

## Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

**am Mittwoch, dem 30. Mai 2012,**

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

**18<sup>30</sup> – 19<sup>30</sup> Uhr Fragestunde für Mitglieder und Vertreter**

zu allgemein interessierenden Themen.

**ab 19<sup>30</sup> Uhr Vertreterversammlung**

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

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

### Tagesordnung der Vertreterversammlung

1. a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2010, anschließend Aussprache und Beratung zu a) – c)
- d) Genehmigung des Jahresabschlusses 2011, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhanges
- 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. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Aufsichtsrat und Vorstand zum Siedlungshaus Berner Heerweg 474/476 (siehe Bemerkung Punkt 4)
4. Beratung und Beschlussfassung über vorgelegte Anträge

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
gez. Ulf Thiele

### Bemerkungen zur Tagesordnung

#### Punkt 1:

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, dem 23. Mai 2012 von 15<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup> 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 23. Mai 2012 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 01.01.2011 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

#### Punkt 3:

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Sarah Dembkowski, Ingrid Röschmann und Lars Pochnicht aus. Sarah Dembkowski und Lars Pochnicht stellen sich zur Wiederwahl, Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Wasse Schrader bekannt.

#### Punkt 4:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung der Gartenstadt Hamburg eG folgenden Antrag zu beschließen:

Die Gartenstadtsiedlung Berne ist die Keimzelle unserer Genossenschaft. Mit ihrem einheitlichen Erscheinungsbild gilt sie als beispielhafte Form der deutschen Gartenstadt-Bewegung. Die Siedlung wurde 1978 unter Milieuschutz gestellt und 2007 in die Liste der erkannten Denkmäler in Hamburg eingetragen. Dem Gesamtziel einer möglichst umfassenden Erhaltung der Siedlung ist Rechnung zu tragen.

Ausschließlich bezogen auf das Siedlungshaus Berner Heerweg 474/476 stimmt die Vertreterversammlung unter der Voraussetzung, dass mit den jetzigen Bewohnern eine Wohnalternative geregelt worden ist und des Vorliegens einer baurechtlichen Genehmigung für eine Neubebauung, der Option eines Abrisses des Siedlungshauses zu.

Bezüglich der Neubebauung des Grundstückes 474/476 wird der Vorstand aufgefordert, mit einer Machbarkeitsprüfung der Schaffung von seniorenfreundlichem Wohnraum die Planungen zu beginnen. Diese Planungen sind rechtzeitig vor der Umsetzung zur Befassung der Vertreterversammlung vorzulegen.

#### Begründung:

Das Siedlungshaus gehört zum zweiten Bauabschnitt (1921/1922) der Gartenstadtsiedlung. Die vermietete Wohnfläche je Haushälfte beträgt 59,28 m<sup>2</sup>. Nach der Beendigung des Nutzungsverhältnisses einer Haushälfte im Jahre 2009 wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt.

Zur besseren Beurteilung der Schäden und um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen feststellen zu können, wurden drei Fachplanungsbüros mit der Begutachtung der Bausubstanz beauftragt. Auf Grundlage der von den Planungsbüros gegebenen Sanierungsvorschlägen und von Firmen eingeholten Angeboten sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Instandhaltungen wurden die Kosten zur Wiederherstellung eines sicheren Grundstandards ermittelt.

Allein für die jetzt leer stehende Haushälfte sind rund 50.000 € zur reinen Erhaltungssicherung ohne jede Modernisierung notwendig. Das 90 Jahre alte Haus bliebe auch dann ohne Küche, Bad, Heizung oder Dämmung. Dieses Haus würde mindestens 15 Jahre keinen Beitrag mehr für die Gemeinschaft erbringen, sondern im Gegenteil noch weitere Kosten (Anstrich, Reparaturen, Verwaltung, Zinsen) verursachen. Werden die weiteren notwendigen Investitionen für die Ausstattung hinzugerechnet, erreichen die Kosten Neubaulniveau.

Da damit eine Sanierung mit unserem genossenschaftlichen Auftrag, gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung anzustreben, nicht zu vereinbaren ist, führte die Genossenschaft im Februar 2011 eine Informationsveranstaltung mit dem Titel „Gartenstadtsiedlung Berne, Entwicklung und Perspektiven“ unter der Beteiligung von rund 300 Mitgliedern durch. Nach einem Einführungsvortrag zu den verschiedenen Fragestellungen (inkl. diesem Siedlungshaus) konnten sich alle Anwesenden auf mehreren Wegen an einer umfassenden Ideensammlung beteiligen. In drei Gesprächsrunden mit den für die Siedlung gewählten Vertretern setzten der Vorstand und der Aufsichtsrat die Ideenentwicklung zu dem Siedlungshaus fort. Dabei wurden bestimmte Problembereiche vertieft und die verschiedenen Ideen einer Überprüfung unterzogen, wobei auch von den Vertretern gewünschte vergleichende Kalkulationen für Sanierung und Neubau vorgelegt wurden. Hierauf aufbauend haben Aufsichtsrat und Vorstand diesen Antrag formuliert.

Eine Zustimmung zu dem Antrag ermöglicht den Gremien den Einstieg in konkrete Machbarkeitsstudien und Planungen. Eine Zustimmung verhindert zugleich einen sinnlosen Abriss auf Vorrat.

Weitere Informationen hierzu wird der Vorstand in der Vertreterversammlung geben.

### I Verwaltungsorgane der Genossenschaft

#### AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Marc Buttler	Schriftführer (seit dem 15.06.2011)
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Herbert Bahlke	(seit dem 15.06.2011)
Sarah Dembkowski	
Ingrid Röschmann	
Norbert Schultz	
Uwe von Spreckelsen	(bis zum 15.06.2011)
Anja Stelling	
Jörn Widderich	(bis zum 15.06.2011)

#### VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

## II. Bericht des Vorstandes

### Entwicklung der Genossenschaft

#### ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2011 bekamen alle Mitglieder der Gartenstadt Post von Ihrer Genossenschaft und wurden über die anstehende Wahl zu Vertreterversammlung informiert. Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ unserer Genossenschaft. Sie repräsentiert alle Mitglieder und ihr gegenüber haben Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft abzulegen. Neben vielem Anderen gehören die Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie Änderungen der Satzung zu den wesentlichen Aufgaben der Vertreterversammlung. Die Wahlen der Vertreterinnen und Vertreter finden satzungsgemäß alle fünf Jahre statt. Wie in vielen Bereichen der Gesellschaft schien es auch zunächst für die Genossenschaft schwierig zu sein ausreichend ehrenamtliche Mitwirkende zu finden, um alle zu wählenden Positionen besetzen zu können. Mit einem zweiten Wahlauftrag gelang es schließlich sogar mehr Kandidaten und eine höhere Wahlbeteiligung als bei der Vertreterwahl 2006 zu erreichen. Insgesamt bewarben sich 234 Kandidaten für die 111 zu wählenden Vertreter- und Ersatzvertreter der 8 Wahlbezirke. Die Wahlbeteiligung betrug 31,5 %. Mit Hilfe vieler ehrenamtlich helfender Mitglieder konnte die Wahl und insbesondere die Auszählung der Stimmen zügig und ohne Beanstandung durchgeführt werden.

Ebenfalls im Frühjahr 2011 ließ die Gartenstadt das erste Mal seit ihrem Bestehen eine repräsentative Befragung ihrer Wohnungsnutzer durch ein Marktforschungsinstitut durchführen. Kernpunkt der Befragung war die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihren Wohnungen, dem Wohnumfeld und dem Service der Genossenschaft. Aber auch Einstellung zu technischen Modernisierungen der Gebäude und möglichen zusätzlichen Angeboten durch die Genossenschaft wurde abgefragt. Insgesamt erhielt die Gartenstadt gute Noten. So gaben 86 % der Befragten an mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Und 76 % sind mit dem Service der Genossenschaft zufrieden bzw. sehr zufrieden. Trotz des guten Ergebnisses lassen sich in einigen Feldern auch Verbesserungspotentiale erkennen, die es nun gilt konsequent wahrzunehmen.

Bei der Entwicklung unseres Wohnungsbestandes konzentrierten sich die Maßnahmen auf die Fertigstellung der Fassadensanierung und energetischen Modernisierung unserer Wohnanlagen am Roten Hahn und der Errichtung einer großen Solaranlage auf unserem Hochhaus an der Saseler Straße mit rund 90 m<sup>2</sup> Kollektorfläche. An der Berner Chaussee wurde bei einem 2007 erworbenen Haus das Dach neu gedeckt und die bisher leer stehende Bürofläche im Dachboden zu einer neuen Wohnung umgebaut.

Für unser Projekt Ole Wisch / Fabriciusstraße erhielten wir im September 2011 den Bauvorbescheid. Damit besteht für die eingereichte Planung nun ein abgesichertes Baurecht und die Detailplanung für den Bauantrag konnte beginnen. Mit bevorzugter Wohnungsvergabe für andere Wohnanlagen und Umzugsberatung unterstützt die Genossenschaft die Bewohner beim anstehenden Wohnungswechsel. Zum Ende des Berichtsjahres waren bereits 113 der 155 Wohnungen leergezogen.

#### VERMIETUNG

Im Geschäftsjahr 2011 hielt das Interesse an den Genossenschaftswohnungen der Gartenstadt Hamburg an. Aufgrund der Warteliste wohnungssuchender Mitglieder, als auch Nichtmitglieder, konnte eine überwiegend nahtlose Weitervermietung frei werdender Wohnungen realisiert werden. Lediglich notwendige Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen haben eine direkte Anschlussvermietung in einigen Fällen verzögert.

Insbesondere ist die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen von Nichtmitgliedern gestiegen. Grund hierfür sind die weiterhin gestiegenen Preise für Wohnraum in Hamburg und die im Verhältnis dazu günstigen Nutzungsgebühren der Gartenstadt Hamburg.

Bei der Wohnungsauswahl wird von den Interessenten hauptsächlich auf die Ausstattung der Wohnungen und auf das Wohnumfeld geachtet. Besonders nachgefragt sind weiterhin günstige Ein- und Zweizimmerwohnungen, Erdgeschosswohnungen mit Terrasse, sowie Reihenhäusern in ruhiger jedoch verkehrsgünstiger Lage.

In der Siedlung Berne kam es im Berichtsjahr zu einem erneuten Anstieg der Fluktuation. Hier scheint das deutlich höhere Durchschnittsalter der Wohnungsnutzer zu einem vermehrten Nutzerwechsel geführt zu haben. Ausgehend von der vorhandenen Altersstruktur ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren vermehrt Siedlungshäuser frei werden und zur Neuvermietung anstehen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 194 Vertragsbeendigungen durch die Vermietungsabteilung bearbeitet. Davon 24 in der Wohnanlage Ole Wisch / Olewischtwiet / Fabriciusstraße. Bei einem Gesamtbestand von 2.291 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 8,5 Prozent. Wird aus diesen Zahlen aufgrund des Neubauprojektes die Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße heraus gerechnet, so ergibt sich für den übrigen Wohnungsbestand eine Fluktuationsquote von 7,4 Prozent.

#### ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Zu Beginn des Berichtsjahres war eine Neuberechnung in unserem kompletten Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen (10 Wirtschaftseinheiten) erforderlich. Die vom Gesetzgeber regelmäßig geänderten Pauschalen für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mussten in den Kostenmieten berücksichtigt werden, wodurch es in diesen Wohnanlagen zu einer moderaten Erhöhung der Nutzungsgebühren kam. Für eine Wohnanlage war der Abschluss einer Anschlussfinanzierung für die eingesetzten Darlehen erforderlich geworden. Aufgrund der anhaltend guten Marktsituation für langfristige Immobilienkredite konnte das neue Darlehen mit günstigeren Zinsen als bisher vereinbart werden. Die daraus resultierenden niedrigeren

Kapitalkosten konnten an die Mitglieder dieser Wohnanlage in Form einer gesunkenen Nutzungsgebühr weitergegeben werden. Für eine weitere Wohnanlage gewährte die Genossenschaft den Mitgliedern einen Mietverzicht über den Zeitraum von einem halben Jahr, um die Unannehmlichkeiten, die mit einer größeren Modernisierungsmaßnahme zusammenhängen, ein wenig auszugleichen.

Im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbestands kam es im Berichtszeitraum lediglich bei 58 Wohnungen zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühr nach den Regelungen des BGB, ohne dass die Genossenschaft jedoch die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung voll in Anspruch nahm.

Zum Ende des Jahres wurden im gesamten freifinanzierten Bestand, der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes folgend, die bislang extra ausgewiesenen Modernisierungszuschläge in die Nutzungsgebühr integriert, um zukünftig eine bessere Übersichtlichkeit über die tatsächliche Höhe der „Nettokaltmiete“ zu erreichen.

Im November 2011 wurde ein neuer Mietenspiegel für Hamburg veröffentlicht. Er bildet die Basis für unser System der genossenschaftlichen Zielnutzungsgebühren, die sich mit Zu- und Abschlägen überwiegend an den Mittelwerten der jeweiligen Mietenspiegelfächer orientieren.

#### HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Aufgrund einer gewissen Konsolidierung bei den Gaspreisen und einer nicht sehr strengen Heizperiode hielten sich die Kostensteigerungen für die abzurechnenden Erdgaslieferungen mit rund 1,2 % in einem vertretbaren Rahmen.

Bei den „kalten“ Betriebskosten kam es ebenfalls zu keinen besonderen Veränderungen in den einzelnen Positionen, allerdings treten im Abrechnungsjahr 2011 Kostenarten auf, deren Entstehung in einen zwei-Jahres-Rhythmus fällt, z. B. die Überprüfung der Gasleitungen.

Im Rahmen der Kampagne Hamburg als Umwelthauptstadt 2011 beschloss der Senat, die Einführung der Sammlung von Bioabfall für Hamburger Haushalte verbindlicher zu machen, kombiniert mit einer drastischen Kostenreduzierung für die Abfuhr dieser Abfallart. Die Gartenstadt Hamburg eG hat daraufhin in ausgewählten Wohnanlagen ebenfalls Behälter für Bioabfall aufstellen lassen. Dieses ist zunächst mit einer leichten Kostensteigerung verbunden. Wird jedoch die Bioabfallsammlung von den Mitgliedern gut angenommen und richtig durchgeführt, könnten sich daraus Einsparpotenziale hinsichtlich des teureren Restmülls ergeben.

Bei allen Bemühungen der Genossenschaft, die Höhe der Betriebskosten möglichst stabil zu halten, stehen gesetzliche Auflagen und Veränderungen dem entgegen. So werden für die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder erstmalig im Abrechnungsjahr 2011 die Wartungskosten auf die Mitglieder umgelegt. Eine weitere Kostensteigerung ergibt sich aus der seit November 2011 gültigen Änderung der Trinkwasserverordnung. Hiernach werden Vermieter von Wohnraum bei bestimmten Voraussetzungen der Warmwasserbereitung dazu verpflichtet, das im Haus zur Verfügung gestellte Trinkwasser regelmäßig auf den Befehl von Legionellen untersuchen zu lassen. Die Kosten für die Probenentnahmen und Laboruntersuchungen werden wiederum als umlagefähige Betriebskosten an die Wohnungsnutzer weitergegeben.

#### MEHR ALS WOHNEN

Bei der Gartenstadt Hamburg zeigt sich das „mehr als Wohnen“ an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Das lebendige Miteinander in unserer Genossenschaft spiegelt sich in der Mitgliederzeitschrift bei uns, bei den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus, den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen.

Für private Feierlichkeiten und genossenschaftliche Veranstaltungen steht wegen der Bauarbeiten im Berner Schloss zuseit nur der Saal im Gemeinschaftshaus zur Verfügung. Die Auslastung der zur Verfügung stehenden Zeiten hielt sich daher auf einem hohen Niveau. Hinzu kommen noch verschiedene Gruppen und Vereine die regelmäßig innerhalb der Woche im Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten zusammen kommen. Die 3 Gästezimmer im Gemeinschaftshaus und die Gästewohnung am Berner Heerweg ergänzen das Angebot und waren im Berichtsjahr wieder gut nachgefragt.

Zur Weihnachtszeit war das Tandra Theater zu Gast im Gemeinschaftshaus. Rund 100 Mitgliedskinder verfolgten in zwei Vorstellungen eine außergewöhnliche und auch nachdenkliche Tiergeschichte „Verflixter Ratz“.

Im „Förderkreis Gemeinschaftshaus“ engagieren sich aktive Mitglieder um mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration interessante Veranstaltungen wie Diavorträge, Theaterveranstaltungen und das beliebte Osterbasteln für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft zu gestalten. Dafür gebührt diesen Mitgliedern ein besonderer Dank.

Zusätzlich zu den eigenen Angeboten fördert und unterstützt die Gartenstadt Vereine und Organisationen, deren Arbeit auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen die Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommt.

Anspruchsvolle und hochwertige Kultur in den Stadtteil zu holen ist das Ziel des Kulturkreis Berner Schloss e.V. Auch wenn die „Stammspielstätte“ des Kulturkreises Berner Schloss e.V aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten im Berner Schloss leider weiterhin nicht zur Verfügung stand, konnte die Gartenstadt Hamburg mit dem Angebot des Gemeinschaftshauses die Fortführung des Spielbetriebes unterstützen.

Mit einer Dauerspende hilft die Gartenstadt Hamburg dem 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 viele ältere

Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das umfangreiche Angebot des Freundeskreises das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftsraum am Kriegkamp stattfindet.

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. Dabei orientiert sie sich 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. 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](http://www.deswos.de).

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2011 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 6.355.810,93 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	5.783.193,00	313.836,41	8.740,87	6.105.770,28
eigene Kosten	238.050,65	11.841,00	149,00	250.040,65
	6.021.243,65	325.677,41	8.889,87	6.355.810,93
<i>Vorjahr</i>	<i>3.317.467,54</i>	<i>133.310,67</i>	<i>13.936,44</i>	<i>3.464.714,65</i>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)				1.197.022,78 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)				4.824.220,87 €
				6.021.243,65 €

Auf den m<sup>2</sup> Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2011	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	22,44	13,88
davon		
a) Siedlung Berne	21,62	12,77
b) übrige Altbauten	25,24	17,70
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	47,58	25,42

#### GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2012

- Anstricharbeiten**  
WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten  
Saselheider Weg 1-35, 8-50  
Kleine Wiese 1-47, 2-20  
Dwasweg 1-3, 2-4  
Lange Koppel 1-7, 2-8  
Hohenberne 50-66, 67, 68
- Hauseingangstürerneuerung**  
WE 57 u. 44 Pezolddamm 7 u. 11
- Großinstandsetzungen**  
WE 01 Siedlung Berne  
Kornpfad 12 und 14 / Kellerdeckensanierung  
St. Jürgenstr. 38 / Fußboden- und Innenputzsanierung
- Dachdeckung**  
WE 01 Berner Allee 18 und 20 - Dachsanierung  
WE 71 Saseler Chaussee 131 und 131a – Teildachsanierung
- Außenanlagen**  
WE 55 u. 56 Roter Hahn 22 - 28 / Zuwege u. Grünanlage  
WE 69 Mützendorped 39 / Spielplatz
- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen**  
Im gesamten Bestand
- Wohnungseinzelmodernisierung**  
In 2011 wurden in 50 Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 21 Wohnungen nach Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand.  
Auch im Geschäftsjahr 2012 werden wir fortfahren einzelne Wohnungen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel in den Bereichen Gasetagenheizung, Bad und Küche zu modernisieren.

#### III. Lagebericht 2011

##### 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 2.291 Wohnungen mit 148.606,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m<sup>2</sup> 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.

In den 2.291 Wohnungen sind 113 stillgelegte Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Bestandsveränderungen 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 9.096 T€ (Vorjahr 9.031 T€),  
abgerechnete Umlagen in Höhe von 1.920 T€ (Vorjahr 2.042 T€),  
Gebühren, Umlagen und Zuschläge in Höhe von 797 T€ (Vorjahr 875 T€),  
Einnahmen aus Sondereinrichtungen von 49 T€ (Vorjahr 48 T€) sowie  
Mietzuschüsse in Höhe von 48 T€ (Vorjahr 56 T€) erzielt.  
Dem standen Erlösschmälerungen in Höhe von 160 T€ (Vorjahr 112 T€) gegenüber.

Durch die geplante Neubebauung unserer Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße hat sich die Anzahl der am Bilanzstichtag nicht vermieteten Wohnungen erneut deutlich auf insgesamt 130 Einheiten erhöht. Diese Wohnungen teilten sich auf in 2 Wohnungen mit Instandhaltungsarbeiten und 2 schadhafte Siedlungshäuser, die aktuell nicht für die Vermietung zur Verfügung standen, sowie 10 Wohnungen für die bereits ein neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen war bzw. sich in der Abwicklung befand. Drei Wohnungen befanden sich noch im Angebot. Die restlichen 113 Wohnungen sind stillgelegt und zum Abriss vorgesehen.

Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr ist die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr auf 8,5 Prozent nach im Vorjahr 8,9 Prozent zurückgegangen. Die Erklärung für die anhaltend leicht erhöhte Quote liegt in der Entmietung der Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße zur Vorbereitung der geplanten Neubebauung. Bereinigt um die Vertragsbeendigungen und den Wohnungsbestand dieser Wohnanlage ergibt sich für die restlichen Wohnungen der Genossenschaft eine durchschnittliche Fluktuationsquote von 7,4 Prozent.

Für das laufende Geschäftsjahr 2012 liegt der Schwerpunkt unserer Arbeit bei den weiteren Schritten zur Neubebauung des Quartiers Ole Wisch, Fabriciusstraße, nachdem zum Ende des Berichtsjahres 2011 ein positiver Bauvorbereitungsbescheid vom Bezirksamt Wandsbek für das Projekt erteilt wurde.

##### Ertragslage

Der Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2011	2010	2009
Hausbewirtschaftung	-1.491,7 T€	1.631,4 T€	1.393,9 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-104,5 T€	-97,0 T€	-78,0 T€
Betriebsergebnis	-1.596,2 T€	1.534,4 T€	1.315,9 T€
Sonstige Steuern	0,0 T€	-1,8 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	2.692,0 T€	457,1 T€	-999,5 T€
Jahresergebnis	1.095,8 T€	1.989,7 T€	316,4 T€

Das negative Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen beeinflusst durch deutlich höheren Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wieder. Die Aufwendungen für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen im Geschäftsjahr 6,36 Mio. € gegenüber 3,46 Mio. € im Vorjahr.

In dem seit 2010 aufgrund geänderter Vorgaben des Prüfungsverbandes ausgewiesenen neutralen Ergebnis werden Vorgänge erfasst, die nicht dem gewöhnlichen Geschäft zugeordnet werden. Im Besonderen spiegeln sich in dieser Position die Auflösungen und Zuführungen zu den Rückstellungen wieder.

##### 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.

Die Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Derivative Finanzinstrumente wie zum Beispiel Swaps, Caps oder Floors wurden nicht in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,27 % gegenüber 4,40 % im Vorjahr. Die öffentlich geförderten Darlehen wiesen eine durchschnittliche Zinsbelastung von 2,84 % (VJ: 2,37%), die der freifinanzierten Kapitalmarktdarlehen einen durchschnittlichen Zinsatz von 4,53 % (VJ: 4,77%) auf.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungen und rund 1,78 Mio Restschulden entsprechend der Abschlüsse aus dem Vorjahr auf neue Darlehensgeber mit günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Für die energetische Sanierung der Wohnanlagen im Roten Hahn und die Installation einer Solaranlage in der Saseler Straße kamen im Berichtsjahr KfW-Förderdarlehen über insgesamt 3,16 Mio. € zur Auszahlung. Im laufenden Geschäftsjahr 2012 sowie in den beiden Folgejahren enden die Zinsbindungen für insgesamt rund 6 Mio.€ Fremdmittel. Bis auf zwei kleinere Darlehen mit einer Gesamtrestschuld von 0,19 Mio.€ die zur Rückzahlung vorgesehen sind, waren über die gesamte Summe bereits bei Berichtserstellung neue Zinsvereinbarungen abgeschlossen worden. Mit unserer aktiven Darlehenssteuerung haben wir das niedrige Zinsniveau genutzt und Abschlüsse getätigt, die bei gleichbleibenden Annuitäten und leicht verlängerten Laufzeiten die Darlehen bis zum Ablaufdatum vollständig tilgen. Somit können der Genossenschaft aus diesen Mitteln keine Zinsänderungsrisiken mehr erwachsen.

Nach dem positivem Vorbescheid für die Neubebauung unserer Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße werden sich je nach Projektfortschritt ein eventuell weiterer Fremdmittelbedarf ergeben.

Unsere Genossenschaft verfügt zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen über verbindliche Kreditlinien im Kontokorrentbereich von rund 2,2 Mio. € zu jeweils aktuell marktgängigen Konditionen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG<sup>1</sup>, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Kapitalbildung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 880.000 € betrug und damit unter dem Vorjahreswert von 3,2 Mio. € liegt.

Der Kapitalflussrechnung kann auch entnommen werden, dass die Investitionen im Jahr 2011 aus den geldlichen Zuflüssen und den Darlehensvaluierungen des Geschäftsjahres gedeckt worden sind.

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

#### • Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen des Geschäftsjahres 2011 wirkten sich auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt aus:

	31.12.2011		31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	44.595	82,14	45.512	85,30	45.665	85,48
Umlaufvermögen	9.698	17,86	7.844	14,70	7.760	14,52
	<b>54.293</b>	<b>100,00</b>	<b>53.356</b>	<b>100,00</b>	<b>53.425</b>	<b>100,00</b>
Eigenkapital	13.307	24,51	12.407	23,26	10.535	19,72
(davon Rücklagen)	5.365		4.562		2.859	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	2.254	4,15	4.899	9,18	5.437	10,18
Pensionen	1.009	1,86	1.053	1,97	1.020	1,91
Fremdkapital:						
längerfristig	33.690	62,05	31.665	59,35	33.044	61,85
kurz- bis mittelfristig einschl. Rechnungs- abgrenzungsposten	4.033	7,43	3.332	6,24	3.389	6,34
	<b>54.293</b>	<b>100,00</b>	<b>53.356</b>	<b>100,00</b>	<b>53.425</b>	<b>100,00</b>

Der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft liegt damit bei 82,14 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und Fremdkapital sowie langfristige Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 24,51 % nach 23,26 % im Vorjahr, bei einer ebenfalls leicht gestiegenen Bilanzsumme.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann insgesamt 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 einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Zusätzlich werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Entwicklung unserer Genossenschaft abgewendet werden können.

Mit einer aktiven Steuerung der Darlehensfälligkeiten und der Auswahl der Darlehensgeber versuchen wir die Finanzierungsrisiken gering zu halten. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zurzeit nicht zu befürchten, zumal wir vorsorglich bereits frühzeitig neue langfristige Zinsbindungen für den größten Teil der bis einschließlich 2014 zu prolongierenden Darlehen vereinbaren konnten. Aufgrund der weiterhin anhaltenden Unsicherheiten an den internationalen Finanzmärkten können wir vor dem Hintergrund der geplanten Neubaumaßnahmen in unserer Genossenschaft für den zusätzlichen Fremdmittelbedarf eine ungünstige Auswirkung auf die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen nicht ausschließen. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich weiterhin als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätspässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Der weiteren Risikominimierung dient die Aufteilung der Maßnahme in mindestens drei Bauabschnitte.

Die anhaltenden Überlegungen der Hamburger Verwaltung und Politik zum Thema Denkmalschutz sowie die steigenden Instandhaltungsaufwendungen in der Gartenstadtsiedlung Berne erfordern zukünftig eine besondere Beachtung.

#### • Prognosebericht

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

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

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage am Hamburger Mietwohnungsmarkt und der weiterhin positiven Prognosen für die regionale Konjunktur- und Bevölkerungsentwicklung, lassen sich auch für die kommenden Jahre gute Chancen auf 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 in unseren Wohnungsbestand erwarten lassen.

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

#### VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In acht gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung und in diesem Jahr in besonderem Maße an Fortbildungsangeboten des Verbandes teil. Mehrere Aufsichtsratsmitglieder erarbeiteten sich dabei das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“. Es fanden zwei Informationsveranstaltungen für Vertreter und Mitglieder statt und die Arbeit zur Ideenentwicklung zum Siedlungshaus Berner Heerweg 476 mit Vertretern der Berner Siedlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde mit einem ersten Treffen auf den Weg gebracht. Trotz des aus gesundheitlichen Gründen erzwungenen Wechsels im Aufsichtsratsvorsitz am 18.08.2011 von Anja Stelling auf Ulf Thiele wurde die Arbeit kontinuierlich mit folgenden Schwerpunktthemen im Geschäftsjahr 2011 fortgeführt:

- Detailplanung für den ersten Bauabschnitt der Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch / Fabriciusstraße;
- Ideenentwicklung für den Berner Heerweg 476 wegen der aufgetretenen substanziellen Schäden (WE 1);
- die Finanz- und Instandhaltungspläne;
- Qualitätsverbesserung durch Mitgliederbefragung zur Nutzerzufriedenheit
- verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. Wiederwahl des Vorstandmitgliedes Ralph Klostermann und die Entsendung von zwei Aufsichtsratsmitgliedern in den Wahlvorstand für die Vertreterwahl 2011

Die wiederkehrende Berichterstattung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren sowie aktuellen Geschäftsvorgängen. Hierbei haben sich die 2010 neu eingeführten Quartalsberichte bewährt. Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2011 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 01.01.2011.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2010 fand am 15.06.2011 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2010 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 01.08.2011 bis 29.08.2011 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 Sarah Dembkowski, Ingrid Röschmann und Lars Pochnicht aus. Sarah Dembkowski und Lars Pochnicht stellen sich zur Wiederwahl, Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Wasse Schrader 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.

Ulf Thiele, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Hamburg, den 24.04.2012

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle