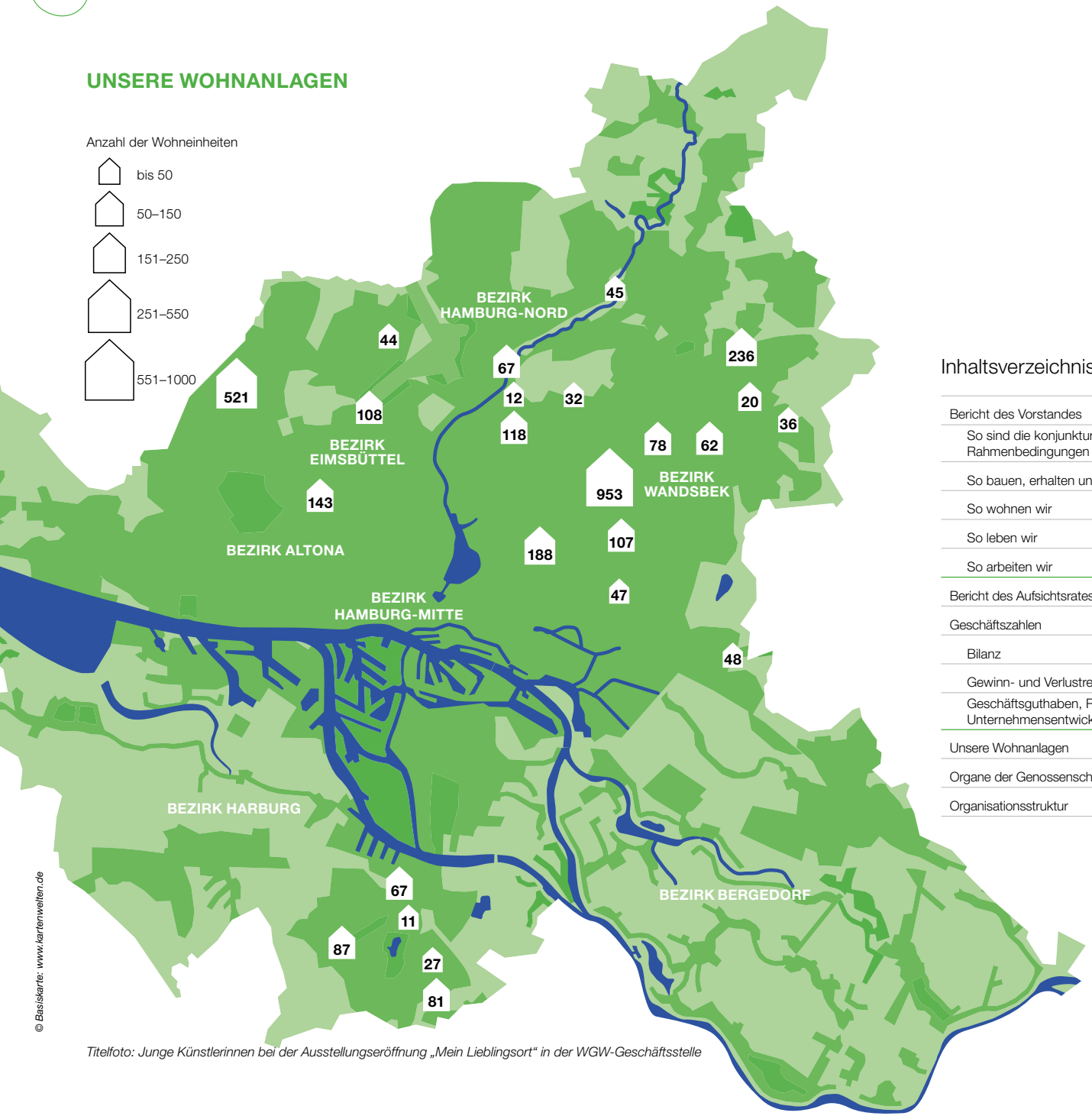
WGW

JAHRESBERICHT 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

UNSERE WOHNANLAGEN



© Basiskarte: www.kartenwelten.de

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht des Vorstandes	06
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	14
So wohnen wir	24
So leben wir	30
So arbeiten wir	36
Bericht des Aufsichtsrates	44
Geschäftszahlen	47
Bilanz	47
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Geschäftsguthaben, Rücklagen, Unternehmensentwicklung	49
Unsere Wohnanlagen	52
Organe der Genossenschaft	54
Organisationsstruktur	55

WGW

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

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

Probieren geht über Studieren – die Verblendsteine für die Sieker Landstraße werden vor Ausführung bemustert.

Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

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

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

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

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

Klingt, als wären Menschen und Bedürfnisse letztlich doch verschieden und als gäbe es glücklicherweise zu jedem Topf sein Deckelchen. Man sollte sich daher nicht einreden lassen, dass die Stadtteile jenseits der City keine attraktiven Wohnorte sein können. Wer so argumentiert, unterstützt die Preistreiberei und blendet große Teile unserer schönen Stadt ganz einfach aus. Und genauso, wie ein Land auf Dauer sicher nicht zusehen kann, wenn ganze Regionen entvölkert werden, sollte sich auch Hamburg in seiner Gänze selbstbewusst präsentieren.

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

... mittenmang in Hamburg!

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

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

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

Christine Stehr *Dirk Lippen*

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

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

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

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

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

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

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

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

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Verbesserte Energiewerte und frische Farben – unsere energetische Modernisierung in der Pillauer Straße 4 A–C

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

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (minus 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (minus 5,6 Prozent), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (minus 0,4 Prozent). Die Rückgänge bei Ein- und

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

Zweifamilienhäusern fielen mit minus 5,3 Prozent bzw. minus 2,2 Prozent höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (minus 4 Prozent).

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

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

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

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

Prognose für Deutschland

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

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017

im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 Prozent.

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

Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen

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

Zahl der Erwerbstätigen um 1,7 Prozent gestiegen

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

„Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird weiter umgesetzt

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

Zahl der Baugenehmigungen steigt auf über 13.000

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

Weniger Schutzsuchende

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

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

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

So bauen, erhalten und modernisieren wir

Endlich Baubeginn in der Sieker Landstraße 41

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

Mit rund 6.390 m² Wohnfläche wird das Projekt einen wichtigen Beitrag für den Hamburger Wohnungsbau leisten und innerhalb des Stadtteils Rahlstedt eine verfallene Industriebrache in eine ansprechend bebaute und grüne Wohnoase verwandeln.

Alle 94 Wohnungen in den 4-geschossigen Gebäuden sind barrierearm konzipiert und werden entweder ebenerdig gelegen oder über Aufzüge erreichbar sein. Denn für alle Generationen und in allen Lebensphasen soll hier ein Zuhause geschaffen werden.
47 Wohnungen werden im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet und erhalten Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Weitere Förderungen erhalten wir durch Angebote, die nach erfolgreicher Antragstellung seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bewilligt wurden.

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

Erwartungsgemäß ist das Interesse an den Wohnungen sehr groß. Mit der Vermietung wurde im Dezember 2017 begonnen. Die angebotenen Informationstage in der Geschäftsstelle waren gut besucht und führten zügig zu einer großen Zahl von Reservierungs-

vereinbarungen für die Wohnungen. Zum Berichtszeitpunkt waren nahezu alle Wohnungen bereits vergeben.
Nicht nur Qualität und Ausstattung sorgen bei unseren Mitgliedern für Begeisterung, sondern ebenso die Möglichkeit, im Rahmen der Bauerstellung mitzuentscheiden. Denn sowohl die Bodenfliesen in den Bädern als auch die hochwertigen Fußbodenbeläge in Holzoptik können ganz nach persönlichen Vorlieben ausgewählt werden.

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

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

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

Umfassende energetische Modernisierungen in Rahlstedt und in Niendorf

Die für 2017 geplante Modernisierung von zwei Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße in Rahlstedt konnte bis auf Restarbeiten abgeschlossen werden.
Das Gesamtpaket umfasste die Erneuerungen der Fenster und die vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Darüber hinaus wurde die Heizungsanlage erneuert und deren Einstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich optimiert. Hinzu kamen Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dacheindeckung, die Überarbeitung der Balkone mit Erneuerung der Brüstungen sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung.

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

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

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

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

Energieeinsparung und Klimaschutz bleiben aktuell

Vorneweg: Klimaschutz ist wichtig. Genauso wichtig und richtig ist es aber auch, die Energieeinsparverordnung derzeit nicht weiter zu verschärfen. Denn die Möglichkeiten der Gebäudemodernisierung werden durch die bestehenden Regelungen und Gesetze nicht nur in ihrer Art und Weise, sondern auch in ihrer Wirtschaftlichkeit maßgeblich beeinflusst.

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

Insgesamt führten die in 2017 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten zu einer CO_2-Einsparung von jährlich rund 90 Tonnen und sind damit ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz.

Die angefallenen Investitionskosten konnten in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 über zinsgünstige Darlehen der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Weitere rund TEuro 64 konnten an Zuschüssen aus Programmen der IFB Hamburg zur CO_2-Reduktion sowie im Rahmen einer Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für Heizungsoptimierungen in Anspruch genommen werden. Beide Varianten kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Von wegen Kleinigkeiten

Auch nach sehr umfangreichen und kostenintensiven Baumaßnahmen in den Wohnanlagen begegneten uns in der Vergangenheit regelmäßig Anfragen nach der Bearbeitung vermeintlich eher untergeordneter Bereiche, wie Kellern und Müllplätzen. Diesen Wunsch unserer Mitglieder, der sich auch in den Ergebnissen der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse widerspiegelte, haben wir aufgegriffen und im Geschäftsjahr 2017 ein Investitionsprogramm abgeschlossen, welches sich unter der Überschrift Bestandsverbesserung mit den Bereichen Sicherheit, Sauberkeit und erster Eindruck in den Wohnanlagen beschäftigte. Während bereits im Jahre 2016 ein Budget in Höhe von rund TEuro 500 für diese Instandhaltungsmaßnahmen bereitgestellt wurde, waren es 2017 weitere TEuro 250, die zielgerichtet eingeplant wurden. Angefangen beispielsweise bei den Innen- und Außenbeleuchtungen über Reinigungs- und Malerarbeiten in Kellern und Tiefgaragen bis hin zu schlüssellosen Haustüranlagen konnte auf diese Weise eine Vielzahl kleinteiliger Aufgaben mit jedoch großer Wirkung umgesetzt werden.

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

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

Bild 1: Beim Abschlussfest für die Modernisierung in Niendorf gab es natürlich auch Zeit für Gespräche.
Bild 2: Die Mitglieder aus der Scharbeutzer Straße und der Kopernikusstraße machten sich bei unserer Informationsveranstaltung über die 2017 anstehenden Arbeiten schlau.

Instandhaltungsplan 2018

Vorgesehen sind unter anderem:

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

Für den Fall, dass etwas nicht ganz dicht ist

Der seit einigen Jahren praktizierte Umbau von Grundstücksentwässerungsanlagen wurde in der Investitionsplanung fortlaufend festgeschrieben. In 2017 wurden hierfür finanzielle Mittel in Höhe von TEuro 500 zur Verfügung gestellt und für entsprechende Arbeiten in unseren Wohnanlagen in Marienthal eingesetzt. Auf diese Weise werden vorrangig ältere Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern systematisch durch neue Anlagen ersetzt, sodass die für den Grundwasserschutz notwendige Dichtigkeit sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

Und wie sieht es sonst im Bestand aus?

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

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

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

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

Im Bereich der Gartenstadtsiedlung erfordern der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder in der Regel weiterhin eine komplette Entkernung der Wohnungen. Die Modernisierungsmaßnahmen erstrecken sich neben den bereits genannten Arbeiten daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Erstein-bau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen.
Die hierfür angefallenen Kosten betrugen 2017 rund TEuro 695 (2016: TEuro 748). Dies entspricht rund Euro 0,28 pro m^2 Wohn- und Nutzfläche im Monat. Die variierende Höhe der Investitionen an dieser Stelle ist auf die sich verändernde Anzahl von Wohnungswechseln und auf den unterschiedlichen Modernisierungsumfang in den Wohnungen der Gartenstadtsiedlung zurückzuführen. Für Modernisierungen nach Nutzerwechseln werden auch im Geschäftsjahr 2018 Investitionen in Höhe von Mio. Euro 1,2 zur Verfügung gestellt.

Weitere Neuerungen in Sichtweite

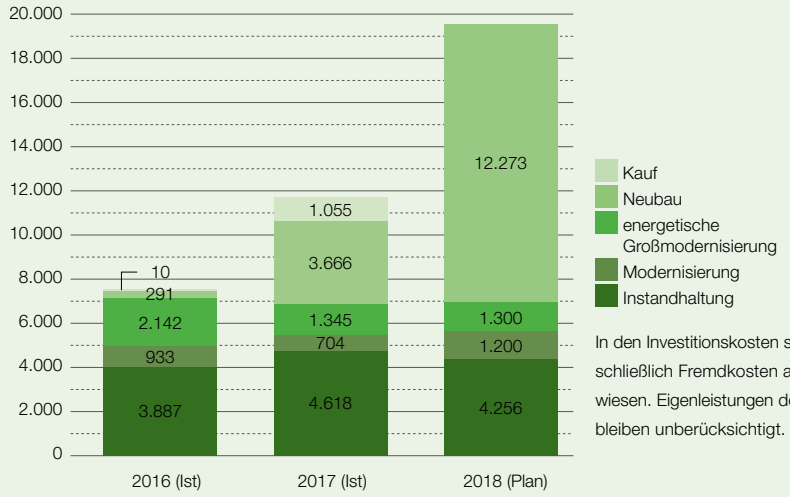
Die unerwartete Kündigung eines Gewerbemieters in Niendorf eröffnete im vergangenen Jahr neue Perspektiven für die Grundstücksnutzung. Da es für die eingeschossige Gewerbefläche keine geeignete Nachnutzung gab, wurden die Möglichkeiten einer Wohnbebauung an gleicher Stelle geprüft. Nach umfangreichen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

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

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

Entwurf: BGF Architekten

Gesamtinvestitionen 2016–2018 in TEuro



In den Investitionskosten sind ausschließlich Fremdkosten ausgewiesen. Eigenleistungen der WGW bleiben unberücksichtigt.

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

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

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

So wohnen wir

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

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

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

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,51 (2016: Euro 6,30) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der im Dezember vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2017 wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,44 pro m² Wohnfläche aus. Dieser Wert wird von über 88 Prozent unserer Wohnungsmieten unterschritten. Trotz des feststellbaren Anstiegs belegt Hamburg im Städtevergleich mit anderen Metropolen eine Position im Mittelfeld. Rund 53 Prozent aller Hamburger Mieten liegen unterhalb einer Schwelle von Euro 7,50 pro m².

Den Ergebnissen unserer Wohnzufriedenheitsanalyse folgend, sehen rund 56 Prozent unserer Mitglieder Modernisierungsbedarf an

ihrem Haus. Dementsprechend hoch ist die Unterstützung unserer Mitglieder auch bei umfangreichen Arbeiten. Dies bedeutet für uns einen zusätzlichen Antrieb, nicht nur die Investitionen im Neubaubereich, sondern auch im vorhandenen Wohnungsbestand auf einem hohen Niveau zu halten.
Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, orientieren sich auch zukünftig an dem, was wirtschaftlich notwendig und für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel bleiben die nötigen Erhöhungen daher deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Vermietungsaktivitäten für den Neubau in der Sieker Landstraße wurde ein weiteres Mal der große Bedarf und die steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen deutlich. Zwar konnten wir 2017 auch im vorhandenen Wohnungsbestand in weiteren 11 Wohnungen die baulichen Barrieren durch Umbauten bzw. Baderneuerungen deutlich reduzieren. Ein nennenswerter Schritt in diese Richtung wird jedoch erst im Neubau mit entsprechend gesetzten baulichen Rahmenbedingungen möglich. Die 94 Neubauwohnungen in Rahlstedt werden unser Gesamtportfolio in dieser Richtung demnach maßgeblich ausweiten.

Unter der gleichen Prämisse stellen wir ebenso unsere zukünftigen Neubauüberlegungen an, und wir rechnen auch für das in Planung befindliche Projekt in Niendorf/Groß Borsteler Straße mit 21 barrierearmen Wohnungen mit großem Interesse.

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

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

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

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

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

So leben wir

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

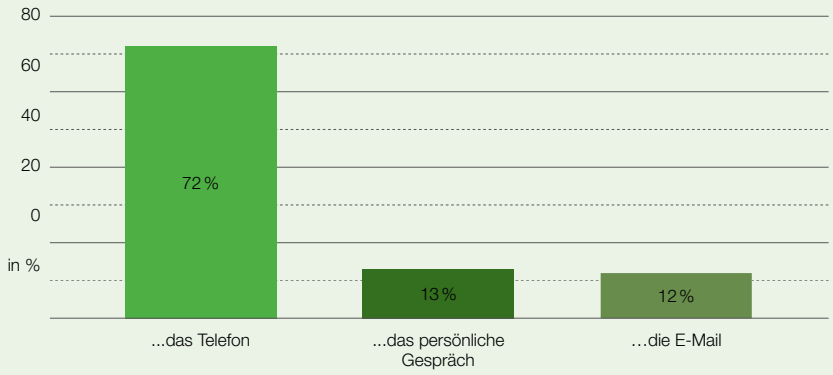
Mitgliederentwicklung 2017

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

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

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

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



Quelle: WGW Wohnzufriedenheitsanalyse 2016

In den Umfrageergebnissen drückten unsere Mitglieder auch durch ihre hohe Weiterempfehlungsbereitschaft und das große Interesse an Informationen über ihre Genossenschaft ein hohes Maß an Verbundenheit mit ihrer WGW aus. Unterstrichen wird dies durch die jährlich von uns vorgenommene Auswertung der Kontaktgründe. Im Jahr 2017 wurden 65 Prozent unserer neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam. Für uns ein klares Indiz, dass Mitglieder und Interessenten durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten angesprochen werden.

Bei steigenden Zufriedenheitswerten genießt unsere Mitgliederzeitung „bei uns“ eine ungebrochene Lesehäufigkeit von 78 Prozent.

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

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

Gleichzeitig gewinnen unsere Homepage und das Interesse an der Nutzung von Kundenportalen an Bedeutung.

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

Ein zusätzliches Medium bieten wir durch das Nachbarschaftsfernsehen noa4, an dem wir uns gemeinsam mit weiteren Hamburger Genossenschaften beteiligen. Die Beiträge, in denen regelmäßig auch über unsere Genossenschaft berichtet wird, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Medien-

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

Bild 1: Gratulation zu 40, 25 und 20 Jahren Aufsichtsratstätigkeit: Bert Gettschat (li.), Ingo Tiedemann (Mi.) und Uwe Lohmann (re.) – macht 85 aktive Jahre!
Bild 2, 3: Unsere Vertreterausfahrt 2017 – nach Besichtigung unserer Wohnanlagen erkundeten wir das Volksparkstadion.

netz der willy.tel GmbH empfangen werden. Alternativ können die Beiträge über unsere Homepage abgerufen werden. Als besonders interessanter Service wird über dieses Mediennetz auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

Unsere Beteiligung bei der Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland bietet den Mitgliedern der teilnehmenden Genossenschaften eine preiswerte Möglichkeit, die deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen anzumieten. Auch unser eigenes Angebot an Gästewohnungen, die in der Gartenstadtsiedlung Wandsbek liegen, wurde im vergangenen Jahr von fünf auf sechs Wohnungen ausgeweitet.

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

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

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

WISSENS-WERTES

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

So arbeiten wir

WISSENS-WERTES

„Die Mitarbeiter/-innen der WGW sind immer erreichbar!“
Kann das wirklich wahr sein? Wir wissen es nicht, freuen uns aber dennoch über das Lob unserer Neumieter.

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachdem sich die Einführung des digitalen Archivs rundum bewährt hat, stand 2017 ein umfangreicheres EDV-Projekt auf der Agenda. Aufgrund des nahenden Auslaufens des bislang in unserer Genossenschaft verwendeten ERP-Systems GES wurde bereits 2016 ein Vertrag zur Umstellung auf das neue System Wodis Sigma abgeschlossen, welche es im Verlaufe des Jahres 2017 in die Tat umzusetzen galt.
Nach umfangreichen Vorarbeiten, einer vollständigen Datenmigration und intensiven Schulungen und Coachings aller Anwender erfolgte die Umstellung planmäßig zum 1. September 2017. Auch weiterhin werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von der Aareon Deutschland GmbH als Beratungs- und Systemhaus in Mainz verarbeitet.

Unabhängig von der bestehenden Notwendigkeit eines Systemwechsels bietet das neue EDV-System zukünftig weitere Möglichkeiten der Prozessoptimierung und der digitalen Vernetzung. Diese werden mittelfristig in die Unternehmensplanung einfließen und sollen sowohl vorhandene Abläufe vereinfachen als auch neue Nutzungsmöglichkeiten für unsere

Mitglieder bieten. Denn Automatisierungsprozesse und die fortschreitende Digitalisierung prägen zunehmend die alltäglichen Vorgänge.

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

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

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

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

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

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

WISSENS-WERTES

„Es gibt nichts zu nörgeln, fühle mich wohl und freue mich, eine schöne Wohnung zu haben.“
Auf den Punkt gebracht – die Antwort eines Neumieters auf die Frage: Was wünschen Sie sich von der WGW?

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2017

Gartenstadtweg 81 – unsere Geschäftsstelle mit Gemeinschaftssaal.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2017 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2017 an Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2017, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

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

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

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

...mittenmang in Hamborg!

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

Mögliche Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit keine Preisänderungsrisiken. Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2017 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

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

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

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

Hamburg, den 24. April 2018

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**	**Euro**	**Euro**
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	127.543,69	50.315,00
II.	Sachanlagen	117.067.165,81	113.770.978,15
III.	Finanzanlagen	552,00	552,00
	Anlagevermögen insgesamt	**117.195.261,50**	**113.821.845,15**
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.698.935,93	4.693.280,37
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	315.422,05	272.964,09
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.768.943,41	7.303.778,15
	Umlaufvermögen insgesamt	**12.783.301,39**	**12.270.022,61**
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	**378.178,88**	**436.109,63**
	BILANZSUMME	**130.356.741,77**	**126.527.977,39**

PASSIVSEITE

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A.	**EIGENKAPITAL**	**Euro**	**Euro**
I.	Geschäftsguthaben	11.481.291,54	11.242.719,33
II.	Ergebnisrücklagen	42.637.497,66	39.828.497,66
III.	Bilanzgewinn	437.500,97	423.511,03
	Eigenkapital insgesamt	**54.556.290,17**	**51.494.728,02**
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**	**3.206.432,57**	**3.068.625,00**
C.	**VERBINDLICHKEITEN**	**72.510.849,29**	**71.875.900,49**
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	**83.169,74**	**88.723,88**
	BILANZSUMME	**130.356.741,77**	**126.527.977,39**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2017	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.195,00	251.556,15	243.195,00	251.556,15	8.361,15
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.934.734,33	573.311,46	331.779,94	11.176.265,85	241.531,52
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	64.790,00	53.469,54	64.790,00	53.469,54	-11.320,46
Geschäftsguthaben insgesamt	**11.242.719,33**	**878.337,15**	**639.764,94**	**11.481.291,54**	**238.572,21**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 242 vermehrt.

Rücklagen

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

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

Unternehmensentwicklung

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

Strahlend blauer Himmel über unseren Projekten.

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2017

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	113
	Gartenstadtweg	52–66	1911	
	Goldlackweg	1–55	1911	
	Lesserstraße	102–120	1911	
	Stephanstraße	102–116	1911	
	Tilsiter Straße	20–66	1911	
	Tilsiter Straße	21–55	1911	
	Tilsiter Straße	33	1997	
	Tilsiter Straße	39	1911	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38
	Gartenstadtweg	68	1912	
	Goldlackweg	10	1912	
	Goldlackweg	2–52	1912	
	Lesserstraße	120 A	1912	
	Stephanstraße	118	1912	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	31
	Gartenstadtweg	70–72	1913	
	Immergrünweg	1–5	1913	
	Immergrünweg	2	1913	
	Lesserstraße	122–146	1913	
	Stephanstraße	120–128	1913	
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12
	Immergrünweg	4–14	1914	
5	Lesserstraße	68–74	1953	36
	Rosmarinstraße	1–3	1953	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28
	Asternstraße	4–12	1955	
	Lesserstraße	76–84	1955	
7	Asternstraße	13–27	1928	10
	Gartenstadtweg	48–50	1928	
8	Asternstraße	5–11	1929	11
	Lesserstraße	90–98	1929	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20
	Rosmarinstraße	7–9	1930	
10	Asternstraße	14–16	1934	20
	Asternstraße	29–31	1934	
	Gartenstadtweg	43–49	1934	
	Nelkenweg	29–51	1934	
11	Nelkenweg	26–64	1935	20
12	Nelkenweg	2–24	1937	12
13	Anemonenweg	1–7	1938	50
	Anemonenweg	2–8	1938	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Anemonenweg	9–15	1938	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18
16	Lavendelweg	30–72	1938	22
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22
18	Stephanstraße	70–92	1939	20
19	Asternstraße	33–51	1939	14
	Stephanstraße	94–100	1939	
20	Bovestraße	41	1927	35
	Rauchstraße	2–6	1956	
21	Friedastraße	3–7	1928	22
22	Rauchstraße	7–9	1929	20
	Tratziger Straße	16	1929	
23	Gartenstadtweg	81	1959	106
	Gartenstadtweg	83–93	1959	
	Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	
24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202
	Eydtkuhnenweg	2–6	1963	
	Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963	
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
	Voßkulen	146–146 A	1963	
25	Lesserstraße	148–150	1964	7
	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	
26	Rübenkamp	341–369	1950	90
27	Büringstwiete	1–5	1952	28
28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48
29	Eilbeker Weg	20–28	1954	96
	Wagnerstraße	126–130	1954	
30	Papenstraße	117–119	1956	36
	Peterskampweg	40–44	1956	
31	Roßberg	21–29	1956	40
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19
33	Papenstraße	20–22	1958	16
34	Horner Weg	274–276	1959	15
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32
36	Groß Borsteler Straße	17–23	1960	108
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13
41	Vehrenkamp-straße	14, 16 A–16 D	1966	37
42	Uwestraße	9–17	1966	32
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–45	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenberg-straße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafen-brücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenberg-straße	24 B–24 C	1981	20
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
64	Traberweg	24 E	1997	78
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
				3138

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

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

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:

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

Aufsichtsrat:

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

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Vorstand:

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Dirk Lippen	hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
Torben Seidel

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2017

Betriebsrat:
Heiko Flatz / Vorsitzender
Stefanie Mohn
Dirk Lübke
Wolfgang Schneidereit
Torben Seidel
Torsten Schien
B.A.D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Datenschutzbeauftragter:
Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Stelshoop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Boltenhagener-, Kopernikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eydtkuhnerweg, Rahlstedter Kamp, Voßkuhlen
3. Gartenstadt: MFH, Eilbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Meiendorfer-, Saseler-, Lehär-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

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

Dirk Lippen
= Abt. 1, 4
= Betriebsrat
= Grundstücksverkehr / Bewirtschaftung

Vorstandsassistenz
Susanne Scholze

Sekretariat
Tanja Reddig

Abteilung 1: Verwaltung
Betriebsstätten
Empfang
Personal
Ausbildung
Datenschutz
Arbeitssicherheit

Empfang
Telefonzentrale
Büromaterial
Post
Kasse
Kirsti Römer

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

Lohn- und
Gehaltsabrechnung
Zeitmanagement
Susanne Scholze

Ausbildungsleitung
Matthias Demuth

Auszubildende
Sophie Much

Interne Dienstleistungen
Stefan Wichern

Abteilung 2: Mitgliederservice

Gemeinschaftssaal
Gästewohnungen
Mieterfeste
Jennifer Flemming

Abteilung 3: Mieterservice
Matthias Demuth
Abteilungsleiter
Prokurist

Verwaltungs-
sekretariat
Stefanie Mohn
Susanne Paasch

Serviceteams

Bezirk 1	Bezirk 2	Bezirk 3	Bezirk 4	Bezirk 5	Bezirk 6
Fiona Fuhrmann (kaufm. SB)	**Britta Elfers** (kaufm. SB)	**Britta Elfers** (kaufm. SB)	**Britta Elfers** (kaufm. SB)	**Torsten Schien** (kaufm. SB)	**Kirsten Leisner** (kaufm. SB)
Eva Janta (techn. SB)	**Kirsten Leisner** (kaufm. SB)	**Fiona Fuhrmann** (kaufm. SB)	**Fiona Fuhrmann** (kaufm. SB)	**Heiko Flatz** (techn. SB)	**Torsten Schien** (kaufm. SB)
Andreas Rupschuß (techn. SB)	**Heiko Flatz** (techn. SB)	**Kirsten Leisner** (kaufm. SB)	**Heiko Flatz** (techn. SB)	**Sven Christiansen** (Hauswart)	**Heiko Flatz** (techn. SB)
Stefan Wichern (Hauswart)	**Eva Janta** (techn. SB)	**Heiko Flatz** (techn. SB)	**Eva Janta** (techn. SB)		**Markus Krause** (Hauswart)
BG HH-Wohnen	**Wolfgang Schneidereit** (Hauswart)	**Eva Janta** (techn. SB)	**Dirk Lübke** (Hauswart)		
		Rainer Winter (Hauswart)			

Abteilung 4: Rechnungswesen
Torben Seidel
Abteilungsleiter
Prokurist

Liegenschaften
Darlehensverkehr
Controlling
Torben Seidel

Mietenbuchhaltung
Mitgliederverwaltung
Heidrun Frank

Buchhaltung
Zahlungsverkehr
Stefan Freigang

Mietenkalkulation
Umlagenabrechnung
EDV
Helmut Hagen

Betriebskosten-
management
n.n.

...mittenmang in Hamburg!

Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, Reimo Schaaf, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 5.000 Exemplare