

Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

am **Mittwoch, dem 16. Juni 2010,**

im Volkshaushaus Berne, Saselheider Weg 6, in 22159 Hamburg.

18⁰⁰ – 19³⁰ Uhr Fragestunde für Mitglieder und Vertreter

zu allgemein interessierenden Themen.

ab 19³⁰ Uhr Vertreterversammlung

Ersatzvertreter und Mitglieder sind eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen.
(zur Fragestunde und Vertreterversammlung siehe Bemerkung Punkt 1)

Zutritt haben nur Mitglieder. Die Stimmunterlagen für die Vertreter werden vor der Versammlung ausgegeben.

Tagesordnung der Vertreterversammlung

1. a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2008, anschließend Aussprache und Beratung zu a) – c)
- d) Genehmigung des Jahresabschlusses 2009, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Bemerkung Punkt 2)
- f) Entlastung: I. Vorstand II. Aufsichtsrat
2. Wahlen zum Aufsichtsrat. (siehe Bemerkung Punkt 3)
3. Vertreterwahlen 2010/2011 (siehe Bemerkung Punkt 4)
 - a) Rückblick über die bisherige Amtszeit der Vertreter
 - b) Wahl von vier Mitgliedern für den Wahlvorstand
4. Beratung und Beschlussfassung über vorgelegte Anträge

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Anja Stelling

Bemerkungen zur Tagesordnung

Punkt 1:

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, dem 09. Juni 2010 von 15⁰⁰ – 18⁰⁰ Uhr in der Geschäftsstelle.

Um eine ausführliche Beantwortung von Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen bis zum 09. Juni 2010 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen.

Punkt 2:

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 01.01.2009 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Punkt 3:

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.

Punkt 4:

Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl von Vertretern und Ersatzvertretern zur Vertreterversammlung wird ein Wahlvorstand bestellt. Der Wahlvorstand besteht aus 7 Mitgliedern der Genossenschaft. Hiervon werden 4 Mitglieder von der Vertreterversammlung gewählt, sowie 2 Mitglieder aus dem Aufsichtsrat und 1 Mitglied aus dem Vorstand entsandt. Wählbar ist jedes unbeschränkt geschäftsfähige Mitglied der Genossenschaft, das zu diesem Zeitpunkt nicht dem Aufsichtsrat oder dem Vorstand angehört.

I. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT

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

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 Steigerungsrate 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, Maisonnetten, 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 freierwerdenden 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 NUTZUNGS- UND VERMIETUNGS- GEBÜHREN

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 unterliegen. 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 einstmals 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. Wengleich 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 Figurenspektakel - Jacob, ein Igel lernt fliegen - rund 120 Mitgliedskinder, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten.

Mit über 200 Nutzungen für Familienfeiern, 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 Walddörfer“ 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 Kriegskamp 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 entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 3.008.675,53 €.

| | Wohngebäude | gewerblich. Gebäude | Gemeinschaftseinrichtungen | 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 |
| | 2.817.633,27 | 176.815,32 | 14.226,94 | 3.008.675,53 |
| 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) | 2.144.306,27 |
| | <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 - | 12,62 € | 12,40 € |
| davon | | |
| 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:

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 |

Treppenhauseanstriche

| | |
|-------|--------------------------|
| 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 | |

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 Fabriciusstraße 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 Fabriciusstraße 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 Bezirksamtsbereich 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 %.

Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr hat sich die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr mit 7,7 %, nach im Vorjahr 7,4 %, kaum verändert. Besonders 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 Vorjahren wie folgt zusammen:

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| Hausbewirtschaftung | 367,2 T€ | 430,8 T€ | 378,6 T€ | 391,6 T€ |
| Modernisierungstätigkeit | 0,0 T€ | 0,0 T€ | 0,0 T€ | -0,06 T€ |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -50,8 T€ | -118,9 T€ | -71,5 T€ | -93,0 T€ |
| Steuern | 0,02 T€ | 0,06 T€ | 0,01 T€ | -0,06 T€ |
| Jahresergebnis | 316,4 T€ | 312,0 T€ | 307,1 T€ | 298,5 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 Verbindlichkeitspiegel 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 erworben 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 marktgängigen 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 Darlehensstilgungen, 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.

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:

Zum 31.12.09 ergab sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

| | 31.12.2009 | | 31.12.2008 | |
|--|------------|--------|------------|--------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Anlagevermögen | 45.665 | 85,48 | 47.149 | 88,20 |
| Umlaufvermögen | 7.760 | 14,52 | 6.305 | 11,80 |
| | 53.425 | 100,00 | 53.454 | 100,00 |
| Eigenkapital | 10.535 | 19,72 | 10.477 | 19,60 |
| Rückstellungen für: | | | | |
| Bauinstandhaltung | 5.437 | 10,18 | 4.410 | 8,25 |
| Pensionen | 1.020 | 1,91 | 1.061 | 1,99 |
| Fremdkapital: | | | | |
| längerfristig | 33.044 | 61,85 | 34.087 | 63,77 |
| kurz- bis mittelfristig einschl.Rechnungs- abgrenzungsposten | 3.389 | 6,34 | 3.418 | 6,39 |
| | 53.425 | 100,00 | 53.454 | 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 Belegtheiten 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 28.04.2010

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

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.

Schwerpunkthemen 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 Genossinnen 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

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle