

**Gartenstadt
Hamburg eG**

The logo consists of several stylized, line-art icons of houses and trees. One house has a chimney, and another has a circular window. The icons are arranged in a cluster to the right of the main text.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2009



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

GEGRÜNDET AM 25. MÄRZ 1919
in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg
eingetragen am 22. April 1919 unter laufenden Nr. 247

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Verwaltungsorgane	5
II. Bericht des Vorstandes	6
III. Lagebericht	13
IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang	20
V. Erläuterung zum Jahresabschluss • Bilanz	29
• Gewinn- und Verlustrechnung	42
VI. Bericht des Aufsichtsrates	48
VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	50

I. Verwaltungsorgane

AUFSICHTSRAT

Anja Stelling	Vorsitzende
Lars Pohnicht	stellv. Vorsitzender
Jörn Widderich	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Dembkowski	
Heinz Fönschau	
Ingrid Röschmann	
Norbert Schultz	
Uwe von Spreckelsen	

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Norbert Schultz (Sprecher), Sarah Dembkowski,
Ingrid Röschmann, Uwe von Spreckelsen, Anja Stelling

BAU-AUSSCHUSS

Heinz Fönschau (Sprecher), Miriam Heuer,
Lars Pohnicht, Jörn Widderich

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit minus 5,0 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt für 1999 mit 0,6 Prozent ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit 2,6 Prozent noch relativ hoch gewesen.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau. Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. Die Landesbausparkassen prognostizieren für 2009 176.000 Baugenehmigungen, ein Plus von knapp 1 Prozent. Für 2010 erwarten sie ein weiteres Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 Prozent unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.

Nach dem starken Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im vergangenen Jahr prognostizieren die führenden Wirtschaftsinstitute und die Bundesregierung für das Jahr 2010 wieder ein moderates Wachstum von knapp über 1 Prozent.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Auch in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise profitiert Hamburg unverändert von seiner Attraktivität als Deutschlands Hafenmetropole, Dienstleistungshauptstadt und größter Außenwirtschaftsplatz. Insbesondere durch Zuwanderer aus den neuen Bundesländern aber auch aus dem Ausland wächst Hamburgs Bevölkerung weiter. Dabei ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Laut Eurostat werden die Hamburger im Jahr 2030 voraussichtlich im Schnitt 39,9 Jahre alt sein, gegenwärtig sind es 41,1 Jahre. Der Anteil der über 65-Jährigen wird danach von 18,3 Prozent auf 17,5 Prozent zurückgehen.

Der Bevölkerungszuwachs bei den jüngeren Haushalten und eine zunehmende Präferenz für die innere Stadt als Wohnstandort wirken sich auch auf die Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes aus. Der im November 2009 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2009 weist mit einer durchschnittlichen Erhöhung aller Mieten von 2007 auf 2009 um 3,6 Prozent auf 6,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche eine Steigerungsrates aus, die nur knapp über der Inflationsrate liegt. Auf den auch in Hamburg sehr ausdifferenzierten Teilmärkten verläuft diese Entwicklung jedoch höchst unterschiedlich.

Die im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen haben auch im Jahr 2009 ihre Verantwortung für eine angemessene Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Mieten wahrgenommen. Die Mieten ihrer rund 275.000 eigenen Wohnungen liegen im Durchschnitt unter den Durchschnittswerten des Hamburger Mietenspiegels. Gleichwohl investieren sie auf hohem Niveau in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände in einer Größenordnung von rund 700 Millionen Euro. Neben den positiven Effekten für Wohnqualität, Energieeinsparung und Klimaschutz sichert dieses Investitionsvolumen unmittelbar auch die Beschäftigung von rund 13.000 Mitarbeitern in Handwerksbetrieben und Bauunternehmen.

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2009 wurde nicht durch größere Baumaßnahmen geprägt, sondern war vielmehr ein Jahr der Planung und der Organisationsentwicklung.

Für die im Rahmen der Quartiersentwicklung unserer Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße von der Vertreterversammlung beschlossenen Neubebauung wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Fünf für Stadtplanung und Architektur anerkannte und erfahrene Büros wurden aufgefordert ihre Ideen zur Neugestaltung des Quartiers im Rahmen eines Wettbewerbes zu erarbeiten und den Gremien der Genossenschaft zu präsentieren. Nach ausführlichen Erörterungen und Diskussionen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat für die Vorschläge des Büros ASK Hassenstein+Pfad GmbH entschieden. Mit Reihenhäusern, Maisonetten, aber auch kleineren Singlewohnungen in Wohnhöfen entlang einer „Achse ins Grüne“ orientiert, überzeugte das Konzept als Interpretation der Gartenstadtidee für das Wohnen im heutigen städtischen Raum.

VERMIETUNG

Die Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Es bestehen weiterhin Wartelisten von vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten, die eine direkte Anschlussvermietung von freiwerdenden Wohnungen ermöglichen. Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch planmäßig ausgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 177 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.292 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 7,7 %.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die Anpassungsmodalitäten für die Nutzungsgebühren in unserer Genossenschaft bewertet und strategisch neu geordnet. Nunmehr werden die Nutzungsgebühren des gesamten, freifinanzierten Bestands regelmäßig überprüft, um die Bestandsverträge schrittweise an die Zielnutzungsgebühr der Genossenschaft anzupassen. Mit der Zielnutzungsgebühr ist der Mietpreis gemeint, den die Genossenschaft bei der Neuvermietung einer Wohnung vertraglich vereinbart. Die Höhe der Zielnutzungsgebühr wird maßgeblich von dem alle zwei Jahre erscheinenden Hamburger Mietenspiegel beeinflusst, wobei die Genossenschaft sich mit ihren Zielnutzungsgebühren im Bereich des Mittelwerts und darunter für vergleichbaren

Wohnraum in Hamburg positioniert. In Einzelfällen – z. B. aufgrund einer umfangreichen Modernisierung mit einer Wärmedämmung – kann die Zielnutzungsgebühr auch über dem Mittelwert liegen.

Für den freifinanzierten Bestand wurden im Jahr 2009 aufgrund der Neuregelung 570 Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach den Richtlinien des § 558 BGB durchgeführt.

Der Bestand unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen verringert sich nach und nach. Im Berichtsjahr endete für ein weiteres Objekt der Status der öffentlichen Förderung, womit die Nutzungsgebühren fortan keiner Bindung mehr unterlagen. Für diese Wohnanlage wurde eine Erhöhung nach dem Verfahren von § 558 BGB vorgenommen. Kleine Erhöhungen der Nutzungsgebühren gab es für zwei öffentlich geförderte Wohnanlagen. Für unser Hochhaus in Meiendorf endete der letzte Teilschritt der Subventionshilfe der Stadt Hamburg für die erstmals durchgeführten, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Für eine andere Wohnanlage endete hingegen die Annuitätshilfe der Stadt Hamburg und bewirkte eine Erhöhung der Nutzungsgebühr.

Aktuell verfügt die Genossenschaft noch über zehn öffentlich geförderte Wohnanlagen mit insgesamt 470 Wohnungen.

Der im November 2009 herausgegebene Hamburger Mietenspiegel weist in fast allen Feldern einen Anstieg der Wohnraumkosten für die Hansestadt aus. Die teilweise deutlich gestiegenen Mittelwerte führen in der Regel auch zu einer Erhöhung der genossenschaftlichen Zielnutzungsgebühren unserer Genossenschaft. Wenngleich Erhöhungen der Nutzungsgebühren und die stärkere finanzielle Belastung der Mitglieder verständlicherweise ein Ärgernis darstellt, kann die Gartenstadt Hamburg eG im Sinne des satzungsgemäßen Auftrags hierauf nicht verzichten. Die vor uns liegenden Aufgaben mit einem höheren Aufwand im Bereich der Instandhaltung sowie im Bereich der energetischen Sanierung und Modernisierung unserer Wohnanlagen, und die Kostensteigerungen für Material- und Lohnleistungen machen eine Anpassung der Nutzungsgebühren dringend erforderlich.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Hinsichtlich der Kosten für den Bezug von Heizgas gab es für das Berichtsjahr 2009 seit längerer Zeit einmal eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. Nach regelmäßigen Steigerungen der Kosten in den vergangenen Jahren hat sich für das letzte Jahr eine Kostensenkung von rund zwanzig Prozent für eingekauftes Heizgas ergeben. Dieses mag zum einen mit zwischenzeitlich gesunkenen Gaspreisen zusammenhängen, zum anderen auch mit einem eher milderen Winter in der Heizperiode 2008/2009.

Die sogenannten „kalten“ Betriebskosten haben sich auf einem eher gleichbleibenden Niveau eingependelt. Leichte Kostensenkungen gab es bei den Positionen für die Abfallbeseitigung und die Sachversicherungen für unseren Bestand. Eine geringfügige Steigerung zeichnete sich hingegen bei den Kosten für die Garten- und Spielplatzpflege ab.

MEHR ALS WOHNEN

Gut und sicher Wohnen in genossenschaftlicher Gemeinschaft bedeutet deutlich mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Gartenstadt Hamburg bietet ihren Mitgliedern neben dem Wohnen vielfältige Aktivitäten und Angebote. Viermal im Jahr

erscheint die Mitgliederzeitschrift *bei uns* und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Zur Weihnachtszeit war wieder einmal das Holzwurmtheater zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seinem Figurenspiel - Jacob, ein Igel lernt fliegen - rund 120 Mitgliedskinder, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten.

Mit über 200 Nutzungen für Familienfeierlichkeiten, Dauernutzer und sonstige Veranstaltungen zeigt sich das Gemeinschaftshaus weiterhin als attraktives Angebot. Die Gästezimmer und die Gästewohnung sind eine attraktive Ergänzung zu den Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Der Umbau eines Gästezimmers zu einem Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit hat sich bewährt und wird gut nachgefragt.

Nach der Feststellung von Schwammbefall im Berner Schloss wurden keine weiteren Buchungen für die Räumlichkeiten mehr angenommen. Alle bereits gebuchten Veranstaltungen konnten noch bis zum Februar 2010 stattfinden. Für das laufende und das kommende Jahr finden bis auf Weiteres keine Veranstaltungen mehr im Berner Schloss statt. Von einem denkmalfachlich erfahrenen Architekturbüro wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, das sich nun in der Absprache mit dem Denkmalschutzamt und der Ausschreibungsphase befindet.

Besonders beliebt sind immer wieder die Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus. Engagierte Mitglieder organisieren mit kunstvollen Dekorationen und selbstgebackenem Kuchen interessante Veranstaltungen für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus fördert und unterstützt die Gartenstadt Hamburg Vereine und Organisationen, deren Arbeit und Angebote auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommen.

Der Freundeskreis Seniorenhilfe hat es sich zur Aufgabe gemacht älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Waldhöfchen“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftsraum am Kriegkamp stattfindet. Die Gartenstadt unterstützt die Arbeit des Freundeskreises mit einer Dauerspende.

Da unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht an den Grenzen der Stadtteile endet, in denen sich unsere Genossenschaftswohnungen befinden, sind wir Mitglied in der Arbeiterwohlfahrt und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2009 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 3.008.675,53 €.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	2.652.111,36	167.386,86	13.939,94	2.833.438,16
eigene Kosten	165.521,91	9.428,46	287,00	175.237,37
	<u>2.817.633,27</u>	<u>176.815,32</u>	<u>14.226,94</u>	<u>3.008.675,53</u>
Vorjahr	2.654.186,89	256.319,26	12.530,06	2.923.036,21

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	673.327,00 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	<u>2.144.306,27 €</u>
	<u>2.817.633,27 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2009	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	12,62	12,40
a) Siedlung Berne	11,32	12,03
b) übrige Altbauten	17,09	13,69
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	21,15	19,73

Die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaukosten 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	Vorjahr
Reparaturen	1.188.982,26 €	895.587,28 €
Schornsteine / Dächer	62.510,34 €	29.920,51 €
Entwässerung / Abwasser	0,00 €	9.772,30 €
Anstricharbeiten	144.423,57 €	238.632,43 €
Fassadenarbeiten/ Wärmedämmung	113.026,28 €	275.187,32 €
Haustechnische Anlagen	92.317,10 €	46.950,47 €
Garagen / Stellplätze	14.839,76 €	107.378,70 €
Fenstererneuerung	26.148,70 €	119.311,29 €
Mauern / Fundamente	109.906,34 €	36.545,68 €
Schwamm- und Holzbockbeseitigung	13.053,15 €	13.977,90 €
Heizungsinstallation	36.005,47 €	59.589,81 €
Treppenhausrenovierung	62.224,86 €	28.983,94 €
Sanitäranlagen	15.131,51 €	1.798,24 €
Außenanlagen	15.188,67 €	12.575,87 €
Modernisierungen	1.038.192,49 €	978.444,34 €
Versicherungsschäden	76.725,03 €	68.380,13 €
	<u>3.008.675,53 €</u>	<u>2.923.036,21 €</u>
(Hierin enthalten: eigene verrechnete Löhne, Verwaltungs- und Ingenieurleistungen)	<u>(175.237,37 €)</u>	<u>(209.060,19 €)</u>

GEPLANTE INSTANDHALTUNG 2010

- Anstricharbeiten

WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Blakshörn 1 - 39, 2 -36
Melkweg 1, Berner Allee 10
Berner Allee 4 – 6, 12 – 14, 18 – 20, 34 – 44, 72 – 92, 71 -91

- Fassaden

WE 55 u. 56 Roter Hahn 22 - 28 / energetische Vollsanierung
WE 63 Glatzer Str. / Sanierungen der Fugen und Betonbauteile - 1. Teil

- Treppenhausanstriche

WE 32 Rotdornallee 22 - 32
WE 58 Saseler Straße 173 - 175
WE 61 Maimoorweg 28 - 30

- Technische Ausstattung

WE 54 Saseler Straße 163 – 167 / Überarbeitung der Starkstromanlage
WE 58 Saseler Straße 173 – 175 / Einbau einer Gegensprechanlage
WE 66 Buchenring 56 / Erneuerung der Aufzugssteuerung
WE 79 Berner Chaussee 23 / Einbau von Wohnungswasserzählern
Alle Wohnanlagen: Einbau von Rauchwarnmeldern

GEPLANTE MODERNISIERUNG 2010

- Gasetagenheizung

Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets:

WE 29 Rotdornallee 16 – 20
WE 30 Neusurenland 68 + 70
WE 31 Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11,
Anderheitsallee 54 + 56
WE 32 Rotdornallee 22 – 32
WE 33 Fabriciusstraße 149 + 151
WE 36 Dreieckskoppel 2 – 6, 5
WE 37 Dreieckskoppel 7 – 11, 8 – 12
WE 38 Ole Wisch 1a, 1 – 5
WE 40 Plattenfoort 1 – 5, Volzekeweg 2 – 6
WE 41 Volzekeweg 1 – 7
WE 42 Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4

- Modernisierung und Neubau von Bädern

Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets:

WE 29	Rotdornallee 16 – 20
WE 30	Neusurenland 68 + 70
WE 31	Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11, Anderheitsallee 54 + 56
WE 32	Rotdornallee 22 – 32
WE 33	Fabirciusstraße 149 + 151
WE 38	Ole Wisch 1a, 1 – 5
WE 40	Plattenfoort 1 – 5, Volzekeweg 2 – 6
WE 41	Volzekeweg 1 – 7
WE 42	Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4
WE 43	Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
WE 46	Wildschwanbrook 79 - 87, 49a+b, 95a+b
WE 50	Birckholtzweg 15
WE 51	Birckholtzweg 17 – 21

Küchenmodernisierungen

Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets:

WE 29	Rotdornallee 16 – 20
WE 30	Neusurenland 68 + 70
WE 32	Rotdornallee 22 – 32
WE 33	Fabirciusstraße 149 + 151
WE 38	Ole Wisch 1a, 1 – 5
WE 39	Buddenbrookweg 1 – 5
WE 40	Plattenfoort 1 – 5, Volzekeweg 2 – 6
WE 41	Volzekeweg 1 – 7
WE 42	Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4
WE 43	Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
WE 46	Wildschwanbrook 79 - 87, 49a+b, 95a+b
WE 50	Birckholtzweg 15
WE 51	Birckholtzweg 17 – 21
WE 54	Saseler Str. 163 – 167

In 2009 wurden 5 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 38 Wohnungen instand gesetzt, davon in 21 Wohnungen auf Wunsch des Mitgliedes im bewohnten Zustand.

III. Lagebericht 2009

• GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft hat ihren Firmensitz in der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Genossenschaft verfügt über eigene Wohn- und Geschäftsbauten in 54 Verwaltungseinheiten für 2.292 Wohnungen mit 148.606,25 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 323 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

Der Bestand verringerte sich durch die Zusammenlegungen von zwei Wohnungen um 1 Einheit. In den 2.292 Wohnungen sind 18 Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße stillgelegt wurden und nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Zugänge durch Baufertigstellung oder Zukauf hat es im Berichtsjahr nicht gegeben. Im Wesentlichen wurde eine Verbesserung unserer Wohnanlagen durch die laufende Bestandspflege, die Erneuerung und Modernisierung der technischen Ausstattung und der Gebäude erreicht.

Die Gartenstadt Hamburg eG verwaltet und bewirtschaftet ausschließlich die eigenen Bestände.

An Vermietungsumsätzen haben wir

Nettokaltmieten in Höhe von 8.725 T€ (Vorjahr 8.476 T€),

abgerechnete Umlagen in Höhe von 2.074 T€ (Vorjahr 1.914 T€),

Gebühren, Umlagen und Zuschläge in Höhe von 897 T€ (Vorjahr 902 T€),

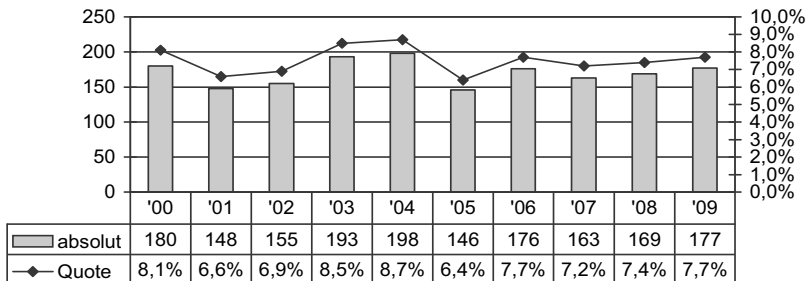
Einnahmen aus Sondereinrichtungen von 58 T€ (Vorjahr 66 T€) sowie

Mietzuschüsse in Höhe von 48 T€ (Vorjahr 76 T€) erzielt.

Dem standen Erlösschmälerungen in Höhe von 100 T€ (Vorjahr 110 T€) gegenüber.

Die Anzahl der am Bilanzstichtag nicht vermieteten Wohnungen liegt mit 10 leicht unter dem Vorjahreswert von 11. Diese Wohnungen teilten sich auf in 3 Wohnungen, die aufgrund von Handwerkerarbeiten aktuell nicht für die Vermietung zur Verfügung standen, sowie 7 Wohnungen für die bereits ein neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen war bzw. sich in der Abwicklung befanden. Die Quote der nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag betrug einschließlich dieser Wohnungen 0,4 %.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr hat sich die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr mit 7,7 %, nach im Vorjahr 7,4 %, kaum verändert. Besondere Einflüsse, die zur Erklärung dienen könnten, waren nicht erkennbar. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine kaum veränderte Fluktuationsquote.

Für das Geschäftsjahr 2010 liegen die Schwerpunkte unserer Arbeit in der energetischen Sanierung unserer Wohnanlagen im Roter Hahn mit insgesamt 106 Wohnungen und den weiteren Schritten zur Neubebauung des Quartiers Ole Wisch, Fabriciusstraße.

- Ertragslage

Im Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 setzt sich der Jahresüberschuss im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2009	2008	2007
Hausbewirtschaftung	367,2 T€	430,8 T€	378,6T€
Modernisierungstätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-50,8 T€	-118,9 T€	-71,5 T€
Steuern	0,02 T€	0,06 T€	0,01 T€
Jahresergebnis	316,4 T€	312,0T€	307,1 T€

Das verringerte Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen beeinflusst durch höhere Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen. Der Bauinstandhaltungsrückstellung wurden per Saldo 1.069 T€ zugeführt, nach einer Zuführung von 920 T€ im Vorjahr. Im sonstigen Geschäftsbetrieb ergeben sich die positiven Veränderungen hauptsächlich durch höhere Zinseinkünfte und Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 3,01 Mio. € gegenüber 2,92 Mio. € im Vorjahr aufgewendet.

- 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 gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität erzielt wird, um ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und anfallende Neuinvestitionen zur Verfügung zu stellen, ohne dass es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote kommt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Mit Ausnahme eines Forwarddarlehens über 1,9 Mio. €, das im Berichtsjahr 2009 abgeschlossen wurde und im Jahr 2010 zur Auszahlung ansteht, wurden keine derivativen Finanzinstrumente wie zum Beispiel Swaps, Caps oder Floors in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,52 % gegenüber 4,51 % im Vorjahr. Die öffentlich geförderten Darlehen wiesen eine

durchschnittliche Zinsbelastung von 2,31 %, die der freifinanzierten Kapitalmarktdarlehen einen durchschnittlichen Zinssatz von 4,91 % auf.

Im Berichtsjahr kamen keine Fremdmittel für die Gartenstadt aus Darlehensverträgen zur Auszahlung.

Für das laufende Geschäftsjahr 2010 stehen rund 5 Mio. € Darlehen zur Prolongation an. Davon waren bereits für 1,9 Mio. € die Konditionen über ein Forwarddarlehen gesichert worden. Bei Berichtserstellung waren auch für die noch ausstehenden 3,2 Mio. € die Darlehensverträge abgeschlossen. Die Auszahlungen erfolgen in der zweiten Jahreshälfte. Für die energetische Sanierung der Wohnanlagen im Roten Hahn wurden Fördermittel bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt eingeworben und ein KfW-Förderdarlehen aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ über 3,6 Mio. € abgeschlossen. Weiterer Fremdmittelbedarf ergibt sich je nach Fortschritt der Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Neubebauung unserer Wohnanlage Olewisch, Fabriciusstraße.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund 5 Mio. € zu jeweils aktuell markt-gängigen Konditionen.

Von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 5,44 Mio. € sind für das laufende Geschäftsjahr 3,7 Mio. € zur Auszahlung vorgesehen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG¹⁾, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Kapitalbildung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,06 Mio. € betrug und damit nur geringfügig unter dem Vorjahreswert liegt.

Der Kapitalflussrechnung kann auch entnommen werden, dass die Investitionen im Jahr 2009 ausschließlich aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres finanziert worden sind.

Kapitalflussrechnung:

	2009 T€	2008 T€	2007 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	316,4	311,9	307,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.747,1	1.823,6	1.812,6
Veränderung langfristiger Rückstellungen	985,2	921,9	-210,5
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	10,0	10,0	9,6
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	3.058,7	3.067,4	1.918,8
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	10,1	60,4	9,3
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.	0,0	0,6	0,0
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-248,4	-128,3	-64,5
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-39,5	-103,4	354,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.780,9	2.896,5	2.217,7
planmäßige Tilgung	-1.037,9	-939,6	-964,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.743,0	1.956,9	1.253,1
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlagenabgang	0,4	0	0,0
Aufstockung von Finanzanlagen		-0,4	-0,4
Rückzahlungen von Finanzanlagen		0	0,8
Abgang von Investitionen		0	12,0
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-267,0	-1.722,6	-1.915,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-266,7	-1.723,1	-1.902,9
III. Finanzierungsbereich			
Valutierung von Darlehen	0,0	3.200,0	1.335,0
Darlehensrückzahlungen u. Leibrentenzahlung	-15,3	-1.777,3	-183,1
Rückzahlungen von Mieterdarlehen	0,0	0,0	0,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	22,1	98,6	117,2
Dividende	-276,8	-276,2	-268,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-270,0	1.245,1	1.000,5
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.206,3	1.478,8	350,7
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.206,3	1.478,8	350,7
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	3.743,3	2.264,4	1.913,7
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	4.949,5	3.743,3	2.264,4

¹⁾ DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Während des gesamten Berichtsjahres war die jederzeitige Zahlungsfähigkeit stets gegeben. Nach den Erkenntnissen aus unserer langfristigen Finanzplanung wird dies auch zukünftig gewährleistet sein.

- Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen des Geschäftsjahres 2009 wirkten sich auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt aus:

	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	45.665	85,48	47.149	88,20	47.250	90,96
Umlaufvermögen	7.760	14,52	6.305	11,80	4.698	9,04
	53.425	100,00	53.454	100,00	51.948	100,00
Eigenkapital	10.535	19,72	10.477	19,60	10.342	19,91
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	5.437	10,18	4.410	8,25	3.490	6,72
Pensionen	1.020	1,91	1.061	1,99	1.059	2,04
Fremdkapital:						
längerfristig	33.044	61,85	34.087	63,77	33.594	64,67
kurz- bis mittelfristig einschl. Rechnungsab- grenzungsposten	3.389	6,34	3.418	6,39	3.461	6,66
	53.425	100,00	53.454	100,00	51.948	100,00

Der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft liegt damit bei 85,48 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und Fremdkapital sowie langfristige Rückstellungen gedeckt.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist leicht angestiegen und beträgt 10.535 T€ gegenüber 10.477 T€ in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht von 19,60 % im Vorjahr auf 19,72 % am 31.12.2009, bei nahezu unveränderter Bilanzsumme.

Insgesamt kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil bezeichnet werden.

- Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung nicht ergeben.

- Risikobericht

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft basiert vorrangig auf der regelmäßigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarktes werden zusätzlich in die Betrachtungen einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete

Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Mit einer aktiven Steuerung der Darlehensfälligkeiten und der Auswahl der Darlehensgeber versuchen wir die Finanzierungsrisiken gering zu halten. Die noch anhaltenden Folgen der internationalen Finanzkrise haben dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität beeinträchtigt wird. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer aber können wir eine ungünstige Auswirkung auf die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unsere Genossenschaft nicht ausschließen. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb weiterhin als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

- Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch weiterhin umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig erforderliche Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Die Gartenstadt Hamburg eG ist gut im Markt aufgestellt und wird mit weiteren Investitionen in Neubau, Zukauf und Modernisierung auch für die Zukunft ihre Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss absichern.

Aufgrund der in jüngeren Konjunkturprognosen angenommenen Erholungstendenzen hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung rechnen wir mit einem gleichbleibend erhöhten Risiko bei der Vermietbarkeit höherpreisiger Wohnungen. Andererseits lassen die für Hamburg weiterhin positive Bevölkerungsprognose und den daraus abgeleiteten Zahlen wohnungsnachfragender Haushalte für die kommenden Jahre gute Chancen für eine stabile Vermietbarkeit unserer Objekte erwarten.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Hamburg, den 28. April 2010

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2009 beträgt nach Einstellung von 34.251,67 € in die Ergebnisrücklagen, 282.137,52 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 42 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2009 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand mit Unterbrechungen in der Zeit vom 14. September 2009 bis 08. Oktober 2009 statt.

Es wurde ein uneingeschränktes Testat erteilt.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die ehrenamtliche Tätigkeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gartenstadt Hamburg eG dankt er für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Bilanz zum 31.12.2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		41.878,00	56.411,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.056.436,33		44.437.378,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.822.968,40		1.941.535,34
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82		541.212,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
Maschinen	17.502,00		25.875,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.645,00		107.420,29
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	56.554,82		14.736,50
		45.618.574,11	
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	0,00		14.657,04
Andere Finanzanlagen	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Anlagevermögen insgesamt		45.664.952,11	47.149.078,78
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.029.272,22		2.050.303,58
Andere Vorräte	77.000,00	2.106.272,22	77.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	91.682,45		111.670,59
Sonstige Vermögensgegenstände	610.180,70	701.863,15	320.742,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.949.509,60	4.949.509,60	3.743.253,59
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.145,98	2.145,98	2.145,98
Bilanzsumme		53.424.743,06	53.454.194,87

Bilanz zum 31. 12. 2009

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	169.441,06		228.203,67
der verbleibenden Mitglieder	7.169.412,38		7.069.704,51
aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.000,00	7.393.853,44	73.835,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			(8.392,96)
10.184,20			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.172.052,73		1.140.413,81
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			(31.387,55)
31.638,92			
Andere Ergebnisrücklagen	1.687.119,34	2.859.172,07	1.684.506,59
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			(0,00)
2.612,75			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	316.389,19		311.866,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-34.251,67	282.137,52	-31.387,55
Eigenkapital insgesamt		10.535.163,03	10.477.142,47
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.019.896,40		1.061.440,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.437.098,35		4.410.326,84
Sonstige Rückstellungen	319.135,50	6.776.130,25	309.072,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.575.395,43		22.123.908,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.493.159,27		11.990.285,92
Erhaltene Anzahlungen	2.178.329,63		2.090.002,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.929,82		38.200,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.838,43		564.163,95
Sonstige Verbindlichkeiten	285.786,96	36.028.439,54	323.725,23
davon aus Steuern:			(5.521,56)
6.359,46			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			(329,97)
0,00			
Rechnungsabgrenzungsposten		85.010,24	65.927,11
Bilanzsumme		53.424.743,06	53.454.194,87

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.708.347,57		11.325.092,30
aus anderen Lieferungen und Leistungen	123,86	11.708.471,43	962,78
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-21.031,36	201.396,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	7.703,84
Sonstige betriebliche Erträge		1.521.845,14	534.291,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-5.381.805,84		-5.307.028,89
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-5.381.805,84	0,00
Rohergebnis		7.827.479,37	6.762.417,95
Personalaufwand Löhne und Gehälter	-895.516,78		-848.754,10
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-350.670,47	-1.246.187,25	-290.066,97
davon für Altersversorgung 180.671,14			(134.459,20)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.747.095,00	-1.747.095,00	-1.823.554,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.646.746,61	-1.626.055,74
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	679,03		679,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	90.442,49	91.121,52	66.682,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.548.755,46	-1.520.311,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		729.816,57	721.037,01
Außerordentliche Erträge			
Außerordentliche Aufwendungen			
Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-21,06	55,80
Sonstige Steuern		-413.406,32	-409.226,73
Jahresüberschuss		316.389,19	311.866,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-34.251,67	-31.387,55
Bilanzgewinn		282.137,52	280.478,53

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben sind nicht erforderlich.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20 % p.a. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt
2. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine voraussichtliche Abschreibungsdauer von überwiegend 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde. Das entspricht -je nach Baujahr- einer Restabschreibungsdauer zwischen 1 Jahr und 60 Jahren bei den Wohngebäuden. Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restabschreibungsdauer 17 Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restabschreibungsdauer der Objekte abgeschrieben. Bei der Abschreibung für neu geschaffene bzw. neu gestaltete Außenanlagen ist ein linearer Prozentsatz von 10 % angesetzt. Der "Altbestand" der Außenanlagen wird innerhalb der Gebäudeabschreibung berücksichtigt.
4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 €) wurden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengeführt und linear mit 20 % abgeschrieben. Posten bis 150,00 € wurden direkt als Aufwand erfasst.
5. Die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet. Die bisher unter diesen Punkt geführte Ausleihung wird seit dem 01.01.2009 unter der Position sonstige Forderungen geführt.
6. Die Bewertung des Umlaufvermögens ist nach dem Niederstwertprinzip erfolgt. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2007.
7. Die Pensionsrückstellung wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Der Rechnungszinssatz beträgt 4,5 % statt bisher 6%. Rechnungsgrundlagen waren die Richttafeln 2005G von Prof. Klaus Heubeck. Die im Jahr 2005 aus Vorsichtsgründen nicht vorgenommene Minderung der Rückstellung (7.357,00 €) bleibt als Sondererhöhung weiterhin bestehen. Für 2009 wurde eine Minderung in Höhe von 31.656,40 € aus Vorsichtsgründen und einer eventuellen Neuberechnung nicht vorgenommen und bleibt vorerst im Rückstellungsbetrag enthalten.
8. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgte für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von rd. 642.000,00 € den Erträgen zugeführt. Nicht benötigte Rückstellungsbeiträge in Höhe von rd. 516.600,00 € wurden zugunsten der Erträge aufgelöst. In die Rückstellung aufgenommen wurden Beträge von 2.185.500,00 € für durchzuführende Maßnahmen.
9. Unter der Position sonstige Rückstellungen wurde erstmalig eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, gebildet.
10. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten den Barwert einer Leibrentenverpflichtung in Höhe von rd. 83.260,00 € als Teilkaufpreis für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Rechnungszinssatz beträgt 5 % für einen angenommenen Zeitraum von noch rd. 6 Jahren.
11. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 32.000,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.029.272,22 € noch abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2009.
2. Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
		€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	91.682,45 €	39.577,89 €	51.365,88 €
Sonstige Vermögensgegenstände	610.180,70 €	23.189,35 €	774,32 €
Gesamtbetrag	701.863,15 €	62.767,24 €	51.140,20 €

3. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 2.178.329,63 €

II. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch und der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von rd. 1.158.700,00 €
2. Die Position "sonstige betriebliche Aufwendungen" enthält Beträge in Höhe von 2.185.500,00 € für Einstellungen in die Instandhaltungsrückstellung.

Entwicklung des Anlagevermögens

	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Zu- schreibungen	kumulierte Abschreibungen (Abschreibungen auf Abgänge)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres		
Immaterielle Vermögensgegenstände	214.360,40 €	10.558,28 €				183.040,68 €	41.878,00 €	25.091,28 €		
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.936.100,70 €	175.127,94 €				43.054.792,31 €	43.056.436,33 €	1.556.069,62 €		
Grundstücke mit Geschäftsfis- und anderen Bauten	2.677.569,95 €					854.601,55 €	1.822.968,40 €	118.566,94 €		
Grundstücke ohne Bauten	541.212,86 €	17.901,96 €					559.114,82 €	0,00 €		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €						5.352,74 €	0,00 €		
Maschinen	152.798,77 €					135.296,77 €	17.502,00 €	8.373,00 €		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.663,67 €	32.219,87 €	6.965,80 €			378.272,74 € (6.964,80 €)*	100.645,00 €	38.994,16 €		
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €					0,00 €	0,00 €		
Bauvorbereitungskosten	14.736,50 €	41.818,32 €					56.554,82 €	0,00 €		
	89.781.435,19 €	267.068,09 €	6.965,80 €	0,00 €	0,00 €	44.422.963,37 € (6.964,80 €)*	45.618.574,11 €	1.722.003,72 €		
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	4.500,00 €						4.500,00 €	0,00 €		
	4.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.500,00 €	0,00 €		
Anlagevermögen insgesamt	90.000.295,59 €	277.626,37 €	6.965,80 €	0,00 €	0,00 €	44.606.004,05 € (6.964,80 €)*	45.664.952,11 €	1.747.095,00 €		

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeit				gesichert
	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.553.562,07 € (22.123.908,03 €)	3.152.066,14 € (3.047.120,21 €)	17.551.812,94 € (18.250.028,10 €)	GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.407.234,97 € (11.990.285,92 €)	2.277.995,53 € (2.214.716,44 €)	8.533.866,95 € (9.146.015,10 €)	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	2.178.329,63 € (2.090.002,67 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.929,82 € (38.200,65 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.838,43 € (564.163,95 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	285.786,96 € (323.725,23 €)				
Gesamtbetrag	35.920.681,88 € (37.130.286,45 €)	5.430.061,67 € (5.261.836,65 €)	26.085.679,89 € (27.396.043,20 €)	32.960.797,04 €	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Aus der Übernahme von vier erworbenen Wohnobjekten bestehen Mietkautionen in Form von Sparbüchern bzw. Sparkunden in Höhe von 2.511,34 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		<u>Vorjahr</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	10,5	11,0
Technische Mitarbeiter	3,0	3,0
Hauswarte, Reinigungskräfte	6,0	6,0
	<hr/>	<hr/>
	19,5	20,0
	<hr/>	<hr/>
davon sind teilzeitbeschäftigt	8,0	8,0

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.121	Mitglieder mit	28.457 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	134	Mitglieder mit	134 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			1.577 Anteile
	<hr/>		<hr/>
	4.255	Mitglieder mit	30.168 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	169	Mitglieder mit	1.082 Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile			223 Anteile
	<hr/>		<hr/>
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.086	Mitglieder mit	28.863 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 99.707,87 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Dembkowski
Sönke Witt
Ralph Klostermann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Anja Stelling (Aufsichtsratsvorsitzende ab 09.07.2009)
Sarah Dembkowski (stellv. Schriftführerin bis 08.07.2009)
Heinz Fönschau
Miriam Heuer (stellv. Schriftführerin ab 09.07.2009)
Lars Pochnicht (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender ab 09.07.2009)
Ingrid Röschmann (stellv. Aufsichtsratsvorsitzende bis 08.07.2009)
Uwe von Spreckelsen
Norbert Schultz (Aufsichtsratsvorsitzender bis 08.07.2009)
Jörn Widderich (Schriftführer ab 09.07.2009)

Hamburg, den 28. April 2010

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Witt

gez. Klostermann

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2009

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

41.878,00

(56.411,00 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Kosten für neue Software in Höhe von 10.558,28 €

Die planmäßige Abschreibung betrug 25.091,28 €.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

43.056.436,33

(44.437.378,01 €)

zugegangen sind im Geschäftsjahr 2009 Kosten für

nachträgliche Baukosten WE 79	3.062,23 €
Fahrradboxen	3.653,04 €
Anschluß Multimediannetz willy.tel	24.915,10 €
Modernisierung Roter Hahn WE 55 / 56	143.497,57 €
	<u>175.127,94 €</u>

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	128.758,00 €
(davon Siedlung Berne 0,00 €)	
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	1.427.311,62 €
	<u>1.556.069,62 €</u>

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	7.043.837,01
(davon Siedlung Berne 6.080.347,01 €)	
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	36.012.599,32
	<u>43.056.436,33 €</u>

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**1.822.968,40**(1.941.535,34 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 118.566,94€.

Die Buchwerte beziehen sich auf

a) den Gewerbehof	2,00 €
b) 8 Garagen	1,00 €
und das Grundstück für a) + b)	2.456,40 €
Berner Schloss und Nebengebäude	<u>1.820.509,00 €</u>
	<u><u>1.822.968,40 €</u></u>

Grundstücke ohne Bauten**559.114,82**(541.212,86 €)

Zugegangen sind Erwerbskosten für ein unbebautes Grundstück in Berne, das für eine spätere Bebauung vorgesehen ist

17.901,96

17.901,96**Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter****5.352,74**(5.352,74 €)

Ausgewiesen wird

das Grundstück Berner Heerweg 407 mit einem Erbbaurecht einer Mineralölgesellschaft bis zum Jahr 2016

942,44

das Grundstück Saselheider Weg 6 mit einem Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030

4.410,305.352,74

Maschinen**17.502,00**(25.875,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen

17.502,00 €

Planmäßig abgeschrieben wurden 8.373,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung**100.645,00**(107.420,29 €)

Zugegangen sind Kosten für

weitere Hardware

3.336,28

Geschäftsausstattung

28.883,5932.219,87

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 38.994,16 €, darunter die Pauschalabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 3.590,62 €.

Bauvorbereitungskosten

56.554,82
(14.736,50 €)

Die Position enthält weiterhin die Kosten für die Neubelebung eines Objektes in Bramfeld

Zugegangen sind hierfür weitere Planungskosten in Höhe von 41.818,32 €

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

4.500,00
(4.500,00 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG
-Haftsumme 4.500,00 €

4.500,00 €

Vereinnahmt wurden 270,00 € Bruttodividende.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.029.272,22**
(2.050.303,58 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.180.070,52 €
Heizkosten	849.201,70 €
	<hr/> <u>2.029.272,22 €</u> <hr/>

Vorräte **77.000,00**
(77.000,00 €)

Bei den Vorräten handelt es sich um Reparaturmaterial für Hausmeister, das mit einem Festwert bewertet ist; festgestellt durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2007.

Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2010.

Forderungen aus Vermietung **91.682,45**
(111.670,59 €)

Ausgewiesen werden rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen einschl. Gerichts- und Anwaltskosten sowie Renovierungs- und Reparaturkosten.

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 229.828,70

wertberichtigt wurden insgesamt	-138.146,25
(davon im Geschäftsjahr 15.272,61 €)	
Wertberichtigungen in Höhe von 13.196,12 € konnten aufgelöst werden durch Zahlungseingänge, Gutschriften oder Vergleich.	

Sonstige Vermögensgegenstände

610.180,70

(320.742,35 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	35.410,82 €
Steuern	148.490,85 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	56.386,86 €
Aufwendungsbeihilfe	132.556,00 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	212.042,98 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	25.293,19 €
	<u><u>610.180,70 €</u></u>

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**4.949.509,60**(3.743.253,59 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt	517,04 €
Der Bestand der Frankiermaschine beträgt	436,20 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	167.505,10 €
Aareal Bank AG	217.221,72 €
Deutsche Kreditbank AG	3.432.476,41 €
Hamburger Volksbank eG	2.597,87 €

auf Festgeldkonten bei

Hamburger Volksbank eG	498.414,45 €
Deutsche Kreditbank AG	522.757,70 €
Sparkasse Holstein	107.583,11 €

4.949.509,60 €**Rechnungsabgrenzungsposten****2.145,98**(2.145,98 €)Diese Position enthält für das Jahr 2010 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsleistungen und Versicherungsbeiträge.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

7.393.853,44

(7.371.743,54 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2009 ausscheidende Mitglieder	169.441,06 €
gekündigte Geschäftsanteile	55.000,00 €
verbleibende Mitglieder	<u>7.169.412,38 €</u>
	<u><u>7.393.853,44 €</u></u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 340.415,33 €, abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (302.039,03 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2009 bekannt wurde (16.266,40 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 99.707,87 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 10.184,20 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 35.403,42 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.172.052,73

(1.140.413,81 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres sind 31.638,92 € eingestellt.

Freie Rücklage

1.687.119,34

(1.684.506,59 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres sind 2.612,75 € eingestellt.

Bilanzgewinn

282.137,52

(280.478,53 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 282.137,52 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.019.896,40

(1.061.440,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2009 für ausgeschiedene Mitarbeiter 80.210,76 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens 165.703,16 €. Aufgelöst wurden 127.036,00 € wegen Fortfalls bzw. Änderung der Anspruchsgrundlage.

Bauinstandhaltungsrückstellung

5.437.098,35

(4.410.326,84 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind		
Siedlung Berne	511.500,00 €	
andere Altbauten	0,00 €	511.500,00 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	4.062.136,72 €	
sonstige Gebäude	863.461,63 €	
		<u>5.437.098,35 €</u>

Sonstige Rückstellungen**319.135,50**(309.072,00 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2008 und 2009	55.000,00 €
Personalaufwand	37.613,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	16.600,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	111.970,00 €
Verwaltungsaufwand	3.300,00 €
Archivierungsaufwand	52.900,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	41.752,50 €
	<u>319.135,50 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**21.575.395,43**(22.123.908,03 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der
Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in Höhe von 89.737,57 €

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1.733,46 €

Die planmäßige Tilgung betrug 639.983,63 €

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	16.547.965,94 €
öffentliche Darlehen	4.382.808,02 €
Annuitätsdarlehen	644.621,47 €
	<u>21.575.395,43 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**11.493.159,27**(11.990.285,92 €)

Abgegangen durch Rückzahlung und Tilgung sind Mieterdarlehen in Höhe von 951,24 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 487.668,26 €.

Der Wert der Leibrente verringerte sich um 5.386,64 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	11.396.390,39 €
Leibrentenverpflichtungen	83.262,76 €
Mieterdarlehen	10.844,58 €
kurzfristige Verbindlichkeiten	2.661,54 €
	<u>11.493.159,27 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.178.329,63**(2.090.002,67 €)

Diese Position enthält die Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Verbindlichkeiten aus Vermietung**25.929,82**(38.200,65 €)

Die Verbindlichkeiten betreffen Mietguthaben und Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**473.185,46**(564.163,95 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	350.783,12 €
Hausbewirtschaftung	101.921,25 €
Verwaltung	20.481,09 €
	<u>473.185,46 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten**282.439,93**(323.725,23 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	265.626,14 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.012,43 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	13.801,36 €
	<u>282.439,93 €</u>

Passive Rechnungsabgrenzungsposten**85.010,24**(65.927,11 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Mieten	53.016,82 €
vorausempfangener Erbbauzins	31.993,42 €
	<u>85.010,24 €</u>

GEWINN - und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung		11.708.327,57
		(11.325.092,30 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	8.250.361,52 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	231.021,92 €	
Garagen und Stellplätze	230.707,91 €	
sonstige Objekte	12.861,45 €	8.724.952,80 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	498.789,65 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	24.635,44 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	5.594,92 €	
Ausgleichsabgabe	0,96 €	
Müllabfuhr	164.545,75 €	
Grundsteuermehrbelastung	66,84 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	73.112,26 €	
Kabelgebühr	121.703,94 €	897.240,36 €
Mietzuschüsse		48.326,80 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		4.588,15 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.075.472,12 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		57.508,88 €
		11.808.089,11 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	58.325,32 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	3.149,60 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	27.711,86 €	
Mietverzichte	10.574,76 €	-99.761,54 €
		11.708.327,57 €

aus anderen Lieferungen und Leistungen**123,86**
(962,78 €)

Erfasst sind Erlöse aus

verschiedenen geringfügigen Geschäftsvorfällen 123,86 €**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen****-21.031,36**
(201.396,87 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2008
(Bestandsverminderungen) ./.

2.050.303,58 €

abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2009
(Bestandserhöhungen) 2.029.272,22 €Verminderung des Bestandes -21.031,36 €**Andere aktivierte Eigenleistungen****0,00**
(7.703,84 €)

keine Berechnung in 2009

Sonstige betriebliche Erträge**1.521.845,14**
(534.291,05 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	642.089,18 €
Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen	516.639,31 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	165.509,17 €
Eintrittsgeldern	6.200,00 €
Erstattungen von Mietern und von Versicherungen bei Schadenfällen	109.182,12 €
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	8.459,74 €
andere Erstattungen	27.367,22 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	9.240,31 €
Erbbauzins	9.949,89 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	27.208,20 €
	<u>1.521.845,14 €</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**5.381.805,84**(5.307.028,89 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	54.199,37 €	
Heizung und Warmwasser	859.781,10 €	
Aufzugsanlagen	37.408,09 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	195.058,35 €	
Gartenpflege	342.263,22 €	
Beleuchtung	67.944,56 €	
Außenreinigung	4.891,11 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	36.678,97 €	
Müllabfuhr	486.803,80 €	
Kosten der Antennenanlagen	124.782,00 €	
Schornsteinreinigung	74.592,28 €	
Hausreinigung	76.944,69 €	
Schädlingsbekämpfung	8.957,87 €	
verschiedene Betriebskosten	111.314,52 €	2.481.619,93 €

Instandhaltungskosten

2.833.438,16 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen
der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	34.759,77 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	11.917,83 €	
Ausgleichsabgabe	0,00 €	
Gutachterkosten	1.057,35 €	
Vertriebskosten für Mietobjekte	776,33 €	
Erbbauzins	9.501,86 €	
Aufwendungen für unvermietete Wohnungen	2.633,79 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.100,82 €	66.747,75 €

5.381.805,84 €

Personalaufwand**1.246.187,25**(1.138.821,07 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	906.215,78 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	-2.316,00 €	
Urlaubsrückstellung	-8.998,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	615,00 €	895.516,78 €
Soziale Abgaben	162.748,36 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	180.671,14 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	7.250,97 €	350.670,47 €
		<u>1.246.187,25 €</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen****1.747.095,00**(1.823.554,23 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.674.636,56 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.994,16 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	8.373,00 €
Immaterielle Anlagewerte	25.091,28 €
	<u>1.747.095,00 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**2.646.746,61**(1.626.055,74 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	326.088,85 €
Gemeinschaftspflege	49.646,06 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	26.491,47 €
Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung	2.227.252,50 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	17.267,73 €
	<u>2.646.746,61 €</u>

Erträge aus anderen Finanzanlagen**679,03**(679,03 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank
Zinsen für Ausleihungen

270,00 €

409,03 €679,03 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****90.442,49**(66.682,36 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten
verschiedene Forderungen

89.050,52 €

1.391,97 €90.442,49 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.548.755,46**(1.520.311,29 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel
Wohnungsfondzinsen
Aufzinsungsbetrag für Leibrente
Sonstige Kapitalkosten

1.534.723,20 €

267,57 €

9.952,12 €

3.812,57 €1.548.755,46 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag**21,06**(-55,80 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	73,97 €
Kapitalertragsteuererstattung	-56,97 €
Solidaritätszuschlag	4,06 €
Solidaritätszuschlagerstattung	0,00 €
	<u>21,06 €</u>

Sonstige Steuern**413.406,32**(409.226,73 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	413.204,85 €
Kraftfahrzeugsteuer	201,47 €
	<u>413.406,32 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**34.251,67**(31.387,55 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2009 beträgt 316.389,19 €

"Hieraus sind in die gesetzliche Rücklage gemäß § 41 Abs. 2
der Satzung 31.638,92 € eingestellt, in die freiwillige Rücklage
wurden 2.612,75 € eingestellt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2009**282.137,52**(280.478,53 €)

Hamburg, den 28. April 2010

**Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft**

Der Vorstand

Witt Dembkowski Klostermann

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr und befasste sich intensiv mit der Lage der Genossenschaft. Auf der Basis regelmäßiger, zeitnaher und umfassender Informationen durch den Vorstand wurden in elf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus gab es drei Sitzungen des Aufsichtsrates und drei weitere Sitzungen seiner Ausschüsse sowie die Teilnahme an der jährlichen Verbandstagung. Außerdem gab es noch einen ganztägigen Workshop zur Architektenauswahl für das Neubauvorhaben WE 34 sowie eine halbtägige Besichtigungstour von Referenzobjekten der Architekten.

Schwerpunktt Themen im Geschäftsjahr 2009 waren:

- die Planung der Neubebauung der Wohnanlage 34 Fabriciusstrasse /Ole Wisch
- die vom Bezirk Wandsbek geplante unter Schutzstellung der gesamten Siedlung Berne (Wohnanlage 1) als Ensemble (Denkmalschutz) und die hieraus entstehenden Probleme aufgrund von behördlichen Auflagen
- die vermehrt aufgetretenen substanziellen Schäden in verschiedenen einzelnen Häusern der Wohnanlage 1 Siedlung Berne
- die Planung einer energetischen Sanierung der Wohnanlagen 55 u. 56 Roter Hahn
- die Finanz- und Instandhaltungspläne und die Beurteilung der Zielnutzungsgebühren
- verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. die Einführung einer Compliance-Richtlinie für Mitarbeiter und Gremienmitglieder

Die wiederkehrende Berichterstattung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren sowie aktuellen Geschäftsvorgängen.

Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2009 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Jahresüberschusses an und empfiehlt der Vertreterversammlung sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2009.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2008 fand am 17.06.2009 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2008 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde vom 14.09.2009 bis 08.10.2009 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß die Genossen/-innen Heinz Fönschau, Norbert Schultz und Anja Stelling aus. Norbert Schultz und Anja Stelling stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts sind dem Aufsichtsrat zwei weitere Kandidaturen bekannt: Klaus Richter-Flubacher und Ulf Thiele stellen sich ebenfalls zur Wahl.

Für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit der Vertreter und aller haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter bedankt sich der Aufsichtsrat und wünscht sich eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Anja Stelling, Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hamburg, den 28.04.2010

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Emmy Artus	07.06.2009	Egon Köster	26.10.2009
Anna Beck	09.05.2009	Dieter Lähnwitz	08.09.2009
Edith Beckmann	07.11.2009	Karin Mulsow	11.08.2009
Eva Biernat	17.08.2009	Dagmar Nowak	20.07.2009
Erna Böttner	03.07.2009	Peter Pilch	13.10.2009
Edith Brachmeyer	21.05.2009	Jürgen Richter	22.06.2009
Ingeburg Döring	05.05.2009	Karla Schmidt	01.04.2009
Irma Fitzke	28.04.2009	Renate Schmideknecht	02.12.2009
Karl Grumbach	11.12.2009	Christa Schumann	16.04.2009
Theodor Heigl	26.09.2009	Anke Storjohann	16.03.2008
Gerda Heinisch	29.08.2009	Hendrik Tölke	09.03.2008
Ingeborg Henker	11.09.2009	Nils Tonn	15.03.1995
Ella Horreis	28.11.2009	Karl Ufer	10.05.2009
Kirstin Johans	07.08.2009	Hans Voigt	15.10.2009
Heinz Jürgen Kalbreyer	24.02.2009	Peter Westphal	01.12.2009
Elfriede Klanck	11.04.2009	Volker Westphal	22.10.2008
Thomas Köhler	12.11.2009		

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohnun- gen	Gewer- be	Gara- gen	Kfz- plätze	Bau- jahr
1	Siedlung Berne	541		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienaustr. 3	1	1			1928
4	Kleine Wiese 1 - 47	21				1940
29	Rotdornallee 16 - 20	22		4		1928
30	Neusurenland 68, 70	11				1937/38
31	Anderheitsallee 44, 54/56, Berner Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14	57		2	3	1928
32	Rotdornallee 22-32	39		3	27	1960/61
33	Fabirciusstraße 149-151	20				1951
34	Fabirciusstraße 153-173, Ole Wisch 2-8, Olewischtwiet 4-10, 5-11	159 *)		28 (Mopeds)		1938
35	Berner Allee 16	6	2			1950
36	Dreieckskoppel 2-6, 5	69				1951
37	Dreieckskoppel 7-11, 8-12	78			28	1952
38	Ole Wisch 1a, 1-5	24		3	14	1961/62
39	Buddenbrookweg 1-5	54			6	1960/61
40	Berner Heerweg 387-397, Plattenfoot 1-5, Volzeckenweg 2-6	42	12		5	1954
41	Berner Heerweg 385, Volzeckenweg 1-7	26	1			1955
42	Röhlstieg 1-5, 2-4	50		4		1955
43	Berner Heerweg 399-403, Plattenfoot 2	9	4			1956
44	Pezolddamm 11	9		5	11	1970/71
45	Schulpfad 3-7	18		4	6	1963
46	Wildschwanbrook 79-87, 49a + b, 95a + b	64			47	1964/65
47	Neusurenland 68a + 70a	12			12	1965
48	Rotdornallee 5a + b, 37a - c	64		6	54	1967/68
49	Rotdornallee 20a-c, Berner Chaussee 29-33	36			15	1966
50	Birckholtzweg 15	30				1967/68
51	Birckholtzweg 17-21	66		27	40	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			30	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			81	1968/70
55	Roter Hahn 22-26a	70			53	1970/72
56	Roter Hahn 26b-28	36				1970/71
57	Pezolddamm 7	9				1972/73
58	Saseler Straße 173 + 175	15			8	1971/72
59	Bengelsdorfstraße 9-19	70				1972/73
60	Bengelsdorfstraße 21-25	24		48		1972/73
61	Maimoorweg 28-30	10			4	1972/73
62	Erich-Ziegel-Ring 8-16	40		19		1973/74
63	Glatzer Straße 29-37	40		19		1973/74
64	Olewischtwiet 21, 21a, 21b	18		59		1980
65	Saseler Straße 99	8			7	1984
66	Buchenring 10 - 18 + 56	52		22	16	1984
67	Berner Heerweg 344	30			34	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	14	1991
70	Mützendorpsteed 45, 45 a	12		10		1993
71	Saseler Chaussee 131, 131 a	11			11	1951/82
72	Berner Allee 31	4				1870
73	Berner Chaussee 19	12		10		1976
74	Berner Heerweg 383	5	3		2	1955
75	Berner Chaussee 17	10		10		2008
76	Berner Chaussee 21	10		8		1976
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
54		2.292	34	323	548	

*) davon sind per 31.12.2009 18 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

Straßenverzeichnis Siedlung Berne

Anzahl der
Wohnungen

Berner Heerweg 431 - 495, 466 - 496	49
Karlshöher Weg 2 - 28, 34 - 36, 5 -27, 37 - 39	30
Kornpfad 2 - 30, 1 - 23,	27
Meiendorfer Stieg 1 - 19	19
Hohenberne 1 - 7, 2 - 68, 67	40
In den Saal 2 - 22, 1 - 7	15
Beim Farenland 2 - 18, 1 - 21	20
Rooksbarg 1 - 15, 2 - 12	14
Dwasweg 1 - 3, 2 - 4	4
Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51	48
Saselheider Weg 8 - 50, 3 - 17, 23 - 35	37
Melkweg 2 - 12, 1 - 9	11
Berner Allee 4 - 20, 34 - 44, 72 - 92, 71 - 91	35
Kuhkoppel 2 - 22, 1 - 23	23
Pferdekoppel 2 - 28, 1 - 23	26
Kleine Wiese 2 - 8, 14 - 20	8
Lange Koppel 2 - 8, 1 - 7	8
St. Jürgenstr. 2 - 40, 1 - 19	30
Blakshörn 2 - 60, 1 - 75	70
Lienaustr. 5 - 31, 28 - 30	16
Kathenkoppel 12 - 16, 1 - 13	11

541