatzvertreter	54
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61



♥-lich Willkommen in
Ihrem neuen Zuhause!

Mit freundlichen Grüßen
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

i. A. Elja

JAHRESBERICHT 2019/
BERICHT DES VORSTANDES



... mittenweg in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

beginnen wir mit den guten Nachrichten: Unsere Genossenschaft konnte im vergangenen Jahr 115 Neubauwohnungen an ihre stolzen Besitzer übergeben. Dabei war jede Wohnung ein eigenes kleines Kunsthandwerk und jeder einzelne Termin mit einer geradezu feierlichen Schlüsselübergabe gekrönt. Dazu gab es Salz und Brot als Willkommensgruß und immer wieder lachende Gesichter. Zu viel Pathos? Vielleicht. Aber es könnte doch kaum etwas schöner sein, als mitzuerleben, wenn 250 Menschen – Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien – ein eben noch anonymes Gebäude mit Leben füllen!

Doch erst gepaart mit unseren vorhandenen Wohnanlagen wird der Neubau für uns zu einer runden Sache. Einer wichtigen Investition in unser aller Zukunft, mit einem attraktiven und vielschichtigen Angebot für unsere Mitglieder. Ist es doch ein gutes Gefühl, Kinder und Enkel versorgt zu wissen, sei es mit Wohnraum, aber auch mit Arbeitsplätzen, die in unserer Genossenschaft geschaffen und erhalten werden.

Wir sehen es an der deutschen Bundeshauptstadt, wohin es führt, wenn die Mietwohnungsversorgung aus dem Blick und der laufende „Nachschub“ ins Stocken geraten. Hamburg geht hier einen erfreulich anderen Weg. Doch machen gesetzliche Rahmenbedingungen, politische Forderungen, kommunale Abläufe und viele weitere Widrigkeiten es weiterhin beschwerlich, alle Interessen unter einen Hut zu bringen.

Für uns steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder an erster Stelle, denn sie sind der maßgebliche Teil unserer Gemeinschaft. Wir werden uns daher weiterhin engagiert für den Wohnungsbau und den Erhalt unserer bestehenden Wohnanlagen, mit allem, was an Modernisierung und Instandhaltung dazugehört, einsetzen.

Auch für das Jahr 2020 sind wir erneut voller Tatendrang. Doch fällt es gerade aktuell schwer, sich über erzielte Erfolge zu freuen

und sich mit voller Kraft auf kommende Projekte zu konzentrieren.

Die im Dezember 2019 in China ausgebrochene Corona-Pandemie ist nach nur wenigen Wochen in Europa angekommen. Die Auswirkungen auf das öffentliche Leben sind dramatisch. Reise- und Versammlungsverbote bis hin zu Ausgangssperren? Bisher kaum vorstellbare Szenarien. In kürzester Zeit bekamen wir zu spüren, was es bedeutet, wenn Handwerksbetriebe nur noch in Notfällen tätig werden, bereits lange bestehende Planungen verschoben werden müssen und Menschen um ihre Zukunft bangen, weil sie ihre Tätigkeit gar nicht oder nur noch sehr eingeschränkt ausüben dürfen.

Die erschreckend hohe Zahl weltweiter Todesfälle zwingt uns, die Infektionsrisiken in allen Bereichen des Lebens so gut wie irgend möglich einzudämmen – geschlossen, solidarisch und unter Zurückstellung individueller Interessen.

Wir bieten unseren Mitgliedern auch jetzt jede mögliche Unterstützung an. Auftretende Schwierigkeiten mit der Mietzahlung werden wir gemeinsam lösen, sodass neben der Sorge um seine Liebsten niemand Angst vor dem Verlust seiner Wohnung haben muss. Es braucht vereinte Kräfte, um diese Krisensituation zu bewältigen, und wir werden auch in Zukunft ein verlässlicher Partner an der Seite unserer Mitglieder sein.

Blicken Sie also trotz allem mit uns optimistisch in die Zukunft und heute auf ein erfolgreiches Jahr 2019 zurück – und bleiben Sie gesund!

Christine Stehr

Hans-Peter Siebert

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Deutschland: Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzte die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklichen Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus. Auch das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus. Die Politik auf allen Ebenen steuert massiv dagegen, um die Auswirkungen gering zu halten. Ziel ist es, die Wirtschaftsstrukturen und das Potenzial für die wirtschaftliche Erholung nach COVID-19 zu sichern.

Bund: Der Bund hat Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, in Aussicht gestellt. Es werde alles Notwendige zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen getan.

Sicher-Wohnen-Fonds: Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat zusammen mit dem Deutschen Mieterbund den Vorschlag zur Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gemacht. Ziel und Zweck ist es, Haushalten, die COVID-19-bedingt unverschuldet in Liquiditätsschwierigkeiten geraten, unbürokratisch Wohnkostenhilfe zu geben – soweit sie nicht durch die bestehenden sozialen Sicherungssysteme unmittelbar aufgefangen werden.

Bundesländer: Auch die Länder legen Hilfeprogramme auf. So plant Hamburg, Selbstständige und Kleinunternehmer mit einem hohen zweistelligen Millionenbetrag zu unterstützen. Zudem sind Stundungen bei Steuern und Gebühren sowie Gewerbetrieben städtischer Flächen vorgesehen.

Europa: Die Europäische Zentralbank hat zur Stabilisierung der Finanzmärkte und des Euro ein bis Ende 2020 laufendes Notfallprogramm im Volumen von Mrd. Euro 750 für Anleihekäufe aufgelegt. Die EU-Kommission will Finanzhilfen von bis zu Mrd. Euro 25 zum Ausgleich von COVID-19-verursachten Wirtschaftsschäden zur Verfügung stellen. Zudem sollen die Regeln für Haushaltsdefizite der Mitgliedstaaten bis auf Weiteres ausgesetzt werden, um den Mitgliedsstaaten den nötigen finanziellen Spielraum für weitere Hilfen zu geben.

Global: Auch global laufen die Bemühungen zur Eindämmung der wirtschaftlichen Pandemie-Folgen. Die Weltbank stellt in einem ersten Schritt Mittel in Höhe von Mrd. Dollar 12 als Soforthilfe für COVID-19-betroffene Staaten insbesondere in den Entwicklungsländern bereit.

National, auf EU-Ebene wie auch international wird 2020 aus wirtschaftlicher Sicht ein herausforderndes und ggf. verlorenes Jahr. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) revidiert angesichts der Pandemie seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum. Wie stark der Konjunkturerbruch sein wird, sei derzeit aber nicht absehbar.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung, wuchs 2019 um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate im Vergleich zu den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (3,9 Prozent) ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wirtschaftswachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 326,7 (nach Mrd. Euro 315,9 im Vorjahr).



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Unsere Planungen für 2020: Im Eydtkuhnenweg 1 A+B geht es weiter mit unseren energetischen Modernisierungen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (Mrd. Euro 430,2 bzw. plus 8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut dem Deutschen Institut für Wirtschaft rund Mrd. Euro 244,6 (plus 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

2019 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2019 wurden nach bisherigem Stand (November 2019) 319.200 Wohnungen genehmigt (plus 1,3 Prozent bzw. knapp 4.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau). Gebremst wird die Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in

der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2019 mit etwa 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 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 höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang für den Arbeitsmarkt noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials



Advent, Advent, ein Lichtlein brennt... und außerdem ist wieder Zeit für gemeinsames Singen, Basteln und Fröhlichsein in unserer Geschäftsstelle.



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 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit 2019 deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 Prozent nominal und 0,4 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 19.000 auf insgesamt 1.293.200 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 Prozent.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg rund 956.476 Wohnungen. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 46 Prozent. 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. 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. 2019 haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 Wohnungen zu ermöglichen.

Baugenehmigungen

Seit 2011 wurden in Hamburg insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Ende 2018 gab es einen Bauüberhang von 24.920 genehmigten, aber noch nicht errichteten Wohnungen.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG 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 geförderter Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht. Das Bündnis 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. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg.

Wohnungsbauförderung

Im abgelaufenen Jahr hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Förderungen für den Bau von 3.551 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Auch für 2020 stellt der Senat ein genauso umfangreiches Programm zur Verfügung wie für 2019. Die 2019 verlängerte Mindestbindungszeit von 15 auf 20 Jahre ist gut angenommen worden, Förderungen für 1.582 Wohnungen konnten sogar mit 30-jährigen Bindungen ausgereicht werden.



Endlich angekommen! 94 Wohnungen in der Sieker Landstraße wurden Anfang 2019 an unsere Mitglieder übergeben – da gab es Grund zur Freude und jede Menge zu besprechen.

So bauen, erhalten und modernisieren wir

Übergabe von 94 Neubauwohnungen an unsere Mitglieder

Bereits Ende 2018 konnten die Bauabnahmen für unseren Neubau in der Sieker Landstraße 41/Rahlstedt erfolgreich abgeschlossen werden. So hieß es dann spätestens zum Jahresanfang 2019 für 94 Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien: Koffer packen und auf in ein neues Zuhause!

Doch nicht nur für die Bewohner der Wohnanlage war dies ein großer Schritt. Denn mit der Realisierung des Projektes fand auch städtebaulich eine deutliche Veränderung statt, die den Stadtteil Rahlstedt aufwertete. Wurde doch an dieser Stelle ein lange brach liegender Industriestandort in ein attraktives Wohngebiet umgewandelt.

Die 94 Wohnungen – davon 47 öffentlich gefördert – mit insgesamt rund 6.390 m² Wohnfläche leisten zudem einen wichtigen Beitrag für die bezahlbare Wohnraumversorgung in Hamburg.

Die Gebäude erfüllen die Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70, und die Allgemeinstromversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Die großzügigen Grünanlagen und Spielflächen wurden aufwendig gestaltet und laden zum Aufenthalt im Freien ein.

Und auch die inneren Werte können sich sehen lassen: Zu den hochwertig ausgestatteten und barrierearmen Wohnungen in den viergeschossigen Gebäuden gehören Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen und ausreichende Tiefgaragenparkflächen.

An anderer Stelle wird weitergebaggert

Während in Rahlstedt ein langjähriges Projekt zu Ende ging, liefen die Bauarbeiten zur Realisierung unserer 21 Wohnungen in Nien-dorf auf Hochtouren.

Zwischen Kollau und Tarpenbek – mein Zuhause! Dies bedeutet 21 weitere, ebenfalls barrierearme Wohnungen, die wir auf einer zuvor gewerblich genutzten Fläche in der Groß Borsteler Straße errichten konnten. In direkter Nachbarschaft zu unserem in den 1960er-Jahren errichteten Wohngebiet mit 108 Wohnungen wurde auf dem genossenschaftseigenen, rund 1.900 m² großen Grundstück eine Lücke im bestehenden Angebot gefüllt:

Wohnungen, welche ohne Treppensteigen zu erreichen und weitgehend ohne Barrieren konzipiert sind.

„Ein schönes Gefühl! Wir müssen nichts reparieren, nicht renovieren, nicht tapezieren. Wir brauchen nur ein paar neue Möbel und können einziehen.“

Angela und Ion Oprea beim Einzug in die Sieker Landstraße in Rahlstedt

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

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

Nach Vermietungsstart im Dezember 2018 waren, wie erwartet, auch hier alle Wohnungen in kürzester Zeit vergeben. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der Möglichkeit, aus den umliegenden Mehrfamilienhäusern in den Neubau umzuziehen. Unsere Mitglieder erhielten so die Gelegenheit, ihre Wohnverhältnisse den eigenen, gegebenenfalls mit den Jahren veränderten Ansprüchen an Größe und Lage der Wohnung anzupassen, ohne das lieb-gewonnene Umfeld verlassen zu müssen.

Energetische Modernisierungen im Bestand – und Ersatzquartiere für geflügelte Mitbewohner

Als letztes Gebäude der Wohnanlage erhielt in 2019 die Groß Borsteler Straße 29 A–D/ Niendorf neue Fenster und eine vollständig gedämmte Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke). Wie in den zuvor modernisierten Gebäuden kamen weitere Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Überarbeitung der Dacheindeckung, der Balkone und Treppenhäuser sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung hinzu.

Vorrangig hielt uns im Jahresverlauf allerdings die bereits 2018 gestartete Komplettmodernisierung eines unserer wenigen Hochhäuser in Atem. 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 regelmäßig zu Feuchteschäden führten, und diverse Bauteile, deren Wärmedämmeigenschaften nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen.

Trotz des hohen Investitionsvolumens in Höhe von über Mio. Euro 10 entschieden wir uns gegen einen Rückbau und somit für eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, in dem rund 250 Bewohner leben. In einem beispiellosen Kraftakt aller Beteiligten wurde ein umfangreiches Paket geschnürt und schnellstmöglich unsere Mitglieder informiert, Genehmigungen eingeholt, geplant, Aufträge vergeben und schließlich losgebaut.

Bereits kurz nach Beginn der Arbeiten bestätigte sich die Richtigkeit unserer Entscheidungen, denn weitere brennbare Baustoffe und Schadstoffbelastungen fanden sich auf den Flachdächern und im Bereich der bereits überarbeiteten Balkon- und Fassadenflächen. Sämtliche dieser Bauteile wurden fachgerecht entsorgt.

Die Modernisierung beider Gebäudeabschnitte konnte in 2019 zu großen Teilen planmäßig realisiert werden. Im Einzelnen beinhaltet diese die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der gesamten Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke), die Erneuerung der Balkonabdichtungen mit Herstellung neuer verglaster Balkongeländer und die Überarbeitung der Grundstücksentwässerungsanlagen. Zusätzlich die Erneuerung von Teilen der Heizungsanlage, die Montage einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, der Austausch diverser Heizkörper in den Wohnungen und die notwendige Optimierung der Heizungseinstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich.

Eine Erneuerung der Versorgungsstränge im Gebäude, welche aufgrund vermehrt aufgetretener Rohrbrüche in naher Zukunft notwendig geworden wäre, sowie weitere Informationen und Wünsche unserer Mitglieder, die wir im Rahmen eines Jubiläumsfestes für die Wohnanlage im Juni 2018 abgefragt hatten, veranlassten uns jedoch, die Planungen für die Saseler Straße noch einmal auszuweiten bzw. das Gebäudeinnere mit einzubeziehen.

Um die Notwendigkeit und mit Unannehmlichkeiten verbundene Instandsetzung der Versorgungsleitungen ein wenig zu versüßen, boten wir allen Mitgliedern mit bislang nicht modernisierten Bädern oder Küchen eine Erneuerung an. Hierzu wurden alle 140 Wohnungen einzeln begutachtet und individuelle Gespräche geführt.

Nach Bereitstellung eines weiteren Investitionsvolumens in Höhe von Mio. Euro 4 konnten Anfang 2020 die strangweisen Überarbeitungen der Bäder bzw. Küchen begonnen werden. Eingepplant sind überdies die Instandsetzung der Flure und des Sicherheitstreppenhauses sowie die Modernisierung der drei vorhandenen Aufzüge in Verbindung mit der Erweiterung der Kabinengröße.

Und auch einen ganz besonderen Wunsch unserer Mitglieder werden wir noch erfüllen – den Einbau eines zweiten Aufzuges im Hauszugang 130.

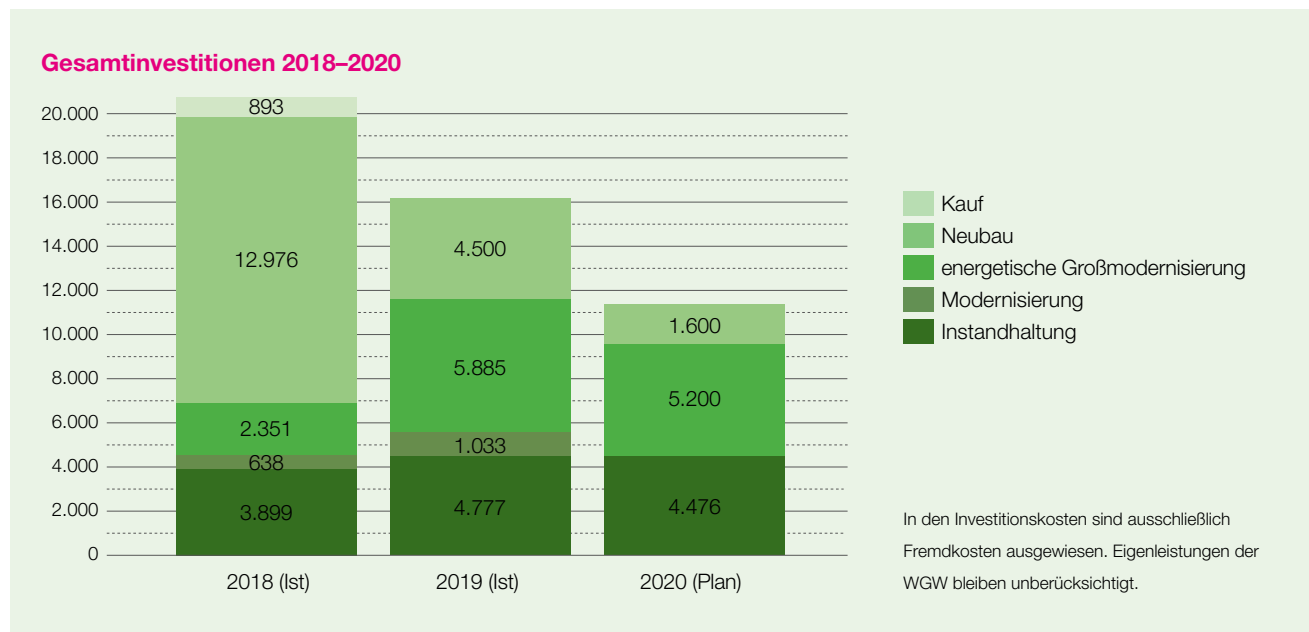
„Ich finde es gut, dass ich in der Groß Borsteler Straße bleiben konnte. Mein Umfeld bleibt, und ich bekomme eine bessere Wohnqualität: Fahrstuhl, Dachterrasse und ein weiteres Zimmer. Über mir ist nur der Himmel, herrlich!“

Rosemarie Fiene-Bäter, alte und neue Bewohnerin in der Groß Borsteler Straße in Niendorf



Und wieder hebt sich eine Richtkrone! Mit unseren Mitgliedern in der Nachbarschaft, den Handwerksbetrieben und Geschäftspartnern feierten wir nicht nur das Richtfest für 21 neue Wohnungen in Niendorf, sondern auch den bevorstehenden Abschluss der energetischen Modernisierungen im gesamten Ensemble der Groß Borsteler Straße.





Nicht nur ein Gewinn an Komfort, sondern im Falle von wartungsbedingten Ausfällen oder Störungen ein wichtiger Aspekt für alle diejenigen, denen der Aufstieg in die 12. Etage nicht mehr so leichtfällt.

In den Kosten sind außerdem Modernisierungskosten für Wohnungen enthalten, die während der Umbauzeit frei wurden. Diese werden bewusst freigegeben, um den Mitgliedern Ersatzräume für die Zeit zu bieten, in der in der eigenen Wohnung kein Frisch- und Abwasser zur Verfügung steht. Eine Lösung, die zwar die Erlöse mindert, jedoch den Bewohnern den Weg zu Waschcontainern außerhalb des Gebäudes erspart.

Nach abschließender Modernisierung der Eingänge mit barrierearmen Zugängen und Wiederherstellung der Außenanlagen sehen wir somit einen ehemaligen Plattenbau aus den 1960er-Jahren gut gerüstet für die Zukunft!

Und das Beste zum Schluss: Die frühzeitigen Hinweise unserer Mitglieder auf Fledermausvorkommen am Gebäude brachten uns neben allen planerischen, logistischen und baulichen Herausforderungen ordentlich in Schwung. Nach umfangreichen Schutzmaßnahmen während der Gerüststellung wurden im Zuge der Fassaden- und Dacharbeiten über 100 Kunsthöhlen für verschiedene Fledermausarten eingebaut. Die ersten Rückkehrer wurden schon gesichtet!

Klima- und Umweltschutz – klar, was sonst?

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem sich zuspitzenden Dilemma. Die Notwendigkeit weiterer intensiver Bemühungen zum Klima- und Umweltschutz ist lange erkannt, jedoch bleibt es bei dem Balanceakt, trotz hoher Investitionssummen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Bereits in den vergangenen Jahren gab es ambitionierte Klimaziele, und einmal mehr wird dies für die Zukunft gelten, denn die Anforderungen an die Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes (CO₂) sind erneut verschärft worden. Auch die nach wie vor deutlich steigenden Baukosten erschweren die Situation, bei der Modernisierung bestehender Gebäude ebenso wie im Neubau.

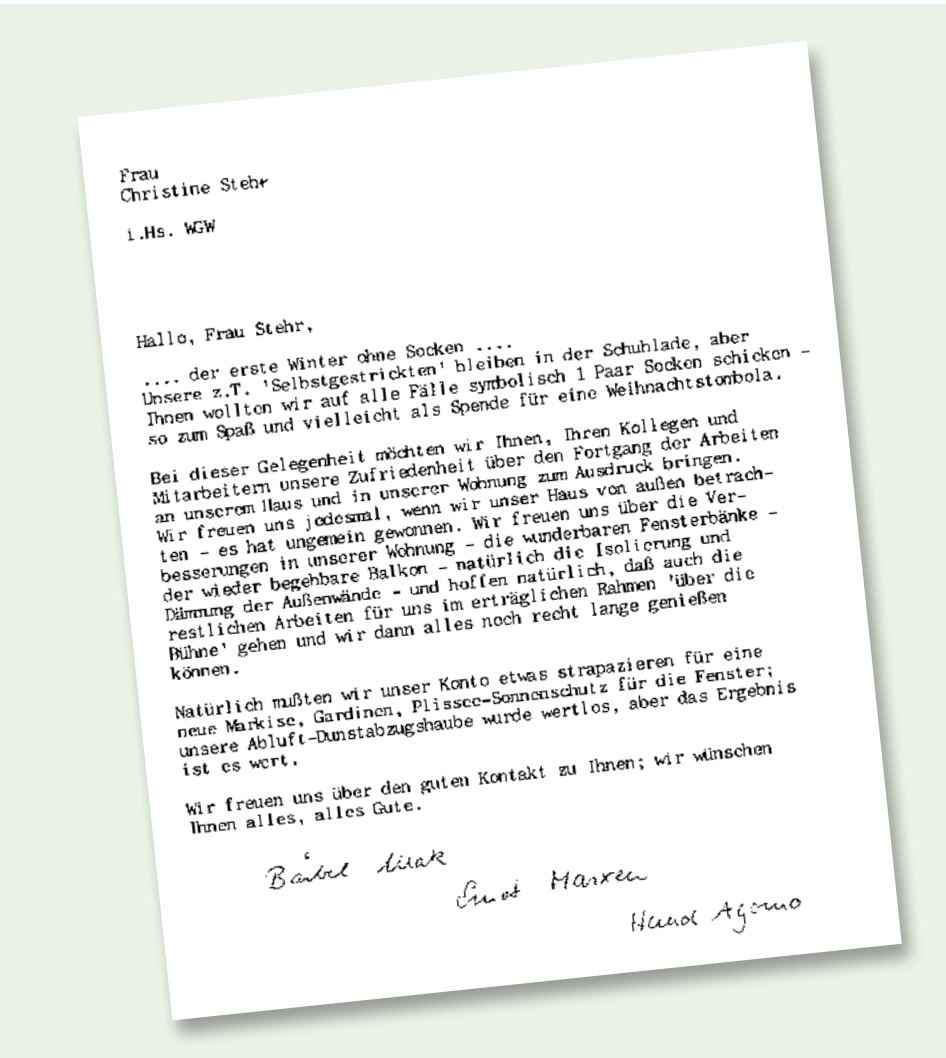
Solange sich ein für unsere Mitglieder machbarer Weg finden lässt, werden wir die Modernisierungen unserer Wohnanlagen konsequent weiterführen. Im Rahmen der Planungen prüfen wir regelmäßig die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und beschäftigen uns auch darüber hinaus mit wichtigen Umweltthemen wie beispielsweise der Begrünung von Dachflächen, der Herstellung von vogel- und bienenfreundlichen Gartenanlagen, 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,



In der Saseler Straße wird fleißig gearbeitet. Wenn erst einmal die Fassade geputzt wird, ist jedoch das Größte geschafft. Wurde auch Zeit, denn die Fledermäuse wollten nach dem Winterschlaf pünktlich zurück in ihre neuen Unterkünfte!





Die energetische Modernisierung von 140 Wohnungen im Zeitraffer (Fotos unten). Für unsere Mitglieder bei Weitem kein Zuckerschlecken, und dennoch haben sie uns großartig unterstützt – herzlichen Dank dafür!



die Anlage wird zukünftig durch eine Solaranlage bei der Wärmeversorgung und der Warmwasserbereitung unterstützt. Nach Modernisierung wird für das Gebäude eine Einsparung beim sogenannten Primärenergieverbrauch um gute 42 Prozent und eine Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes (CO₂) von 57 Prozent – nämlich 188 Tonnen im Jahr – prognostiziert.

Einen weiteren aktiven Beitrag zum Umweltschutz liefern unsere in 2019 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten mit einer CO₂-Einsparung von jährlich knapp 50 Tonnen. Zu einer positiven Bilanz führt uns auch unser Neubau in der Groß Borsteler Straße, welcher aufgrund seiner Energieeffizienz bei rund fünffacher Fläche einen nahezu gleichen Energiebedarf hat wie der ursprüngliche Gewerbebau aus den 1960er-Jahren.

Immer nah dran an den Themen

Der Erhalt unserer Wohnungen und Gebäude durch Modernisierung und Instandhaltung bleibt ein wichtiges Anliegen, für das wir weiterhin Investitionsmittel auf hohem Niveau zur Verfügung stellen.

Die positive Auftragssituation und die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe erschweren es jedoch zunehmend, diese Investitionen auch tatsächlich planmäßig umzusetzen bzw. im Falle zeitnah notwendiger Einsätze geeignete Fachbetriebe zu bekommen. Wir begegnen der Situation mit möglichst frühzeitigen Planungen und verlässlichen Vertragspartnerschaften, die sich bereits in guten und in weniger guten Zeiten bewährt haben. Doch auch bei langjährigen Geschäftspartnern wirkt sich der zunehmende Fachkräftemangel aus.

Instandhaltungsplan 2020
Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Eydtkuhlenweg 1 A+B	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Balkoninstandsetzung, Fenstererneuerung, hydr. Heizungsabgleich, Treppenhausinstandsetzung inkl. Tür- und Fenstererneuerung, Außenanlagenüberarbeitung
Eilbeker Weg 20–28, Wagnerstraße 126–130	Herstellung von Fahrradabstellplätzen
Uwestraße 9–17	Außenwand instandsetzen, Lüfterabdeckungen sowie Geländer und Beleuchtung der Tiefgarage erneuern
Wildacker 2+4	Treppenhäuser instandsetzen
Rotbergfeld 40–48	Balkone instandsetzen

Die im Vorjahr aufgrund fehlender Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben nicht vollständig umsetzbaren Arbeiten an den Grundstücksentwässerungsanlagen haben wir in 2019 aufholen können. Der systematische Ersatz vorrangig älterer Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern zur Sicherstellung der Dichtigkeit im Sinne des Grundwasserschutzes kann somit weitergeführt werden.

Insgesamt müssen für alle notwendigen Arbeiten weiterhin ansteigende Kostenansätze eingeplant werden 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. 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



„Ich sehe Licht am Ende des Gerüstes...“

So äußerte sich ein Bewohner in der Saseler Straße nach etwa einem Jahr Modernisierungszeit. Optimismus ist alles – und zum Glück geht ja jede Baustelle mal vorüber!

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.

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

So wohnen wir

Eine besondere Umzugsbegeisterung ist in unseren Wohnanlagen normalerweise nicht festzustellen. Mehr noch – wie wir aus unseren aktuellen Analysen wissen, beschäftigen sich 83 Prozent unserer Bewohner überhaupt nicht mit Umzugsgedanken, und lediglich 4 Prozent haben hierzu konkrete Pläne. Meist sind veränderte Lebensumstände, Gesundheit oder Alter die Auslöser für solche Überlegungen, und der deutlich überwiegende Teil möchte innerhalb der WGW umziehen.

Ist der Wunsch einmal da, muss auch die passende Wohnung dann erst einmal gefunden werden – im Hamburger Umfeld keine leichte Aufgabe. Oft sind es daher die neu errichteten Wohnanlagen, die Bewegung in die Sache bringen und bestenfalls in der bekannten Umgebung eine gute Alternative zu den bisherigen vier Wänden bieten.

„Ich habe hier nicht nur eine neue Wohnung gefunden. Wir Nachbarn sind eine große Familie geworden.“

Maria Noorzai im Interview für die Titelgeschichte unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“ – die beiden Ballon-Künstlerinnen gehören auch dazu

So ist es nicht verwunderlich, dass unsere seit Jahren auf niedrigem Niveau befindliche Fluktuationsquote in 2019 mit einem Anstieg auf 7 Prozent (2018: 6,4 Prozent) eine kleine Bewegung nach oben machte. Wir sehen das posi-

tiv, denn wenn eine Wohnsituation nicht mehr passt, ist es oft die richtige Entscheidung, sich auf den Weg machen. Unsere Neubauten bieten dann so manches Mal, ebenso wie die dann frei werdenden Bestandswohnungen, die optimale Lösung – und wir freuen uns, wenn am Ende jeder das bekommt, was er sucht!

Insgesamt wechselten 225 Mitglieder (2018: 186) im Jahresverlauf ihre Wohnung, 67 davon fanden auch ihr neues Zuhause bei unserer Genossenschaft (30 Prozent). Leerstände (25 Wohnungen zum 31. Dezember 2019) verzeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Um-

bauarbeiten. Diese sind in erster Linie durch 16 Wohnungen begründet, welche als Ausweichwohnungen im Rahmen der umfassenden Modernisierungsarbeiten in der Saseler Straße bereitgehalten werden. Eine Entscheidung, die wir zugunsten der Bewohner der 140 Wohnungen getroffen haben, um die Zeiten, in denen aufgrund der Instandsetzung der Steigeleitungen in den Wohnungen kein Frisch- und Abwasser zur Verfügung steht, erträglich zu halten. Alle nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung stehenden Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Aufgrund des hohen Modernisierungsumfanges in dieser Wohnanlage konnte sowohl für die energetische Modernisierung als auch für die Modernisierung von Bädern und Küchen eine Förderungszusage bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zur Finanzierung des Projektes erlangt werden. Diese sichert bezahlbare Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen und beinhaltet eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 10 Jahre nach Abschluss des Projektes.

Zudem werden anfallende Investitionen 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.

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.



WISSENS- WERTES

Rund 1.200 Heckenpflanzen, 150 Sträucher und 15 Bäume, 3.100 m² Rasenfläche, über 420 m² Dachbegrünung, vier große Fledermauskästen und ein Insektenhaus, dazu acht großkronige Bäume auf unseren genossenschaftlichen Grundstücken und eine Finanzspritze für die Neuanpflanzung von 36 Rahlstedter Stadtbäumen in Kooperation mit der Loki Schmidt Stiftung.

Unser Fazit: Umsichtiger Wohnungsbau zerstört weder Grünflächen noch Lebensräume! Das gilt insbesondere für die Sieker Landstraße, denn dort, wo es jetzt grünt, blüht, kreucht und fleucht, war ursprünglich ein Industriegelände.

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, weitere regulatorische Eingriffe und die weiterhin hohen Grundstückspreise, gestaltet sich dies auch für die Genossenschaften zunehmend schwieriger.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,82 (2018: Euro 6,66) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der im November vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2019 wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,66 pro m² Wohnfläche aus. Rund 85 Prozent unserer Dauernutzungsgebühren liegen unter diesem Wert. Der Anstieg der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Hamburg ist mit rund 2,6 Prozent gegenüber der letzten Erhebung, welche 2017 einen Anstieg von 5,2 Prozent auswies, deutlich zurückgegangen.

Hamburg ist damit ein wohlthuendes Beispiel für einen im Großen und Ganzen funktionierenden Wohnungsmarkt – ist die Stadt doch seit Langem geprägt durch genossenschaftliche, kommunale, aber auch private Vermieter, deren Hauptinteresse nicht in der maximalen und schnellen Rendite liegt. Gemeinsam mit diesen verantwortungsbewussten Vermietern betrachten wir uns als maßgeblicher Faktor für die Dämpfung der Mietpreise in Hamburg, welche auch ohne staatliche Regulierungen funktioniert.

Zunehmende Einflussnahme auf die Mietpreissteuerung, wie beispielsweise die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre, erschwert jedoch gerade im vorhandenen Wohnungsbestand wertvolle Investitionen. Die bereits zuvor veranlasste Absenkung der zulässigen Wertverbesserungsumlage von 11 auf 8 Prozent verringert überdies Handlungsspielräume und schränkt gerade bei zu befürchtenden weiteren Kostensteigerungen die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen stark ein.

Energetische Modernisierungen, Baderneuerungen, barrierearme Umbauten und Ähnliches stehen verständlicherweise weit oben auf der Wunschliste unserer Mitglieder. Diese weiter-

hin zu realisieren wird nur möglich sein, wenn eine langfristige Wirtschaftlichkeit solcher Arbeiten gegeben ist.

Auch hierbei bleibt es unser Ziel, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, auch daran zu orientieren, was für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel müssen die Erhöhungen dabei deutlich hinter dem zurückbleiben, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Der insgesamt in Hamburg deutlich abgeschwächte Anstieg der Mieten ist allerdings auch der hohen Zahl an Neubaufertigstellungen in den vergangenen Jahren zu verdanken. Denn nur durch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage werden sich die Mieten in einem bezahlbaren Segment halten lassen.

Die Besucherzahlen in unserer Geschäftsstelle und unseren Servicebüros belegen, dass die persönliche Beratung von unseren Mitgliedern weiterhin in Anspruch genommen wird. Jedoch gewinnt das digitale Angebot, welches die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bietet, weiterhin an Bedeutung. Nutzungsangebote, die über das Internetportal abgewickelt werden können, sowie vorkonfigurierte Schadensmeldungen, die direkt beim zuständigen Sachbearbeiter ankommen, werden daher gern genutzt.

Eine umfassende Beratung ist bei der Neubaumietung, bei der man die Wunschwohnung in der Regel noch nicht besichtigen kann, unser Anspruch und gehört zudem bei jedem anderen Wohnungswechsel dazu. Unsere Mitarbeiter im Mieterservice sind als erste Ansprechpartner, aber 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 Kontakt für den Notfall. 311 Störungsmeldungen wurden 2019 wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme an die Notrufzentrale gegeben, davon erfolgten 195 Anrufe an Wochenenden.





Unser Fest in der Sieker Landstraße brachte alle Nachbarn zusammen. Bei Kaffee und Kuchen ließ es sich herrlich klönen oder in echter Handarbeit Behausungen für die heimischen Wildbienen bohren.



So leben wir

Zelte wurden angeliefert, Bierzeltgarnituren aufgebaut, Schilfmatten, Bambus und Baumstämme bereitgestellt, und schließlich rollte ein so herrlich historisch anmutender Citroën Typ H auf das Gelände, der – kaum dass die Ausgabeluke aufging – einen herrlichen Duft nach frischem Kaffee und selbst gebackenen Muffins verströmte.

Zusammen mit „Salvatore“, dem Ballon-

künstler „Mirja“, die die Gesichter der Kleinsten malerisch verzierte, und einem Informationsstand der Hamburger Stadtreinigung mit passendem Equipment und Wurfspiel war der große Kinderspielplatz in der Sieker Landstraße in Windeseile der perfekte Platz für unsere erste Veranstaltung in unserer neuen Wohnanlage in Rahlstedt.

„Da ich in meinem Leben schon öfter umgezogen bin, kann ich es beurteilen. Was Besseres konnte mir nicht passieren! Die WGW ist der beste Vermieter, den ich je hatte!“

Das hören wir gern! Die Anmerkung eines Neumietters auf die Frage: Was wünschen Sie sich von der WGW? WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2019

Dass wir außerdem noch Bohrmaschinen, Gartenschere und eine mobile Werkbank herschleppten, kam nicht von ungefähr. Denn den Naturschutzgedanken, der das Projekt während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase begleitete, den wollten wir an die Bewohner weitergeben – mit dem Aufbau einer Nisthilfe für Wildbienen. Schließlich hatten wir dank geeigneter Pflanzenauswahl bei der Grünflächengestaltung bereits für

das richtige Angebot an Nahrungsmitteln gesorgt.

So wurde gesagt, gebohrt, geschnitten, gewerkelt und natürlich mit den Nachbarn geklönt. Der wichtigste Teil unserer nachbarschaftlichen Kennenlern-Aktion, zu der wir neben den Bewohnern unserer 94 Wohnungen auch die Eigentümer der 61 Wohnungen und ihre Familien einluden, die gemeinsam mit unseren Genossenschaftsmitgliedern im Neubauquartier leben.

Das Wetter spielte mit, und somit wurde unser nachbarschaftlicher Klönschnack ein voller Erfolg, bei dem sich so manche Familien gleich für das nächste Treffen verabredeten. So soll es sein, und der Grundstock für oft viele Jahre freundliches und respektvolles Miteinander ist gelegt. Dank fachkundiger Unterstützung des NABU war am Ende des Tages auch das Insektenhaus befüllt und jedes Bambusrohr am richtigen Platz.

Bereits ein paar Tage länger kannten sich die Nachbarn in Niendorf, als wir sie anlässlich des Richtfestes für unseren Neubau in der Groß Borsteler Straße zu einem großen Mitgliederfest einluden. Doch feierten wir nicht nur das Heben der Richtkrone, sondern auch den Abschluss einer Reihe von Modernisierungsarbeiten, mit denen die Gebäude mit insgesamt 108 Wohnungen im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich auf den energetisch aktuellen Stand gebracht wurden.

Ein schöner Anlass, Danke zu sagen bei all denen, die die Modernisierungs- und Bauar-



Allerbeste Stimmung im Festzelt! Doch bei unserem Mitgliederfest in der Groß Borsteler Straße gab es auch Zeit für Zweisamkeit.

„Beim Adventssingen war alles schön vorbereitet, auch das Basteln für die Kinder. Dass die Schüler gesungen haben, fand ich ganz niedlich.“

Ein gut gelauntes Mitglied aus Wandsbek im Interview mit unserem Nachbarschaftssender noa4

beiten tapfer ausgehalten haben, und auch bei denen, die durch ihre Fachkenntnis und ihre tägliche Arbeit zu einer gelungenen Überarbeitung des Ensembles beigetragen haben. Für alle zukünftigen Neubaubewohner und sonstigen Interessierten außerdem eine Chance, durch den Rohbau zu spazieren, und natürlich eine gute Gelegenheit, schon einmal reinzuschnuppern, wie es so läuft in der Nachbarschaft.

So gab es auch in Niendorf einen rundum fröhlichen Tag, zu dem wir auch unsere Mitgliedervertreter einluden, um sowohl Neubau als auch Bestandsmodernisierungen zu inspizieren.

Ja, wird denn bei der Genossenschaft nur gefeiert? Nein. Doch die Menschen zusammenzubringen, das halten wir in Zeiten, in denen man Freundschaften in sozialen Netzwerken gründet und Anerkennung aus der Anzahl der Likes für seine Selfies zieht, für eine zunehmend wichtige Aufgabe. Denn wenn es mit dem Nachbarn mal nicht mehr so gut klappt, dann ist das Leben manchmal ganz schön analog. Achtung, Respekt und Wertschätzung sind dann die beste Basis – auch wenn es gilt, Konflikte aus dem Weg zu räumen.

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. Denn vielfach kommt 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 wäre das Programm in unseren Nachbarschaftstreffs ohne Ehrenamtliche, die sich in ihrer Freizeit engagieren und ihre Zeit gern im Kreise Gleichgesinnter verbringen, nur halb so abwechslungsreich. Daher unterstützen wir hier gern, denn auch auf diese Weise wird der Fördergedanke unserer Genossenschaft gelebt.

Kein Wunder also, dass wir 2019 auch im Wildacker etwas zu feiern hatten. Nämlich das zehnjährige Bestehen unseres Nachbarschaftstreffs in Eidelstedt. Neben Spielgruppen und Gesprächskreis gibt es dort auch eine Malgruppe. Und als die zur Jubiläumsfeier gleich ihre aktuellen Kunstwerke mitbrachte, nahmen wir kurzerhand das Hauswartbüro mit in Beschlag, damit alle die spontane Ausstellung bewundern konnten.

Unser Nachbarschaftssender noa4 passte an diesem Tag leider nicht in die umgebaute 3-Zimmer-Wohnung. Ansonsten gehört das Team mit Kamera und quietschgrünem Mikrofon längst zum gewohnten Begleit-



Wer braucht denn immer Sonnenschein? Nur im Herbst gibt es diese schönen gemütlichen Momente – und natürlich das Laternelaufen durch die Gartenstadtsiedlung!





In der Vertreterversammlung hatten unsere Genossenschaftsvertreter unter anderem über die neue Satzung und Wahlordnung zu beschließen. Außerdem wurde ein Wahlvorstand für die anstehenden Vertreterwahlen 2020 gebildet, der sogleich mit der Arbeit begann!



programm. Unsere Beiträge sowie die der weiteren beteiligten Genossenschaften und Wohnungsunternehmen 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.

Wer einmal in unserer Genossenschaft sein Zuhause gefunden hat, bleibt uns meist verbunden – und spricht über uns. So lesen wir jedenfalls die jährlich von uns vorgenommene Auswertung der Kontaktgründe. Neben 24 Prozent, die über unsere Homepage oder externe Vermietungsportale auf uns aufmerksam wurden, waren es 2019 über 70 Prozent, bei denen das Interesse durch Familie, Bekannte oder Freunde geweckt wurde. Auch bei unseren Umfragen und Analysen verzeichnen wir regelmäßig positives Feedback und eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung von unseren Mitgliedern.

Bei so viel positiver Energie ist es nicht überraschend, dass das Interesse an einer Mitgliedschaft ununterbrochen hoch ist. Auch die Wohnungen unserer Genossenschaft, deren Vergabe durch den Mieter-service auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie vorgenommen wird, sind weiterhin stark nachgefragt. Eine gute Beratung, inwieweit sich Wohnraumwünsche realisieren lassen, ist daher unerlässlich, damit Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote gar nicht erst aufkommt. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Jedoch spiegelt sich unsere Neubauaktivität auch in der Zahl unserer Mitglieder bzw. der Neuaufnahmen wider. Denn vor allem durch den Neubau ergeben sich Möglichkeiten, neue Mitglieder aufzunehmen und somit weiteren Menschen sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten, in dem sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind.

2018 feierte das Genossenschaftsgesetz seinen 130. Geburtstag – das bedeutet 130 Jahre Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auf der Grundlage demo-

kratischer Prinzipien. Hierzu gehört auch das regelmäßige Wahlprozedere der Vertreterversammlung, denn die Amtszeit der jeweiligen Vertreter beträgt satzungsgemäß 5 Jahre.

Für die anstehende Neuwahl, die bis zur Vertreterversammlung 2020 abgeschlossen sein musste, starteten wir 2019 mit den Vorbereitungen. Hierzu wurde bereits auf der letzten Versammlung ein den Vorgaben der Wahlordnung entsprechender Wahlvorstand berufen. In mehreren Sitzungen wurden die Wahlbezirke neu organisiert und die Anzahl der zu wählenden Vertreter den aktuellen Gegebenheiten angepasst. So konnte auf die ansteigende Zahl von Mitgliedern reagiert werden und gleichzeitig die Interessen der Vertreter sowohl räumlich als auch inhaltlich besser gebündelt werden.

Dank zügiger Vorgehensweise und hohem Engagement aller Beteiligten konnte die Wahl bereits 2019 abgeschlossen und die neuen Vertreter, welche nach der kommenden ordentlichen Vertreterversammlung ihr Amt antreten, bekanntgegeben werden. Wir freuen uns daher, auf der nächsten Versammlung nicht nur unsere bisherigen, von denen die meisten erneut kandidierten, sondern auch die neuen Mitgliedervertreter unserer WGW begrüßen zu dürfen.

WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Mai 2019 beschlossen die Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Karl-Wilhelm Blohm, Bert Gettschat und Ingo Tiedemann wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mitgliederentwicklung 2019

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2019	5.624	74.824
Zugänge 2019:		
Neuaufnahmen	232	3.893
Zeichnung weiterer Anteile		2.417
	232	6.310
Abgänge 2019:		
Kündigung	75	1.197
Kündigung weiterer Anteile		421
Übertragung	6	231
Tod im Geschäftsjahr	54	657
Tod frühere Jahre	20	294
Ausschluss	10	122
	165	2.922
Stand 31.12.2019	5.691	78.212
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	67	3.388

So arbeiten wir

Und wieder einmal ist es unsere Großmodernisierung in der Saseler Straße/Rahlstedt, die ein Beispiel liefert und auch unsere Art zu arbeiten besonders gut umschreibt. Denn wenn man sich entscheidet, für die Ankündigung einer Baumaßnahme 140 Wohnungen einzeln aufzusuchen, dann muss man das auch wirklich wollen.

Wäre es doch vermeintlich so viel einfacher, einen Serienbrief zu verschicken oder eine Versammlung einzuberufen. Beides hat Vorteile, denn wer schreibt, der bleibt, und in einer großen Veranstaltung muss man seine Planungen bestenfalls nur ein einziges Mal erläutern. Individuelle Fragestellungen bleiben jedoch auch bei dieser Vorgehensweise offen. Nicht jeder traut sich, in großen Runden auch seine Fragen zu stellen, und ein Ankündigungsschreiben, welches in einem Rutsch alle rechtlichen Vorgaben erfasst, ist am Ende ganz sicher so verklausuliert, dass keiner mehr durchblickt.

Also entschloss sich unser Mieterservice, sich im Team aus Hauswart, technischen und kaufmännischen Kollegen und dem beauftragten Architekturbüro auf den Weg zu machen. Hut ab! Denn 140 Wohnungen sind nun einmal 140 Wohnungen, und bei aller Vorbereitung dauert jedes einzelne Gespräch eben so lange, wie es dauert.

Natürlich war es eine Mischung aus schriftlichen Ankündigungen, persönlichen Terminen und Besichtigungen in eigens bereitgestellten Musterwohnungen, die unsere Mitglieder erwartete, aber am Ende hatte jeder die benötigten Informationen auf der Hand und die Besonderheiten seiner Wohnung oder persönlichen Befindlichkeiten, auf die es Rücksicht zu nehmen galt, im Gespräch platziert.

Für solche Aufgaben heißt es, nicht nur fachliches Know-how, technische Expertise und Wissen um die mietrechtlichen Rahmenbedingungen im Gepäck zu haben, sondern vor allem Empathie, Fingerspitzengefühl und echtes Interesse an den Menschen mitzubringen. Eine der vielen Besonderheiten, die das Arbeiten in der Wohnungswirtschaft so unglaublich spannend machen.

Dieser offene und ehrliche Umgang mit unseren Mitgliedern hat sich noch immer bewährt, und sie danken es uns, indem sie auch umfangreiche und unangenehme Arbeiten gemeinsam mit uns durchstehen. Die am Anfang investierte Zeit lässt sich also bestenfalls direkt in die Zufriedenheit unserer Mitglieder ummünzen.

Weitere herausragende Anforderungen sind aber vor allem Kommunikationsstärke und Serviceorientierung, die zur erfolgreichen Mitgliederbetreuung benötigt werden. Fähigkeiten, die immer wieder trainiert, auf ihre Alltagstauglichkeit überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst werden müssen.

Nachdem eine Vielzahl der Erkenntnisse aus der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen direkt umgesetzt oder aber in die zukünftigen Planungen aufgenommen wurde, war 2019 der richtige Zeitpunkt, um sich genau diese Themenfelder Service und Kommunikation wieder einmal genauer anzusehen.

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, bot hierfür die richtigen Rahmenbedingungen.





Ob Workshop oder Arbeitsgruppe – im Team, im offenen Austausch und auch beim Origami kommen die guten Ideen wie von selber! Und wer eine Denkpause braucht, streichelt zwischendurch einfach mal die Fellnase.



So hieß es denn „Kopf frei“ und „Querdenken erwünscht“, als wir uns fernab vom eigenen Schreibtisch mit den zukünftigen Anforderungen und Wünschen unserer Mitglieder, Herausforderungen in der digitalen Arbeitswelt, aber auch mit den Chancen zur zukünftigen Ausgestaltung anfallender Tätigkeiten beschäftigten.

Ausgesprochen positiv war hierbei zunächst die Erkenntnis, dass wir in Sachen Digitalisierung in den vergangenen Jahren bereits vieles bewegt haben. Nicht nur für die vorhandenen Möglichkeiten wie beispielsweise die Handwerkerkopplung, das elektronische Archiv, die automatische Dokumentenerstellung im neuen Enterprise Resource Planning (ERP)-System und die internetbasierte Weitergabe von Schadensmeldungen gab es positives Feedback, sondern auch zukünftige digitale Anwendungen fanden großes Interesse und hohe Akzeptanz.

Nach zwei Tagen intensiver Arbeit gingen wir schließlich angefüllt mit Inspirationen und guten Ideen wieder frisch ans Werk. Ein erarbeiteter Maßnahmenplan mit benannten Aufgaben, Verantwortlichen und Überlegungen zur möglichen Nutzung der Digitalisierung hilft, die konkreten Ziele im Alltag nicht aus den Augen zu verlieren. Denn natürlich lässt sich die Zukunft der Arbeit nicht unter Laborbedingungen gestalten, vielmehr bleibt dies ein ständiger Prozess, bei dem es auch regelmäßig nachjustieren gilt.

So verändern in erster Linie auch die Kommunikationswege unserer Mitglieder unsere internen Prozesse. Denn auch wenn das persönliche Gespräch nach wie vor hoch im Kurs steht, verzeichnen die Zugriffe auf unsere Homepage und daraus resultierend die Anfragen, die uns auf diesem Wege erreichen, einen deutlichen Anstieg. Auch hier lässt sich ein Zusammenhang zu unseren Neubauprojekten erkennen, bei denen sich unsere Mitglieder neben den notwendigen Erstinformationen auch über den Baufortschritt online auf dem Laufenden halten.

An den Auswertungen zu Kontaktanfragen im Tagesverlauf lässt sich außerdem ablesen, dass Tageszeiten, in denen Meldungen versandt werden, nicht mehr so stark variieren. Eine zunehmende Anzahl von Mitgliedern und Interessenten nutzen das gesamte Spektrum, um Nachrichten unabhängig von Zeit und Ort zu übermitteln.

Die Optimierung von Abläufen hin zu einer Informationsübermittlung, die weitgehend ohne Medienbrüche funktioniert, wird daher eine Aufgabe sein, die uns in naher Zukunft weiter begleiten wird. 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.

Unsere Mitarbeitenden sind als diejenigen, die alle anfallenden Aufgaben mit Kompetenz, Engagement und Herz zu meistern haben, nicht nur aufgefordert, ihre Überlegungen zu anstehenden Veränderungen zu äußern, sie machen von dieser Möglichkeit auch rege Gebrauch. 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.

Doch gibt es ein weiteres Thema, das bereits seit vielen Jahren Teil unserer Unternehmensgeschichte ist: der Umwelt- und Artenschutz, den wir in unseren Wohnanlagen in vielfacher Hinsicht voranbringen – sei es durch energetische Modernisierungen, entsprechend gestaltete Grünanlagen oder die Schaffung bzw. den Erhalt von Lebensräumen für Fledermaus, Spatz und Co.

2019 riefen wir daher die Arbeitsgruppe „WGW – für Umwelt- und Klimaschutz“ auf den Plan. Keine Aktivistentruppe mit erhobem Zeigefinger, sondern eine Runde Interessierter, die zuallererst das eigene Arbeitsumfeld und unsere Geschäftsstelle unter die Lupe nahmen. Nachdem wir uns auch hier zunächst über die Sammlung bereits erreichter Umweltziele freuen konnten, geht es konsequent und systematisch weiter mit der Erarbeitung kleiner und großer Projekte, die positiven Einfluss auf Umwelt, Natur und Ressourcen nehmen können. Denn wenn jeder tut, was er kann, dann ist schon viel erreicht.

Der Vorstand bedankt sich beim gesamten WGW-Team und dem Betriebsrat, mit dem stets konstruktive Lösungen erarbeitet werden konnten, für die erzielten guten Ergebnisse und für ein erfolgreiches Jahr 2019!

WISSENS- WERTES

WGW – für Umwelt- und Klimaschutz: 2019 gründeten wir eine Arbeitsgruppe, die sich einmal mehr damit beschäftigt, wie man die Arbeit in der Geschäftsstelle noch umweltfreundlicher gestalten kann. Öko-Spülmittel statt Chemie-Tabs, Akkus statt Wegwerfbatterien und das Pixie-Buch „Mit Super-Power die Welt aufräumen“ für die Kleinsten statt Gummitiere aus der Plastiktüte. Und als Ausgleich für den Papierverbrauch, den wir (noch) nicht vermeiden können, spendeten wir für Baumpflanzungen im Rahmen der Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“. Ein Anfang ist gemacht, und so soll es weitergehen!



GESCHÄFTSBERICHT 2019

- Jahresabschluss 2019
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2019
- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der
**Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft in
Wandsbek e.G.m.b.H.**

(gegründet am 31. Januar 1910)
und der

**Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der
Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H.**

(gegründet am 25. März 1946)

In das Genossenschaftsregister eingetragen
unter Registernummer 884

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Jahresabschluss 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		57.399,25	87.363,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.641.108,91		105.834.506,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.694.259,76		2.762.821,52
3. Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	60.810,53		63.699,72
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.500,43		125.419,04
6. Anlagen im Bau	3.992.081,66		21.264.969,32
7. Bauvorbereitungskosten	202.943,96	137.886.629,74	98.904,27
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		137.944.580,99	130.438.160,41
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.091.924,66	4.838.735,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.652,50		63.144,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	52.109,40	118.761,90	104.155,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.257.734,94		7.648.038,36
2. Bausparguthaben	295.722,16	11.553.457,10	247.007,16
Umlaufvermögen insgesamt		16.764.143,66	12.901.081,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	32.442,67		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	262.168,58	294.611,25	320.120,40
BILANZSUMME		155.003.335,90	143.659.362,08

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	257.610,00		212.697,20
2. der verbleibenden Mitglieder	12.114.659,18		11.596.800,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro	62.045,06	12.434.314,24	66.805,00 [0,00]
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.884.000,00		5.529.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.964.304,66		14.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	27.495.193,00	49.343.497,66	25.767.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	95,65		706,80
2. Jahresüberschuss	3.545.383,97		4.069.445,01
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.083.000,00	462.479,62	-3.623.000,00
Eigenkapital insgesamt		62.240.291,52	58.583.952,36
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.355.236,00		3.166.213,00
2. Steuerrückstellungen	480,00		30.790,00
3. Sonstige Rückstellungen	543.640,00	3.899.356,00	246.879,45
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.792.634,40		62.926.387,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.505.711,71		8.834.192,73
3. Erhaltene Anzahlungen	5.541.768,74		5.679.941,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.758,59		46.753,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.741.985,41		3.950.403,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.439,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.043,58 Euro	145.526,31	88.774.385,16	98.193,47 [5.200,58] [237,56]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		89.303,22	95.654,86
BILANZSUMME		155.003.335,90	143.659.362,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	22.757.295,01		21.788.162,65
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.875,51	22.798.170,52	43.810,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		253.189,14	139.799,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		220.246,18	144.684,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		524.313,73	471.905,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.328.486,67	8.169.550,93
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		48.178,96	50.423,92
Rohergebnis		14.419.253,94	14.368.387,68
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.070.044,85		1.645.006,56
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 344.466,36 Euro	696.913,81	2.766.958,66	624.381,72 [314.567,27]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.160.172,06	3.782.533,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.012.488,46	1.121.662,69
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,78	15,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.699,53	2.200,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 99.156,00 Euro		2.192.064,61	2.376.752,55 [105.082,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.242,04	38.616,40
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.260.048,42	4.781.651,01
14. Sonstige Steuern		714.664,45	712.206,00
15. Jahresüberschuss		3.545.383,97	4.069.445,01
16. Gewinnvortrag		95,65	706,80
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.083.000,00	3.623.000,00
18. BILANZGEWINN		462.479,62	447.151,81

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 2019 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 135 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 82), in Höhe von TEuro 66 in die Anlagen im Bau (Vorjahr TEuro 55) und in Höhe von TEuro 19 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 8) des Jahres 2019 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 3.360,96 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 abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2019 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 2,71 Prozent (im Vorjahr 3,21 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,71 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 401.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit Mio. Euro 1,1 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 5,9 energetische Modernisierungen. Bei den Technischen Anlagen und Maschinen wurden eine Waschmaschine und eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge erworben. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere den Verkauf von 2 Dienstfahrzeugen. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit Mio. Euro 2,0 den Neubau von 94 Wohnungen in der Sieker Landstraße und den Neubau von 21 Wohnungen in der Groß Borsteler Straße mit Mio. Euro 2,5. Die Umbuchungen von Anlagen im Bau in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten betreffen ausschließlich die fertiggestellten 94 Wohnungen in der Sieker Landstraße. 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 2020 und für die Folgejahre angefallen sind.

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 66.652,50 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 63.144,94) sind Euro 54.588,02 (Vorjahr: Euro 35.389,78) 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 Lohnfortzahlungen in Höhe von TEuro 13 und Steuererstattungen in Höhe von TEuro 18 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 296, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 261, die für die Multi-Mediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartensiedlung 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 2019 in Höhe von TEuro 72 und für eine Personalverpflichtung in Höhe von TEuro 290 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 22,8 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,8 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
- b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 41 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und des Gemeinschaftssaales.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	261.114,09	0,00	0,00	0,00	0,00	261.114,09	173.750,12	29.964,72	0,00	0,00	0,00	203.714,84	57.399,25	87.363,97
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	191.763.979,70	7.008.561,32	0,00	21.798.074,52	0,00	220.570.615,54	85.929.473,62	4.000.033,01	0,00	0,00	0,00	89.929.506,63	130.641.108,91	105.834.506,08
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	953.366,40	68.561,76	0,00	0,00	0,00	1.021.928,16	2.694.259,76	2.762.821,52
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	170.128,44	4.041,23	2.315,36	0,00	0,00	171.854,31	106.428,72	6.930,42	0,00	2.315,36	0,00	111.043,78	60.810,53	63.699,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	760.260,31*	27.830,34	70.531,72	0,00	0,00	717.558,93	634.841,27*	54.682,15	0,00	67.464,92	0,00	622.058,50	95.500,43	125.419,04
Anlagen im Bau	21.264.969,32	4.525.186,86	0,00	-21.798.074,52	0,00	3.992.081,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.992.081,66	21.264.969,32
Bauvorbereitungskosten	98.904,27	104.039,69	0,00	0,00	0,00	202.943,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.943,96	98.904,27
Sachanlagen gesamt	217.974.354,45	11.669.659,44	72.847,08	0,00	0,00	229.571.166,81	87.624.110,01	4.130.207,34	0,00	69.780,28	0,00	91.684.537,07	137.886.629,74	130.350.244,44
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	218.236.020,54	11.669.659,44	72.847,08	0,00	0,00	229.832.832,90	87.797.860,13	4.160.172,06	0,00	69.780,28	0,00	91.888.251,91	137.944.580,99	130.438.160,41

* korrigiert um 3.020,15 €

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2018	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2019	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	5.529.000,00	355.000,00	5.884.000,00	355.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.964.304,66	1.000.000,00	15.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	25.767.193,00	1.728.000,00	27.495.193,00	1.728.000,00
Rücklagen insgesamt	46.260.497,66	3.083.000,00	49.343.497,66	3.083.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.792.634,40 (62.926.387,99)	5.448.370,50 (4.570.999,40)	18.106.610,38 (17.219.555,78)	49.237.653,52 (41.135.832,81)	72.792.634,40 (62.926.387,99)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	8.505.711,71 (8.834.192,73)	386.606,75 (328.481,02)	1.916.002,75 (1.457.199,58)	6.203.102,21 (7.048.512,13)	8.498.702,33 (8.826.736,35)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.541.768,74 (5.679.941,25)	5.541.768,74 (5.679.941,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.758,59 (46.753,46)	46.758,59 (46.753,46)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.741.985,41 (3.950.403,51)	1.741.985,41 (3.950.403,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	145.526,31 (98.193,47)	145.526,31 (98.193,47)				
Gesamtbetrag	88.774.385,16 (81.535.872,41)	13.311.016,30 (14.674.772,11)	20.022.613,13 (18.676.755,36)	55.440.755,73 (48.184.344,94)	81.291.336,73 (71.753.124,34)	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 228, Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von 67 TEuro und Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 51.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 4,8 (Vorjahr: Mio. Euro 3,9) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von TEuro 843 (Vorjahr: TEuro 741).

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

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 99 (Vorjahr: TEuro 105) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die Nachzahlungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019.

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 in Höhe von TEuro 0,2. Resultierend aus einer Überzahlung einer Aufsichtsratsvergütung für Dezember 2019.
3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen von TEuro 28 zum 31. Dezember 2019.
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 21 Wohnungen in Höhe von TEuro 38 im Jahr 2020 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau werden Kosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 2,7 im Jahr 2020 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 106 in den Jahren 2020 bis 2022 erwartet.

5. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,00	3,00
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Hauswarte	7,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	25,00	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 2019	5.624	74.824	11.596.800,69
Zugang 2019	232	6.310	935.008,55
Abgang 2019	165	2.922	417.150,06
Ende 2019	5.691	78.212	12.114.659,18

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 518 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
Hans-Peter Siebert nebenberuflich ab 16. Dezember 2019
(gem. §37(1) Satz 2 GenG)
Dirk Lippen hauptberuflich bis 13. März 2020

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:
René Alfeis Vorsitzender
Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender bis 15. Dezember 2019
Christine Garbe stellv. Vorsitzende ab 16. Dezember 2019
Dr. Jens Linek Schriftführer
Uwe Lohmann stellv. Schriftführer
Karl-Wilhelm Blohm
Niels Bossow
Bert Gettschat
Ingo Tiedemann

12. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Darüber hinaus haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustberechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, nicht ergeben.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (18. März 2020) und Aufsichtsrat (21. April 2020) wurden Euro 355.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 1.728.000,00 in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 462.479,62 Dividenden von Euro 462.039,81 auszuschütten.

Hamburg, den 21. April 2020
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Hans-Peter Siebert

Lagebericht 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2019 über 72 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.232 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 210.249,72 m²,
- 18 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.220,80 m²,
- 977 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 646 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 6 Gästewohnungen.

Damit hat sich die Anzahl der Wohnungen um 94 erhöht. In 2020 werden wir planmäßig weitere 21 Wohnungen fertigstellen und mit dem Ausbau von Dachböden für 2 Wohnungen beginnen.

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.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden moderat erhöht und betrugen in 2019 durchschnittlich Euro 6,82 je m² Wohnfläche nach Euro 6,66 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 7,0 Prozent.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2019 TEuro	Ist 2019 TEuro	Ist 2018 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	17.899	17.980	17.056
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.681	4.777	3.899
Zinsaufwendungen	2.090	2.093	2.272
Jahresüberschuss	3.897	3.545	4.069

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer Planung moderat gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind wie geplant gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 22,32 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 18,75 je m² Wohn-/Nutzfläche). Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung durch Einstellung einer Rückstellung für Personalverpflichtung in Höhe von 290 TEuro gesunken. Ansonsten entspricht das Ergebnis unseren Erwartungen.

Die Zinsaufwendungen entsprechen unserer Planung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert und Instandhaltung und insbesondere Modernisierung in unserem Bestand planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei leicht verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen in der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch planmäßig gestiegene Mieterträge und Instandhaltungskosten.

Das Neutrale Ergebnis verringerte sich insbesondere durch die Einstellung einer Rückstellung für Personalverpflichtung. Positiv wirkten sich die Auflösungsbeträge der Pensionsrückstellung aus.

Ertragslage

	2019	2018	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	4.712.382	5.109.163	-396.781
Finanzergebnis	-103.971	-102.865	-1.106
Sonstiges Ergebnis	-650.696	-657.857	7.161
Neutrales Ergebnis	-382.089	-240.380	-141.709
	3.575.626	4.108.061	-532.435
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.242	-38.616	8.374
Jahresüberschuss	3.545.384	4.069.445	-524.061

Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	138.533.598	89,4	131.003.959	91,2	7.529.639
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	16.469.738	10,6	12.655.403	8,8	3.814.335
Bilanzsumme	155.003.336	100,0	143.659.362	100,0	11.343.974
Eigenkapital	62.240.292	40,2	58.583.952	40,8	3.656.340
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	81.212.697	52,4	71.410.750	49,7	9.801.947
Pensionsrückstellungen	3.355.236	2,2	3.166.213	2,2	189.023
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	8.195.111	5,2	10.498.447	7,3	-2.303.336
Bilanzsumme	155.003.336	100,0	143.659.362	100,0	11.343.974

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen beträgt 89,4 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 94 Wohnungen sowie durch 21 im Bau befindliche Wohnungen um Mio. Euro 7,5 erhöht.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,7 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,5 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 447 und zuzüglich TEuro 558 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote sank leicht auf 40,2 Prozent (Vorjahr: 40,8 Prozent) aufgrund einer um 7,9 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen um Mio. Euro 9,8 insbesondere durch die Neuaufnahme von Darlehen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 2,3

und sind im Wesentlichen durch die Auszahlung der Sicherheitseinbehalte für die in 2019 fertiggestellten Wohnungen und der Baukosten für die im Vorjahr erbrachten Leistungen begründet.

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich um TEuro 189 durch die Zugrundelegung der aktuellen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck.

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Kapitalflussrechnung

	2019	2018	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.545,4	4.069,4	-524,0
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.160,2	3.782,5	377,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	0,0	2,3
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	189,0	232,7	-43,7
KfW-Tilgungszuschuss	-24,6	-53,9	29,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11,2	-4,2	-7,0
= Cashflow nach DVFA/SG	7.919,0	8.084,4	-165,4
Zinsaufwendungen	2.092,8	2.271,7	-178,9
Zinserträge	-2,7	-2,2	-0,5
Ertragsteueraufwand	30,2	38,6	-8,4
Ertragsteuerzahlungen	-82,1	17,5	-99,6
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	296,8	-20,8	317,6
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-246,3	-121,4	-124,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-1.036,7	1.322,1	-2.358,8
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.971,0	11.589,9	-2.618,9
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-7.188,4	-2.841,4	-4.347,0
Grundstückskauf	0,0	-897,3	897,3
Neubautätigkeit Mietobjekt	-5.628,6	-11.727,4	6.098,8
Bauvorbereitungskosten	-85,7	-24,3	-61,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-31,9	-58,0	26,1
	-12.934,6	-15.548,4	2.613,8
Erhaltene Zinsen	2,7	2,2	0,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-48,7	-48,2	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	14,2	40,1	-25,9
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.966,4	-15.554,3	2.587,9
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	15.704,6	10.275,3	5.429,3
Planmäßige Tilgungen	-4.836,9	-3.782,3	-1.054,6
Sondertilgungen	-1.209,0	-209,0	-1.000,0
Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen	0,0	99,7	-99,7
Zinszahlungen für Darlehen	-2.164,5	-2.299,7	135,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben	558,0	395,0	163,0
Auszahlung von Dividende	-447,1	-436,8	-10,3
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.605,1	4.042,2	3.562,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.609,7	77,8	3.531,9
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.609,7	77,8	3.531,9
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	7.648,0	7.570,2	77,8
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	11.257,7	7.648,0	3.609,7

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,72 Prozent nach 3,22 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (siehe Übersicht Kapitalflussrechnung).

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für die außerplanmäßige Tilgung und für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 3,6 zu.

Es besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditsage 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.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren

	in	2019	2018	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	40,2	40,8	-0,6
Eigenkapitalrentabilität	%	5,7	7,0	-1,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm	6,82	6,66	0,16
Fluktuationsquote	%	7,0	5,8	1,2
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	25	19	6
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	1,60	1,90	-0,30

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
SOWIE PROGNOSEBERICHT

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoidikatoren ermittelt und bewertet. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. 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 Finanzierung unserer Wohnimmobilien, teilweise als Volltilgendarlehen, wird gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erwartet.

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 Kapitaldienst 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 Mitglie-

derstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien begegnet.

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

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 3.950 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen: (siehe Übersicht Kennzahlen für Prognosebericht).

Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2019 TEuro	Plan 2020 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	17.980	18.490
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.777	4.471
Zinsaufwendungen	2.093	1.933
Jahresüberschuss	3.545	3.950

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hamburg, den 21. April 2020
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Hans-Peter Siebert

Bericht des Aufsichtsrates



... Witterung in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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 2019 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2019, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Diese Situation ermöglicht die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals. Die gute Eigenkapitalquote ist Beleg für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen nicht gerechnet werden muss. Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Mögliche Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt

worden, wobei auch auf die zur Zeit nicht einschätzbaren Risiken wegen einer möglichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur in Folge der Corona-Pandemie in 2020 hingewiesen wurde. Das Risikomanagement erfasst das Controlling, und es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat. 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. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

In den Geschäftsjahren 2019/2020 haben Wechsel im Vorstand der Genossenschaft stattgefunden. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung vom 16. Dezember 2019 sein Mitglied Herrn Hans-Peter Siebert zeitlich befristet zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Das hauptamtliche Vorstandsmitglied Herr Dirk Lippen hat mit Wirkung zum 13. März 2020 sein Vorstandsamt niedergelegt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist – unabhängig von der personellen Veränderung – weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2019 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Ergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln. Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- die Einstellung in die Ergebnissrücklagen zum 31. Dezember 2019 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2019 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 21. April 2020

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

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

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2019

	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	14625	Stefanie	Bieberitz	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
Ersatzvertreter	101	8789	Cornelia	Lawson	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	102	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	22309	Hamburg	Prechtsweg 18

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 6	1	10286	Constanze	Wilhelm	20537	Hamburg	Steinbeker Straße 27 B
	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	Inselmann	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	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
Wahlbezirk 11	1	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	2	13139	Anna	Bilinski	22049	Hamburg	Nelkenweg 34
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	22459	Hamburg	Sellhopsweg 18–22, Haus 3/3010
	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	Horbashk	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	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	3	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2
	4	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	5	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	6	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	7	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	8	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	9	7347	Joachim	Cybull	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	10	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	11	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	12	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	13	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	14	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	15	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	16	10155	Lena	Schneidereit	22049	Hamburg	Asternstraße 5
	17	10167	Edith	Linek	22047	Hamburg	Tilsiter Straße 67 A
	18	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22399	Hamburg	Vörstekoppel 5
	19	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	20	11471	Markus	Exler	25746	Heide- Süderholm	Amtmann-Rohde- Straße 44
	21	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	22	12103	Marlen	Klement	22336	Elmshorn	Süderstraße 8
	23	14727	Anke	Bossow	22049	Hamburg	Asternstraße 25
	24	14761	Michael	Leuschner	22159	Hamburg	Buchnerweg 20
	25	14880	René	Maassen	22047	Hamburg	Pillauer Straße 64 F
	26	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
	27	15740	Sabine	Sielck	22049	Hamburg	Asternstraße 12

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2019

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			Tratzigerstraße	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	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Eydtkuhnenweg	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 ¹
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–45	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48 ⁴
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45 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
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ¹⁰
	Sieker Landstraße	41 D–71 F	2019	47
				3232

¹ Belegungsbindung voraussichtlich bis 2030
² Belegungsbindung bis 31.12.2028
³ Belegungsbindung bis 31.12.2026
⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2020
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 31.12.2029
¹⁰ Belegungsbindung bis 12.02.2034

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Elisabeth Akowuah	Marga Martens
Norbert Albrecht	Wolfgang Marth
Gertraud Albrecht-Pfitzner	Wolfgang Meier
Lidia Baier	Sylvia Meyer
Dieter Johann Behfeld	Helga Möbius
Gertrud Boettcher	Petra Moser
Petra Böhm	Elfriede Müller
Karl-Heinz Bornkessel	Peter Müller
Christina Böttcher	Thurid Neddermeyer
Regina Buck	Ahmad Nikjou
Mattis Burk	Günter Öhlschläger
Hermann Busch	Eleonore Pilipaviciene
Karl-Heinz Crocoll	Ursula Puschke
Deud Daglioglu	Alfred Ratz
Lothar Dederke	Marlene Richter
Ina Düde	Emmy Röhm
Renate Eggers	Jost Rückert
Axel Fichtner	Horst Saladauski
Erika Glass	Ingeborg Schattauer
Elly Glos	Kurt Schlesinger
Ursula Grohnert	Gisela Schmeel
Oliver Hammerstein	Horst Schmidt
Elisabeth Hartmann	Peter Schmidt
Karl-Heinz Hering	Heinz Schönfeld
Hans Günter Hilger	Günter Schulz
Ruth Horstmann	Erich Schütt
Inge Bertha Kamenz	Claus Siebler
Werner Kistner	Ilona Sohi
Wolfgang Kluge	Fred Sönnichsen
Hans-Ulrich Knaack	Eugen Stümer
Holger Krambehr	Sonja Liane Tepper
Brigitta Kröger	Helga Thomaschewski
Karl-Bertram Krug	Renate Ullaß
Rosa Kummrow	Horst von Hacht
Dieter Luck	Angelika Wendt
Thomas Lüders	Katja Wiegel-Bernert
Gerlinde Lütke	Benita Wolters



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, Marc Schultz-Coulon, WGW-Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 270 Exemplare

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



...Mittenweg in Hamburg!