

Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

am **Mittwoch, dem 17. Juni 2009,**

im Gemeinschaftshaus Berne, Karlshöher Weg 3, in 22159 Hamburg.

18³⁰ – 19³⁰ Uhr Fragestunde für Mitglieder und Vertreter

zu allgemein interessierenden Themen.

ab 19³⁰ Uhr Vertreterversammlung

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

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

Tagesordnung der Vertreterversammlung

1. a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2007, anschließend Aussprache und Beratung zu den Punkten a) – c)
- d) Genehmigung des Jahresabschlusses 2008, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhanges (siehe Bemerkung Punkt 2)
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- f) Entlastung: I. Vorstand
II. Aufsichtsrat
2. Wahlen zum Aufsichtsrat. (siehe Bemerkung Punkt 3)
3. Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung der Satzung (siehe Bemerkung Punkt 4)
4. Beratung und Beschlussfassung über vorgelegte Anträge

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Norbert Schultz

Bemerkungen zur Tagesordnung

Punkt 1:

Die Genossen Koehler und Witt beantworten Detailfragen zum Geschäftsbericht am Mittwoch, dem 10. Juni 2009 von 15⁰⁰ – 18⁰⁰ Uhr in der Geschäftsstelle.

Um eine ausführliche Beantwortung von Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen bis zum 10. Juni 2009 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen.

Punkt 2:

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 42 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 01.01.2008 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Punkt 3:

Aus dem Aufsichtsrat scheidern in diesem Jahr satzungsgemäß die Genossen/innen Sarah Dembkowski, Ingrid Röschmann und Lars Pochnicht aus. Sie stellen sich zur Wiederwahl. Weitere Kandidaturen waren bei Erstellung der Einladung nicht bekannt.

Punkt 4:

In §2Abs.(2) wird das Wort einrichten durch das Wort errichten ersetzt. Der Satz lautet neu: Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, **errichten**, erwerben, veräußern und betreuen; (...)

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

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)

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 Energieversorger 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 Tander 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 Krokuspflanzenaktion unserer Genossenschaft statt. Mit gut 50 Pflanzenfreunden konnten wieder tausende von Zwiebeln im Berner Gutsпарк 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 Diavorträge, 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 Dauerspense 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 entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.923.036,21 €.

	Wohngebäude	gewerbliche Gebäude	Gemeinschaftseinrichtungen	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 € 2.654.186,89 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2008	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	12,40 €	16,25 €
davon		
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 €
Schwamm- und Hausbockbeseitigung	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>
(Hierin enthalten eigene verrechnete Löhne, Verwaltungs- und Ingenieurleistungen)	(209.060,19 €)	(255.177,18 €)

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 / Treppenhausestriche
- WE 62 Erich-Ziegel-Ring 8 – 16 / Treppenhausestriche
- WE 74 Berner Heerweg 383 / Treppenhausestriche

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, Volzekeweg 2 – 6
- WE 41 Volzekeweg 1 – 7
- WE 42 Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4

Modernisierung und Neubau von Bädern

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

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

Küchenmodernisierungen

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

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

In 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 Bezirksamtbereich 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

Nettokalmmieten 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.

Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr hat sich die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr mit 7,4 % nach im Vorjahr 7,2 % kaum verändert. Besondere 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	2005
Hausbewirtschaftung	430,8 T€	378,6 T€	391,6 T€	253,7 T€
Modernisierungstätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	-0,06 T€	0,0 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-118,9 T€	-71,5 T€	-93,0 T€	-103,7 T€
Steuern	0,06 T€	0,01 T€	-0,06 T€	142,2 T€
Jahresergebnis	<u>312,0 T€</u>	<u>307,1 T€</u>	<u>298,5 T€</u>	<u>292,2 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 Birckholtzweg.

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 marktgängigen Konditionen.

Von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 4,41 Mio. € sind für das laufende Geschäftsjahr 1,2 Mio. € zur Auszahlung vorgesehen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach, der für Darlehens-tilgungen, 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 Geschäfts-jahres finanziert worden sind.

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

• Vermögenslage

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

Zum 31.12.07 ergab sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.149	88,20	47.250	90,96
Umlaufvermögen	6.305	11,80	4.698	9,04
	53.454	100,00	51.948	100,00
Eigenkapital	10.477	19,60	10.342	19,91
Rückstellungen für:				
Bauinstandhaltung	4.410	8,25	3.490	6,72
Pensionen	1.061	1,99	1.059	2,04
Fremdkapital:				
längerfristig	34.087	63,77	33.594	64,67
kurz- bis mittelfristig einschl. Rechnungs- abgrenzungsposten	3.418	6,39	3.461	6,66
	53.454	100,00	51.948	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 Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

• Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch weiterhin umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels

auch künftig 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.

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

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 / Olewischwiew

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

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle