

Gartenstadt Hamburg eG

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

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2008



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

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

Norbert Schultz	Vorsitzender
Ingrid Röschmann	stellv. Vorsitzende
Anja Stelling	Schriftführerin
Sarah Dembkowski	stellv. Schriftführerin
Heinz Fönschau	
Miriam Heuer	
Lars Pochnicht	
Klaus Richter-Flubacher	(bis 18.06.2008)
Uwe von Spreckelsen	
Jörn Widderich	(seit 18.06.2008)

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

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

BAU-AUSSCHUSS

Heinz Fönschau (Sprecher), Miriam Heuer, Lars Pochnicht,
Anja Stelling, Jörn Widderich

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug das Wachstum in 2008 1,3 Prozent nach 2,5 und 3,0 Prozent in den beiden Vorjahren. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuersatzrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 Prozent). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8 Prozent und war damit um 1,2 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Die Attraktivität der Metropole Hamburg ist gemessen an der Einwohnerentwicklung ungebrochen. Der Wohnungsneubau hinkt dieser Entwicklung seit Jahren hinterher. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Ein wesentliches Hemmnis stellt der Mangel an baureifen Grundstücken zu vernünftigen Konditionen in akzeptablen Lagen dar. Die – richtige – Abkehr vom Bauen auf der grünen Wiese, kleinteiligeres und aufwändigeres Planen sowie die Auseinandersetzung mit Einzelinteressen vor Ort erschweren die Neubautätigkeit zusätzlich. Der Senat versucht, dem mit einem für Mitte 2009 projektierten Wohnungsbauentwicklungsplan entgegenzuwirken. Abzuwarten bleibt, ob sich die im Konsumverhalten bisher nicht niederschlagende Finanz- und Wirtschaftskrise mittelfristig doch auf die Wohnkaufkraft der Haushalte auswirkt und damit auch zu einer zusätzlichen Abkühlung des Wohnungsmarktgeschehens in Hamburg beiträgt.

Nach dem hohen Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2007 ist die Zahl der zum Bau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg genehmigten Wohnungen in 2008 wieder um 17,7 Prozent auf 3.765 zurückgegangen. Die erhoffte Trendwende im Wohnungsbau ist damit nicht eingetreten.

Da die Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren jeweils deutlich niedriger lagen als die im Jahr zuvor erteilten Baugenehmigungen, dürfte die Zahl der in 2008 in Hamburg fertig gestellten Wohnungen bei ca. 3.600 liegen. Das wären zwar rund 13,5 Prozent mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als die vom Senat angepeilte Zielzahl von 5.000 bis 6.000 Wohnungen.

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2008 begann für unsere Genossenschaft mit der Fertigstellung unserer 10 Neubauwohnungen und der energetischen Sanierung der Nachbargebäude an der Berner Chaussee in Bramfeld. Nach dem Abschluss der Arbeiten präsentieren sich die insgesamt 30 Wohnungen frisch, modern und wie aus einem Guss.

Infolge von Neuregelungen zum europäischen Genossenschaftsrecht wurde eine Überarbeitung des deutschen Genossenschaftsgesetzes erforderlich. Diese wiederum hatte zur Folge, dass auch unsere Satzung den neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden musste. Auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung im April 2008 berieten die Vertreter über die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Entwürfe von Satzung und Wahlordnung um diese nach eingehender Beratung und kleineren Änderungen zu verabschieden.

VERMIETUNG

Im Laufe des Geschäftsjahres 2008 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 169 Vertragsbeendigungen bearbeitet. 18 öffentlich geförderte Wohnungen mit Wohnungsamtsbindung konnten aufgrund des Kooperationsvertrags mit der Stadt Hamburg ohne Beachtung der Einkommensgrenzen, d.h. ohne Wohnberechtigungs- oder Dringlichkeitsschein direkt an unsere Mitglieder vergeben werden.

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 7,2 % um 0,2 Prozentpunkte auf 7,4 % angestiegen.

Die Vermietungssituation der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Leerstände ergaben sich im Wesentlichen nur durch Umbau und Modernisierungsmaßnahmen.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Im Berichtsjahr 2008 gab es hinsichtlich geplanter und erforderlicher Veränderungen der Nutzungsgebühren keine auffälligen Schritte seitens der Genossenschaft. Zu Jahresbeginn wurde für elf Objekte aus unserem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen eine geringfügige Erhöhung der Nutzungsgebühren durchgeführt. Dieses hing mit geänderten Pauschalsätzen der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zusammen, die Bestandteil der Kostenmiete sind. Auf Basis der Verbraucherpreisentwicklung wurden diese Pauschalen angepasst.

Im Bestand der freifinanzierten Wohnungen der Genossenschaft wurden im Berichtszeitraum für drei Objekte Nutzungsgebührenerhöhungen durchgeführt, wie es die Vorgaben des § 558 BGB möglich machen. Für zwei Wohnanlagen war dieses erstmals möglich, da diese aus der öffentlichen Bindung gefallen waren. Für unsere Siedlung Berne wurde der nächste Erhöhungsschritt durchgeführt und eine Anpassung um durchschnittlich 6,7 Prozent vorgenommen.

BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN / MÜLLENTSORGUNG

Die Preisentwicklung bei den Energiekosten machte sich auch für die Gartenstadt Hamburg eG deutlich bemerkbar. Im Berichtszeitraum musste im Gegensatz zum Jahr 2007 für den Bezug von Heizgas sowie Fernwärme rund zwanzig Prozent mehr an die Energiever-

sorger bezahlt werden. Durch den, in den letzten Jahren vollzogenen, flächendeckenden Wechsel des Heizkostenabrechners konnte nicht nur der Service hinsichtlich der zu erstellenden Heizkostenabrechnungen für unsere Mitglieder verbessert werden. Es kam darüber hinaus auch zu einer Kosteneinsparung bei den Servicekosten.

Bei den „kalten“ Betriebskosten haben sich unterschiedliche Entwicklungen ergeben. In der Gesamtsumme der abzurechnenden Kosten hat sich erfreulicherweise eine Minderung ergeben. Im Einzelnen kam es zu einer leichten Senkung bezüglich der Kosten für die Garten- und Spielplatzpflege. Ebenso konnten bei den Posten für die Außenreinigung, die Müllabfuhr und die Schornsteinreinigung die Ausgaben gesenkt werden. Bei anderen Betriebskostenpositionen, wie z. B. denen für Aufzugsanlagen und Schädlingsbekämpfung, waren jedoch Kostensteigerungen zu vermerken.

Durch den Wechsel des Anbieters für das Kabelfernsehen von Kabel Deutschland zu willy.tel sind unsere Mitglieder in den Genuss einer höheren Auswahl von Programmen in besserer Qualität gekommen. Die für alle Wohnungen einheitliche Kabelgebühr erhöhte sich hierfür um 0,86 € auf 5,92 € pro Wohnung und Monat. Zusätzlich ermöglicht der neue Multimediaanschluss die Nutzung von Telefon, Internet und Seniorennotruf zu attraktiven Konditionen über die Firma willy.tel.

Mehr als Wohnen

Mit vielfältigen Aktivitäten und Angeboten zeigt die Gartenstadt Hamburg, dass das Wohnen bei einer Genossenschaft mehr bedeutet als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Mitgliederzeitschrift *bei uns* erscheint viermal im Jahr und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Das Tandra Theater verzauberte mit seiner Geschichte „Tapani. Der Fernfahrer Frisch und die rote Ente“ in zwei Weihnachtsveranstaltungen 130 Kinder unserer Mitglieder.

Zum dritten Mal und damit schon fast eine kleine Tradition fand im September am Berner Schloss wieder die Krokuspflanzaktion unserer Genossenschaft statt. Mit gut 50 Pflanzenfreunden konnten wieder tausende von Zwiebeln im Berner Gutspark gesetzt werden. Anschließend gab es im Schlossgarten Erbsensuppe und Getränke zur gemütlichen Klönstunde bei herrlichem Sonnenschein.

Die Nutzung der Veranstaltungsräume im Berner Schloss und im Gemeinschaftshaus war im Geschäftsjahr 2008 weiterhin gut, obwohl leicht rückläufig. Die Gästewohnung und die Gästezimmer sind eine attraktive Ergänzung zu den Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Eine Analyse der Buchungen der Gästezimmer hatte ergeben, dass nur sehr selten alle vier Zimmer gleichzeitig gebucht werden, hingegen immer wieder Gäste kommen die gerne für längere Zeit bleiben. So wurde eins der Zimmer zu einer „Wohnküche“ umgebaut und das Angebot der Gästezimmer um Kochgelegenheit und Aufenthaltsraum mit Fernseher erweitert.

Im „Förderkreis Gemeinschaftshaus“ engagieren sich aktive Mitglieder um mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration interessante Veranstaltungen wie Diavorträgen, Theaterveranstaltungen und das beliebte Osterbasteln für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft zu gestalten.

Zusätzlich zu den eigenen Aktivitäten 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.

Anspruchsvolle und hochwertige Kultur in den Stadtteil zu holen ist das Ziel vom Kulturkreis Berner Schloss e.V.. Namen wie Scheibner und Quadflieg, sowie fast immer ausverkaufte Vorstellungen zeugen vom Erfolg des Konzeptes. Die Gartenstadt Hamburg unterstützt den Verein mit dem Aushang der Veranstaltungshinweise und Sonderkonditionen für die Veranstaltungsräume.

Mit einer Dauerspende unterstützt die Gartenstadt Hamburg den Freundeskreis Seniorenhilfe, der es sich zur Aufgabe gemacht hat älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch eine hohe Anzahl älterer Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen die vielfältigen Angebote des Freundeskreises.

Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir auch über die Grenzen Deutschlands hinaus. Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt. Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website www.deswos.de .

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2008 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 2.923.036,21 €

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	2.462.745,64	239.389,43	11.840,95	2.713.976,02
eigene Kosten	191.441,25	16.929,83	689,11	209.060,19
	2.654.186,89	256.319,26	12.530,06	2.923.036,21
Vorjahr	3.931.167,47	17.535,57	7.430,76	3.956.133,80

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	665.937,01 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	1.988.249,88 €
	<u>2.654.186,89 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2008	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	12,40	16,25 €
a) Siedlung Berne	12,03	16,67 €
b) übrige Altbauten	13,69	14,82 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	19,73	30,64 €

Die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaukosten 2008 setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	Vorjahr
Reparaturen	895.587,28 €	1.009.111,41 €
Schornsteine / Dächer	29.920,51 €	38.642,01 €
Entwässerung / Abwasser	9.772,30 €	
Anstricharbeiten	238.632,43 €	215.787,34 €
Fassadenarbeiten/ Wärmedämmung	275.187,32 €	1.223.345,30 €
Haustechnische Anlagen	46.950,47 €	49.722,02 €
Garagen / Stellplätze	107.378,70 €	
Fenstererneuerung	119.311,29 €	38.794,95 €
Mauern / Fundamente	36.545,68 €	
Schwamm- und Holzbockbeseitigung	13.977,90 €	4.790,23 €
Heizungsinstallation	59.589,81 €	19.260,10 €
Treppenhausrenovierung	28.983,94 €	57.212,31 €
Sanitäranlagen	1.798,24 €	1.402,28 €
Außenanlagen	12.575,87 €	27.641,51 €
Modernisierungen	978.444,34 €	1.136.099,40 €
Versicherungsschäden	68.380,13 €	134.324,94 €
	<u>2.923.036,21 €</u>	<u>3.956.133,80 €</u>
	(209.060,19)	(255.177,18 €)

(Hierin enthalten eigene verrechnete Löhne,
Verwaltungs- und Ingenieurleistungen)

GEPLANTE INSTANDHALTUNG 2009

Anstricharbeiten

- WE 1 - Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Blakshörn 36a, 36b, 38 – 60, 41 - 75
- WE 1 - Siedlung Berne / Fassadenarbeiten
Meiendorfer Stieg 5 – 19, Kornpfad 1-23, 2 – 30

Fassaden

- WE 32 - Rotdornallee 22 – 32 / Balkonsanierungen
- WE 55 / 56 Roter Hahn 22 – 28 / Energetische Sanierung, 1. Abschnitt

Treppenhäuser

- WE 38 Olewisch 1a, 1 – 5 / Treppenhauseanstriche
- WE 62 Erich-Ziegel-Ring 8 – 16 / Treppenhauseanstriche
- WE 74 Berner Heerweg 383 / Treppenhauseanstriche

Technische Ausstattung

- WE 47 Neusurenland 68a, 70a / Erneuerung der Strangventile der Heizung
- WE 54 Saseler Straße 163 und 165 / Erneuerung der Schachttüren der Aufzüge
- WE 54 Saseler Straße 163 – 167 / Erneuerung der Heizungsanlage
- WE 79 Berner Chaussee 23 / Erneuerung der Heizung und der Warmwasserbereitung
- Diverse Einbau von Rauchmeldern, 1. Abschnitt

Fenstererneuerung

- WE 79 Berner Chaussee 23: Fenstererneuerung Giebel- und Hofseite

GEPLANTE MODERNISIERUNG 2009

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, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41 Volzekenweg 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, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41 - Volzekenweg 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, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41 - Volzekenweg 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 2008 wurden 16 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 34 Wohnungen instand gesetzt, davon in 23 Wohnungen auf Wunsch des Mitgliedes im bewohnten Zustand.

III. Lagebericht 2008

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 2.293 Wohnungen mit 148.614,63 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 Bezirksamtswahlbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

Durch die Zusammenlegungen von Wohnungen hat sich der Bestand um 2 Einheiten verringert, durch Baufertigstellung und Zukauf von jeweils 10 Wohnungen konnten wir unseren Bestand hingegen um 20 Wohnungen erweitern. Die Verbesserung unserer Wohnanlagen wurde im Wesentlichen 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 8.476 T€ (Vorjahr 8.258 T€),

abgerechnete Umlagen in Höhe von 1.914 T€ (Vorjahr 2.002 T€),

Gebühren, Umlagen und Zuschläge in Höhe von 902 T€ (Vorjahr 885 T€),

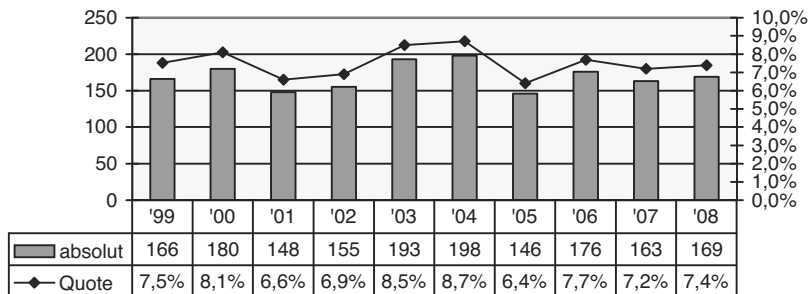
Einnahmen aus Sondereinrichtungen von 66 T€ (Vorjahr 72 T€) sowie

Mietzuschüsse in Höhe von 76 T€ (Vorjahr 75 T€) erzielt.

Dem standen Erlösschmälerungen in Höhe von 110 T€ (Vorjahr 174 T€) gegenüber.

Die Anzahl der am Bilanzstichtag nicht vermieteten Wohnungen liegt mit 11 leicht unter dem Vorjahreswert von 19. Darin enthalten sind 6 Wohnungen die aufgrund von Handwerkerarbeiten aktuell nicht für die Vermietung zur Verfügung standen, sowie 1 Wohnung für die bereits ein neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen war bzw. sich in der Abwicklung befand. Die Quote der nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag betrug einschließlich dieser Wohnungen 0,5 % gegenüber 0,8 % im Vorjahr.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



Einflüsse, die zur Erklärung dienen könnten waren nicht erkennbar. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine wenig veränderte Fluktuationsquote.

Im Frühjahr 2008 wurde die Neubaumaßnahme von 10 Wohnungen in Bramfeld abgeschlossen und alle Wohnungen von ihren neuen Nutzern bezogen.

Die im letzten Geschäftsbericht angesprochenen Verhandlungen über den Ankauf eines Grundstückes konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dem weiteren Ankauf von 947 m² zum 27.11.2008 verfügt die Genossenschaft nun über ein interessantes Baugrundstück von ca. 1.842 m² in Berne. Konkrete Pläne zur Bebauung gibt es noch nicht, da zunächst die Möglichkeiten weiterer Arrondierungen geprüft werden.

Für das Geschäftsjahr 2009 liegen die Schwerpunkte unserer Arbeit in der Bestandsanalyse, der Planung und Durchführung weiterer energetischer und technischer Sanierungsmaßnahmen unseres Wohnungsbestandes, sowie der Quartiersentwicklung in der Wohnanlage Ole Wisch / Fabriciusstraße.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2008 setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2008	2007	2006
Hausbewirtschaftung	430,8 T€	378,6T€	391,6 T€
Modernisierungstätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	-0,06 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-118,9 T€	-71,5 T€	-93,0 T€
Steuern	0,06 T€	0,01 T€	-0,06 T€
Jahresergebnis	<u>312,0 T€</u>	<u>307,1 T€</u>	<u>298,5 T€</u>

Das verbesserte Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen beeinflusst durch rückläufige Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen. Positiv wirkten sich zusätzlich die höheren Einnahmen aus der Vermietung und die niedrigeren Zinszahlungen für unsere langfristigen Darlehen aus. Der Bauinstandhaltungsrückstellung wurden per Saldo 920 T€ zugeführt, nach einer Entnahme von 283 T€ im Vorjahr. Im sonstigen Geschäftsbetrieb ergeben sich die Veränderungen hauptsächlich durch niedrigere Zinseinkünfte und Aufwendungen aus früheren Perioden im Zusammenhang mit der Heizungsumstellung am Birchholtzweg.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2,93 Mio. € gegenüber 3,96 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 angemessenen 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 laufenden Geschäftsjahr 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 4,51 % gegenüber 4,62 % im Vorjahr. Die öffentlich geförderten Darlehen wiesen eine durchschnittliche Zinsbelastung von 2,25 %, die der freifinanzierten Kapitalmarktdarlehen einen durchschnittlichen Zinssatz von 4,93 % auf.

Im Berichtsjahr kamen Fremdmittel für die Gartenstadt aus Darlehensverträgen über 3,2 Mio. € zur Auszahlung. Davon entfielen 1,5 Mio. € auf ein im Geschäftsjahr 2006 abgeschlossenes Forwarddarlehen für die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahme in Hamburg-Bramfeld. Die verbleibenden 1,7 Mio. € ergaben sich, wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, aus einer Umschuldung mit Wechsel des Darlehensgebers.

Für das laufende Geschäftsjahr sind keine Prolongationen oder Neuaufnahmen von Darlehen geplant. Im Folgejahr 2010 stehen rund 5 Mio. € Darlehen zur Prolongation an. Davon sind bereits für 1,9 Mio. € die Konditionen über ein Forwarddarlehen gesichert worden. Weiterer Fremdmittelbedarf ergibt sich wenn ab dem Jahr 2011 mit dem Abriss und der Neubebauung der Wohnanlage Olewisch, Fabriciusstraße begonnen wird.

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

Von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 4,41 Mio. € sind für das laufende Geschäftsjahr 1,2 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 3,07 Mio. € betrug und damit um 1,15 Mio. € über dem Vorjahres wert liegt.

Der Kapitalflussrechnung kann auch entnommen werden, dass die Investitionen im Jahr 2008 neben der Hereinnahme zusätzlicher Fremdmittel auch aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres finanziert worden sind.

Kapitalflussrechnung:

	2008	2007	2006
	T	T	T
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	311,9	307,1	298,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.823,6	1.812,6	1.834,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	921,9	-210,5	-162,9
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	10,0	9,6	-80,1
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	3.067,4	1.918,8	1.889,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	60,4	9,3	16,1
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.	0,6	0,0	0,2
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-128,3	-64,5	-46,8
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-103,4	354,1	345,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.896,5	2.217,7	2.205,2
planmäßige Tilgung	-939,6	-964,6	-1.002,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.956,9	1.253,1	1.203,2
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlagenabgang	0	0,0	0,1
Aufstockung Finanzanlagen	-0,4	-0,4	-0,4
Rückzahlungen von Finanzanlagen	0	0,8	407,2
Abgang von Investitionen	0	12,0	
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-1.722,6	-1.915,3	-391,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.723,1	-1.902,9	15,3
III. Finanzierungsbereich			
Valutierung von Darlehen	3.200,0	1.335,0	0,0
Darlehensrückzahlungen u. Leibrentenzahlung	-1.777,3	-183,1	-1.058,7
Rückzahlungen von Mieterdarlehen	0	0,0	0,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	98,6	117,2	220,5
Dividende	-276,2	-268,6	-262,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.245,1	1.000,5	-1.101,1
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.478,8	350,7	117,4
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.478,8	350,7	117,4
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	2.264,4	1.913,7	1.796,4
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	3.743,3	2.264,4	1.913,7

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

Auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wirkten sich die finanziellen Transaktionen wie folgt aus:

	31.12.2008		31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.149	88,20	47.250	90,96	47.159	91,67
Umlaufvermögen	6.305	11,80	4.698	9,04	4.282	8,33
	53.454	100,00	51.948	100,00	51.442	100,00
Eigenkapital	10.477	19,60	10.342	19,91	10.187	19,80
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	4.410	8,25	3.490	6,72	3.773	7,34
Pensionen	1.061	1,99	1.059	2,04	986	1,92
Fremdkapital:						
längerfristig	34.087	63,77	33.594	64,67	33.397	64,92
kurz- bis mittelfristig einschl. Rechnungsab- grenzungsposten	3.418	6,39	3.461	6,66	3.097	6,02
	53.454	100,00	51.948	100,00	51.442	100,00

Damit liegt der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft bei 88,20 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und Fremdkapital sowie langfristige Rückstellungen gedeckt.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist leicht angestiegen und beträgt 10.477 T€ gegenüber 10.342 T€ in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote ermäßigte sich von 19,91 % im Vorjahr auf 19,60 % am 31.12.2008, bei um 1,5 Mio. € angestiegener 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 internationale Finanzkrise hat auch in Deutschland 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 ungünstige Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unsere Genossenschaft nicht ausschließen. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren um rechtzeitig Liquiditätsempfassen 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 moderate 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 jüngeren Konjunkturprognosen mit deutlich höheren Unsicherheiten hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung rechnen wir mit einem leicht steigenden Risiko bei der Vermietbarkeit höherpreisiger Wohnungen. Andererseits lassen die für Hamburg weiterhin positive Bevölkerungsprognose und den daraus abgeleiteten Zahlen wohnungsnachfragender Haushalte für die kommende Jahre gute Chancen für eine stabile Vermietbarkeit unserer Objekte erwarten.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Gebäude sowie Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel und Planungen zur Quartiersentwicklung entgegenzuwirken.

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.

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2008 beträgt nach Einstellung von 31.387,55 € in die Ergebnisrücklagen 280.478,53 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 42 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2008 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand mit Unterbrechungen in der Zeit vom 05. Dezember 2008 bis 21. Januar 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 31.12.2008

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		56.411,00	73.994,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.437.378,01		43.145.376,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.941.535,34		2.061.015,40
Grundstücke ohne Bauten	541.212,86		216.349,33
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
Maschinen	25.875,00		35.229,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.420,29		77.260,00
Anlagen im Bau	0,00		1.606.688,34
Bauvorbereitungskosten	14.736,50		10.155,00
		47.073.510,74	
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	14.657,04		14.248,01
Andere Finanzanlagen	4.500,00	19.157,04	4.500,00
Anlagevermögen insgesamt		47.149.078,78	47.250.168,03
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.050.303,58		1.848.906,71
Andere Vorräte	77.000,00	2.127.303,58	77.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	111.670,59		177.602,39
Sonstige Vermögensgegenstände	320.742,35	432.412,94	329.214,32
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.743.253,59	3.743.253,59	2.264.403,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.145,98	2.145,98	866,73
Bilanzsumme		53.454.194,87	51.948.161,90

Bilanz zum 31. 12. 2008

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.203,67		183.096,09
der verbleibenden Mitglieder	7.069.704,51		7.044.593,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	73.835,36	7.371.743,54	45.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			(31.094,96)
8.392,96 C			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.140.413,81		1.109.026,26
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			(30.890,66)
31.387,55 C			
Andere Ergebnisrücklagen	1.684.506,59	2.824.920,40	1.684.506,59
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			(0,00)
0,00 C			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	311.866,08		307.079,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-31.387,55	280.478,53	-30.890,66
Eigenkapital insgesamt		10.477.142,47	10.342.910,93
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.061.440,00		1.059.514,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.410.326,84		3.490.387,56
Sonstige Rückstellungen	309.072,00	5.780.838,84	248.701,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.123.908,03		22.656.114,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.990.285,92		10.953.197,24
Erhaltene Anzahlungen	2.090.002,67		1.931.450,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.200,65		27.708,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.163,95		869.135,33
Sonstige Verbindlichkeiten	323.725,23	37.130.286,45	300.571,77
davon aus Steuern:			(2.436,46)
5.521,56 C			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			(266,97)
329,97 C			
Rechnungsabgrenzungsposten		65.927,11	68.471,56
Bilanzsumme		53.454.194,87	51.948.161,90

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	11.325.092,30		11.138.934,30
aus anderen Lieferungen und Leistungen	962,78	11.326.055,08	1.579,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		201.396,87	-129.473,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		7.703,84	56.692,94
Sonstige betriebliche Erträge		534.291,05	844.159,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-5.307.028,89		-6.026.346,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-5.307.028,89	0,00
Rohergebnis		6.762.417,95	5.885.545,99
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-848.754,10		-866.399,78
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-290.066,97	-1.138.821,07	-325.405,42
davon für Altersversorgung 134.459,20 €			(162.554,97)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.823.554,23	-1.823.554,23	-1.812.612,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.626.055,74	-694.003,23
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	679,03		679,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.682,36	67.361,39	85.637,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.520.311,29	-1.562.842,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		721.037,01	710.598,53
Außerordentliche Erträge			
Außerordentliche Aufwendungen			
Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		55,80	14,74
Sonstige Steuern		-409.226,73	-403.533,85
Jahresüberschuss		311.866,08	307.079,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-31.387,55	-30.890,66
Bilanzgewinn		280.478,53	276.188,76

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. Die Zugänge der Herstellungskosten bei der Position „Anlagen im Bau“ enthalten eigene anteilige aktivierte Verwaltungs- und Ingenieurleistungen.
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 18 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.
3. 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 als Aufwand erfasst.
4. Die sonstigen Ausleihungen und die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet.
5. 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.
6. Die Pensionsrückstellung wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Der Rechnungszinssatz beträgt 6 % .
Rechnungsgrundlagen waren die Richttafeln 2005G von Prof. Klaus Heubeck. Die im Jahr 2005 aus Vorsichtsgründen nicht vorgenommene Minderung der Rückstellung (7.357,00 Euro) bleibt als Sondererhöhung weiterhin bestehen.
7. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgte für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von rd. 312.000,00 Euro den Erträgen zugeführt. Nicht benötigte Rückstellungsbeträge in Höhe von rd. 5.800,00 Euro wurden zugunsten der Erträge aufgelöst. In die Rückstellung aufgenommen wurden Beträge von 1.238.000,00 Euro für kurzfristig durchzuführende Maßnahmen.
8. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten den Barwert einer Leibrentenverpflichtung in Höhe von rd. 88.600,00 Euro als Teilkaufpreis für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Rechnungszinssatz beträgt 5 % für einen angenommenen Zeitraum von noch rd. 7 Jahren.
9. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 33.000,00 Euro. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.050.303,58 € noch abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2008.
2. Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	111.670,59 €	51.365,88 €	38.495,98 €
Sonstige Vermögensgegenstände	320.742,35 €	774,32 €	1.024,32 €
Gesamtbetrag	432.412,94 €	52.140,20 €	39.520,30 €

3. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 2.090.002,67 €.

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. 318.000,00 €.
2. Die Position "sonstige betriebliche Aufwendungen" enthält Beträge in Höhe von 1.238.000,00 € 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 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	208.101,70 €	6.258,70 €				157.949,40 €	56.411,00 €		23.841,70 €
Sachanlagen									
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.012.240,56 €	708.862,28 €	2.674.316,15 €	2.214.997,86 €		41.498.722,69 €	44.437.378,01 €		1.631.858,34 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.674.316,15 €	3.253,80 €	3.253,80 €			736.034,61 €	1.941.535,34 €		122.733,86 €
Grundstücke ohne Bauten	216.349,33 €	324.863,53 €					541.212,86 €		0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €		1.816,00 €	-239,00 €		128.949,05 € (1.182,00 €) *	25.875,00 €		8.481,00 €
Maschinen	156.879,05 €								0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.844,05 €	66.560,62 €	3.005,28 €	239,00 €		344.218,10 € (3.005,28 €) *	107.420,29 €		36.639,33 €
Anlagen im Bau	1.606.688,34 €	608.309,52 €		-2.214.997,86 €			0,00 €		0,00 €
Bauvorbereitungskosten	10.155,00 €	4.581,50 €					14.736,50 €		0,00 €
	88.069.825,22 €	1.716.431,25 €	4.821,28 €	0,00 €	0,00 €	42.707.924,45 € (4.187,28 €) *	47.073.510,74 €		1.799.712,59 €
Finanzanlagen									
Sonstige Ausleihungen	14.248,01 €	409,03 €				0,00 €	14.657,04 €		0,00 €
Anderer Finanzanlagen	4.500,00 €						4.500,00 €		
	18.748,01 €	409,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.157,04 €		0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	88.296.674,93 €	1.723.098,98 €	4.821,28 €	0,00 €	0,00 €	42.865.873,85 € (4.187,28 €) *	47.149.078,78 €		1.823.554,23 €

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	22.123.908,03 € (22.656.114,27 €)	3.047.120,21 €	18.250.028,10 €	22.123.908,03 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.990.285,92 € (10.953.197,24 €)	2.214.716,44 €	9.146.015,10 €	11.974.409,15 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.090.002,67 € (1.931.450,04 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.200,65 € (27.708,20 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.163,95 € (869.135,33 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	323.725,23 € (300.571,77 €)				
Gesambetrag	37.130.286,45 € (36.738.176,85 €)	5.261.836,65 €	27.396.043,20 €	34.098.317,18 €	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Aus der Übernahme von vier erworbenen Wohnobjekten bestehen Mietkautionen in Form von Sparbüchern bzw. Sparerkunden in Höhe von 7.808,45 €.

Als Gewährleistungssicherheit für eine Baumaßnahme liegt eine Sparerkunde in Höhe von 7.955,88 € vor.

Die restliche Abschreibungsdauer für ein Wohnobjekt in Hamburg-Bramfeld, das sich in der Phase der Neubebauung befindet, wurde auf 8 Jahre reduziert. Die daraus resultierende jährliche Abschreibung erhöht sich von 72.145,00 € auf 90.180,00 €. Die Mehrbelastung für das Jahresergebnis beträgt damit 18.035,00 € p.a..

Am 31.12.2008 betrug der Gebäudewert 631.272,48 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem hat die Genossenschaft bis Januar 2008 eine Auszubildende im Beruf "Kaufrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft" beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.148	Mitglieder mit	28.454	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	145	Mitglieder mit	145	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			1.461	Anteile
	4.293	Mitglieder mit	30.060	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	172	Mitglieder mit	1.305	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile			298	Anteile
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.121	Mitglieder mit	28.457	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 25.111,28 € 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:

Norbert Schultz (Aufsichtsratsvorsitzender)	
Sarah Dembkowski	Ingrid Röschmann
Heinz Fönschau	Uwe von Spreckelsen
Miriam Heuer	Anja Stelling
Lars Pochnicht	Jörn Widderich

Hamburg, den 23. April 2009

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Witt

gez. Klostermann

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2008

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter	56.411,00 €
(Kosten für EDV-Software)	(73.994,00 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Kosten für neue Software in Höhe von 6.258,70 €.

Die planmäßige Abschreibung betrug 23.841,70 € .

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	44.437.378,01 €
	(43.145.376,21 €)

zugegangen sind im Geschäftsjahr 2008 Kosten für

Ausbaubeiträge	14.613,10 €
den Erwerb eines Wohngrundstückes	689.660,66 €
Installation von Sicherheitseinrichtungen	4.588,52 €
	<u>708.862,28 €</u>

übertragen von der Position "Anlagen im Bau" hierher sind die Kosten für

einen Neubau mit 10 Wohnungen	<u>2.214.997,86</u>
-------------------------------	---------------------

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	226.960,99 €
(davon Siedlung Berne 87.810,99 €)	
Bauten, die nach dem 20.6.1948 errichtet sind	<u>1.404.897,35 €</u>
	<u>1.631.858,34 €</u>

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	7.172.595,01 €
(davon Siedlung Berne 6.080.347,01 €)	
Bauten, die nach dem 20.6.1948 errichtet sind	<u>37.264.783,00 €</u>
	<u>44.437.378,01 €</u>

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**1.941.535,34 €**(2.061.015,40 €)Zugegangen sind noch nachträgliche Herstellkosten für
das Berner Schloss3.253,80

Die planmäßige Abschreibung betrug 122.733,86 € .

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>1.939.075,94 €</u>
	<u>1.941.535,34 €</u>

Grundstücke ohne Bauten**541.212,86 €**(216.349,33 €)Zugegangen sind Erwerbskosten für ein unbebautes Grundstück in
Berne, das für eine spätere Bebauung vorgesehen ist

43.451,38

Zugegangen ist ein weiteres unbebautes Grundstück in der
Berne, das für eine spätere Bebauung vorgesehen ist281.412,15324.863,53**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 20304.410,305.352,74

Maschinen**25.875,00 €**(35.229,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen

25.875,00 €

Abgegangen sind 2 Maschinen, die nicht mehr benötigt werden, mit einem Restwert von 239,00 € und ein Kassierwerk mit einem Restwert von 634,00 €. Die Maschinen sind mit dem Restwert übernommen in die Position Betriebsausstattung, das Kassierwerk ist abgeschrieben.

Planmäßig abgeschrieben wurden 8.481,00 € .

Betriebs- und Geschäftsausstattung**107.420,29 €**(77.260,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

weitere Hardware	47.843,23
Geschäftsausstattung	
(davon 239,00 € aus der Position "Maschinen")	15.687,02
Ausstattung der Hausmeister	539,97
Ausstattung der Gemeinschaftsräume	<u>2.729,40</u>
	<u>66.799,62</u>

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 36.639,33 €, darunter die Pauschalabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 2.305,47 € .

Anlagen im Bau**0,00 €**(1.606.688,34 €)

Zugegangen sind die Kosten für das

Neubauvorhaben Berner Chaussee 17

608.309,52

Abgegangen sind die Kosten des Neubauvorhabens wegen Inbetriebnahme durch Umbuchung in die Position "Grundstücke mit Wohnbauten"

2.214.997,86

Bauvorbereitungskosten

14.736,50 €
(10.155,00 €)

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

Zugegangen sind hierfür weitere Planungskosten in Höhe von 4.581,50 €.

Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen **14.657,04 €**
(14.248,01 €)

ausgewiesen wird

die dinglich gesicherte Restschuld aus einer
Schadenersatzforderung einschl. zugeschriebener
Verzinsung. 14.657,04 €

(Der Zugang aus Zinsen betrug im Geschäftsjahr 409,03 €.)

Andere Finanzanlagen **4.500,00 €**
(4.500,00 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG 4.500,00 €
-Haftsumme 4.500,00 €

Vereinnahmt wurden 270,00 € Bruttodividende.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.050.303,58 €**
(1.848.906,71 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.174.382,88 €
Heizkosten	874.293,31 €
Wasserkosten	38,91 €
Bewirtschaftungskosten	836,69 €
Stromkosten	751,79 €
	<u>2.050.303,58 €</u>

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 **111.670,59 €**
(177.602,39 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 247.740,35

indirekt abgeschrieben (wertberichtigt) wurden insgesamt	-136.069,76
(davon im Geschäftsjahr 28.024,12 €)	
direkt abgeschrieben wurden 1.041,86 €.	
Wertberichtigungen in Höhe von 3.670,02 € konnten aufgelöst werden durch Zahlungseingänge oder Gutschriften.	

Sonstige Vermögensgegenstände**320.742,35 €**(329.214,32 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	8.350,41 €
Steuern	90.060,10 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	65.096,18 €
Aufwendungsbeihilfe	122.980,47 €
Rückgriffsforderung aus einem Grundstückserwerb für nicht geleistete Leibrente	12.554,48 €
Forderungen aus Schadenersatz	1.330,49 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	8.311,32 €
Forderungen für Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	12.058,90 €
	<u>320.742,35 €</u>

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**3.743.253,59 €**(2.264.403,72 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt	367,62 €
Der Bestand der Frankiermaschine beträgt	493,95 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	592.704,94 €
Aareal Bank AG	127.480,00 €
Deutsche Kreditbank AG	909.092,03 €
Hamburger Volksbank eG	2.382,09 €

auf Festgeldkonten bei

Hamburger Sparkasse	68.708,60 €
Hamburger Volksbank eG	1.434.871,87 €
Deutsche Kreditbank AG	501.239,58 €
Sparkasse Holstein	105.912,91 €

3.743.253,59 €**Rechnungsabgrenzungsposten****2.145,98 €**(866,73 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2009 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsleistungen und Versicherungsbeiträge.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

7.371.743,54 €

(7.273.189,32 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2008 ausscheidende Mitglieder	228.203,67 €
gekündigte Geschäftsanteile	73.835,36 €
verbleibende Mitglieder	<u>7.069.704,51 €</u>
	<u>7.371.743,54 €</u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 359.780,31 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (228.596,09 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2008 bekannt wurde (32.630,00 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 25.111,28 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 8.392,96 € .

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 24.246,90 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.140.413,81 €

(1.109.026,26 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres sind 31.387,55 € eingestellt.

Freie Rücklage

1.684.506,59 €

(1.684.506,59 €)

Die freie Rücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzgewinn

280.478,53 €

(276.188,76 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 280.478,53 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.061.440,00 €

(1.059.514,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2008 für ausgeschiedene Mitarbeiter 84.744,15 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens 132.565,32 €. Aufgelöst wurden 45.895,17 € wegen Fortfalls bzw. Änderung der Anspruchsgrundlage.

Steuerrückstellung

0,00 €

(0,00 €)

Bauinstandhaltungsrückstellung

4.410.326,84 €

(3.490.387,56 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind		
Siedlung Berne	215.462,98 €	
andere Altbauten	21.562,65 €	237.025,63 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	3.518.301,21 €	
sonstige Gebäude	655.000,00 €	
		<u><u>4.410.326,84 €</u></u>

Sonstige Rückstellungen**309.072,00 €**(248.701,00 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2007 und 2008	53.000,00 €
Personalaufwand	48.427,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	16.200,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	102.845,00 €
Verwaltungsaufwand	7.400,00 €
Archivierungsaufwand	52.900,00 €
Prozesskosten	8.300,00 €
Aufwendungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)	20.000,00 €
	<u>309.072,00 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**22.123.908,03 €**(22.656.114,27 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in Höhe von 80.484,57 € sowie Kapitalmarktmittel zur Umschuldung von Darlehen in Höhe von 1.700.000,00 €.

Abgegangen durch Rückzahlung/Umschuldung sind Darlehen in Höhe von 1.758.616,73 €

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 11.887,90 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 565.961,98 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	16.941.993,32 €
öffentliche Darlehen	4.627.030,81 €
Annuitätendarlehen	554.883,90 €
	<u>22.123.908,03 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**11.990.285,92 €**(10.953.197,24 €)

Abgegangen durch Rückzahlung sind Mieterdarlehen in Höhe von 3.353,91 €.

Zugegangen sind Darlehen zur Finanzierung des Neubaus Berner Chaussee 17 und der Modernisierung Berner Chaussee 19+21 in Höhe von 1.500.000,00 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 454.170,26 €.

Der Wert der Leibrente verringerte sich um 5.387,15 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	11.883.107,41 €
Leibrentenverpflichtungen	88.649,40 €
Mieterdarlehen	11.795,82 €
kurzfristige Verbindlichkeiten	6.733,29 €
	<u>11.990.285,92 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.090.002,67 €**(1.931.450,04 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung**38.200,65 €**(27.708,20 €)

Die Verbindlichkeiten betreffen Mietguthaben und Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**564.163,95 €**(869.135,33 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	318.910,19 €
Hausbewirtschaftung	229.778,90 €
Verwaltung	15.474,86 €
	<u>564.163,95 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten

323.725,23 €
(300.571,77 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 311.544,89 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 5.521,56 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 6.658,78 €
323.725,23 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

65.927,11 €
(68.471,56 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Mieten 32.971,43 €

vorausempfangener Erbbauzins 32.955,68 €
65.927,11 €

GEWINN - und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung		11.325.092,30 €
		(11.138.934,30 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	8.007.175,43 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	228.022,88 €	
Garagen und Stellplätze	228.552,70 €	
sonstige Objekte	12.366,75 €	8.476.117,76 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	503.254,69 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	17.374,20 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	5.844,92 €	
Ausgleichsabgabe	2.076,12 €	
Müllabfuhr	162.487,90 €	
Grundsteuermehrbelastung	66,84 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	83.396,00 €	
Kabelgebühr	118.886,18 €	902.177,45 €
Mietzuschüsse		76.257,27 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		968,59 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		1.913.874,71 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		<u>65.892,97 €</u>
		11.435.288,75 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	68.513,90 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	4.626,60 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	25.341,80 €	
Mietverzichte	11.714,15 €	-110.196,45 €
		<u><u>11.325.092,30 €</u></u>

aus anderen Lieferungen und Leistungen**962,78 €**(1.579,56 €)

Erfasst sind Erlöse aus

verschiedenen geringfügigen Geschäftsvorfällen 962,78 €**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen****201.396,87 €**(-129.473,21 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2007 (Bestandsverminderungen)	./.	1.848.906,71 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2008 (Bestandserhöhungen)		<u>2.050.303,58 €</u>
Erhöhung des Bestandes		<u>201.396,87 €</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen**7.703,84 €**(56.692,94 €)

Aktiviert wurden anteilige Sach- und Personalaufwendungen für Maßnahmen bei einem Neubau

Sonstige betriebliche Erträge**534.291,05 €**(844.159,04 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	312.246,31 €
Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen	5.814,41 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	56.018,15 €
Eintrittsgeldern	6.500,00 €
Erstattungen von Mietern und von Versicherungen bei Schadenfällen	99.425,12 €
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	12.058,90 €
andere Erstattungen	19.074,11 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	5.744,39 €
Erbbauzins	9.949,89 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	<u>7.459,77 €</u>
	<u>534.291,05 €</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**5.307.028,89 €**(6.026.346,64 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	51.953,20 €	
Heizung und Warmwasser	928.140,85 €	
Aufzugsanlagen	39.829,45 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	202.165,23 €	
Gartenpflege	336.770,09 €	
Beleuchtung	62.219,62 €	
Außenreinigung	1.719,81 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	36.231,83 €	
Müllabfuhr	501.787,63 €	
Kosten der Antennenanlagen	125.208,80 €	
Schornsteinreinigung	67.086,22 €	
Hausreinigung	67.690,15 €	
Schädlingsbekämpfung	14.501,25 €	
verschiedene Betriebskosten	89.790,09 €	2.525.094,22 €

Instandhaltungskosten

2.713.976,02 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen
der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	22.724,06 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	12.101,28 €	
Ausgleichsabgabe	931,56 €	
Gutachterkosten	14.305,74 €	
Vertriebskosten für Mietobjekte	483,38 €	
Erbbauzins	9.501,86 €	
Aufwendungen für unvermietete Wohnungen	4.952,94 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.957,83 €	67.958,65 €

5.307.028,89 €**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen****0,00 €**(0,00 €)

Personalaufwand**1.138.821,07 €**

(1.191.805,20 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	842.513,10 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	1.644,00 €	
Urlaubsrückstellung	3.982,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	615,00 €	848.754,10 €
Soziale Abgaben	148.683,87 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	134.459,20 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	6.923,90 €	290.066,97 €
		<u>1.138.821,07 €</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen****1.823.554,23 €**

(1.812.612,97 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.754.592,20 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.639,33 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	8.481,00 €
Immaterielle Anlagewerte	23.841,70 €
	<u>1.823.554,23 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**1.626.055,74 €**

(694.003,23 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	288.193,60 €
Gemeinschaftspflege	48.133,88 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	29.182,51 €
Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung	1.238.000,00 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	22.545,75 €
	<u>1.626.055,74 €</u>

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

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank	270,00 €
Zinsen für Ausleihungen	409,03 €
	<u>679,03 €</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**66.682,36 €**(85.637,38 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten	64.857,55 €
Steuererstattungen	209,00 €
verschiedene Forderungen	1.615,81 €
	<u>66.682,36 €</u>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen**1.520.311,29 €**(1.562.842,47 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.508.528,68 €
Wohnungsfondzinsen	276,77 €
Aufzinsungsbetrag für Leibrente	9.951,61 €
Sonstige Kapitalkosten	1.554,23 €
	<u>1.520.311,29 €</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag**-55,80 €**(-14,74 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	54,00 €
Kapitalertragsteuererstattung	-112,00 €
Solidaritätszuschlag	2,97 €
Solidaritätszuschlagerstattung	<u>-0,77 €</u>
	<u><u>-55,80 €</u></u>

Sonstige Steuern**409.226,73 €**(403.533,85 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	409.025,26 €
Kraftfahrzeugsteuer	<u>201,47 €</u>
	<u><u>409.226,73 €</u></u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**31.387,55 €**(30.890,66 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2008 beträgt 311.866,08 €.

Hieraus sind in die gesetzliche Rücklage gemäß § 41 Abs. 2
der Satzung 31.387,55 € eingestellt.

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2008**280.478,53 €**(276.188,76 €)

Hamburg, den 23. April 2009

**Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft****Der Vorstand**

Witt Dembkowski Klostermann

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2008 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 zwölf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus gab es zwei Sitzungen des Aufsichtsrates und vier weitere Sitzungen seiner Ausschüsse sowie die Teilnahme an der jährlichen Verbandstagung. Außerdem nahmen der Aufsichtsratsvorsitzende oder seine Stellvertreterin regelmäßig an den Vorstandssitzungen teil.

Schwerpunktt Themen im Geschäftsjahr 2008 waren:

- die Vorbereitung und Verabschiedung der neuen Satzung auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 16.04.2008

- die weitere Entwicklung der Wohnanlage 34 Fabriciusstrasse /Ole Wisch / Olewischtwiet

- der Erwerb von Grundstücken in Berne und Bramfeld sowie die Prüfung weiterer Angebote,

- die Bausubstanz der WE 1 Siedlung Berne,

- die Finanz- und Instandhaltungspläne und die Prüfung des Versicherungsschutzes, verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen.

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 2008 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 01.01.2008.

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

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2007 fand am 18.06.2008 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2007 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde mit Unterbrechungen vom 05. Dez. 2008 bis 21. Jan. 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 Sarah Dembkowski, Ingrid Röschmann und Lars Pochnicht aus. Sie stellen sich zur Wiederwahl. Weitere Kandidaturen sind dem Aufsichtsrat zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts nicht bekannt.

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.

Norbert Schultz, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Hamburg, den 05. Mai 2009

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Hans Alpen	19.11.2006	Hermann Osterhoff	09.03.2008
Hans-Joachim Basedow	28.12.2007	Eva Maria Pfennig	23.03.2009
Gerhard Bauer	27.01.2005	Ilse Reinbothe	03.02.2009
Frauke Benthien	03.03.2009	Wilhelma Sattelmacher	01.10.2008
Margrit Bernsee	10.09.2008	Ilse Schäfer	14.05.2008
Olga Bösling	01.07.2008	Harald Scharnweber	01.07.2008
Erika Burchard	28.06.2008	Jörg Schlüter	02.03.2008
Anni Dwinger	06.03.2009	Karla Schmidt	01.04.2009
Ilse Ehlert	05.02.2008	Thomas Scholz	11.05.2007
Kurt Fischer	24.08.2008	Günther Schreyer	01.04.2009
Wolfgang Galler	22.09.2006	Charlotte Schwarz	10.04.2008
Bruno Gröning	19.02.2009	Helmut Sommer	29.01.2008
Erika Haberlandt	14.12.2008	Elisabeth Stahlberg	23.03.2005
Renate Hansen	21.06.2008	Gertrud Stahmer	11.10.2008
Martin Hantusch	11.02.2005	Hanna Steffen	05.06.2008
Lisa Harmstorf	12.07.2008	Julianne Sydow	27.09.2005
Christa Hendel	26.08.2008	Herbert Thiel	26.05.2008
Maren Hüttig	30.08.2008	Gisela Tietje	22.08.2008
Rainer Ilsemann	21.02.2008	Dimitrios Tsapras	21.04.2008
Rudolf Klostermann	23.04.2008	Gisela Vollmer	18.02.2008
Ursel Krause	09.01.2009	Lieselotte Wagner	07.12.2007
Ulrike Kühl	18.09.2008	Erna Waluga	28.05.2008
Günther Kühn	08.11.2008	Lieselotte Warncke	29.09.2008
Heinz Löwe	27.03.2008	Magdalene Westphal	29.11.2008
Peter Mattheßen	13.04.2008	Christine Winzer	25.12.2008
Wilfried Müller	16.07.2008	Klaus Wirsich	21.01.2009
Anni Niehoff	07.10.2008	Elke Witt	25.02.2009
Ragna Nielsen	05.11.2008	Hans-Joachim Wolff	11.01.2009
Irina Nuss	28.07.2006		

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	23		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	Fabricsusstraße 149-151	20				1951
34	Fabricsusstraße 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, Volzekenweg 2-6	42	12		5	1954
41	Berner Heerweg 385, Volzekenweg 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		2.293	34	323	548	

*) davon sind 12 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
Rooksberg 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