

## Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

**am Mittwoch, dem 15. Juni 2011,**

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 2010
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2009, anschließend Aussprache und Beratung zu a) – c)
- d) Genehmigung des Jahresabschlusses 2010, 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 vorgelegte Anträge
4. Bericht über die Vertreterwahl 2011

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates  
gez. Anja Stelling

#### Bemerkungen zur Tagesordnung

##### Punkt 1:

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, dem 08. Juni 2011 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 09. Juni 2010 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen.

##### Punkt 2:

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 01.01.2010 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

##### Punkt 3:

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß die Genossen/-innen Miriam Heuer, Uwe v. Spreckelsen und Jörn Widderich aus. Miriam Heuer und Jörn Widderich stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Marc Buttler bekannt.

#### I Verwaltungorgane der Genossenschaft

##### AUFSICHTSRAT

Anja Stelling	Vorsitzende
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Jörn Widderich	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Dembkowski	
Heinz Fönschau	(bis zum 16.06.2010)
Ingrid Röschmann	
Norbert Schultz	
Uwe von Spreckelsen	
Ulf Thiele	(seit dem 16.06.2010)

##### VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

#### II. Bericht des Vorstandes

##### Entwicklung der Genossenschaft

###### ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Für unsere Genossenschaft wurde das Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen durch drei Schwerpunktbereiche geprägt. Den ersten Bereich bildeten die Modernisierungsmaßnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäude und der technischen Ausstattung. Die Berner Siedlung stellte mit ihren gestiegenen Instandhaltungsanforderungen, einem überdurchschnittlichen Kommunikationsbedarf aufgrund einer Nutzungsgebührenerhöhung und den behördlichen Interessen einer Unterschutzstellung als Denkmal ebenfalls einen Arbeitsschwerpunkt im Berichtsjahr. Im abschließenden dritten Bereich finden sich die Aktivitäten zur Quartiersentwicklung unserer Wohnanlage Ole Wisch/Fabritiusstraße.

###### VERMIETUNG

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

Besonders gefragt bei unseren Mitgliedern sind nach wie vor, neben den Siedlungshäusern, Reihenhäusern beziehungsweise Erdgeschosswohnungen mit eigener Terrasse. Eine ruhige Lage im Grünen ist ein wichtiges Kriterium für die Wohnungssuchenden in unserer Genossenschaft.

Entscheidend für die Wahl der Wohnung ist auch eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung sowie die Versorgung mit Schulen und Kindergärten.

Immer wichtiger wird aufgrund der gestiegenen Energiepreise und des gewachsenen Umweltbewusstseins der energetische Zustand der Gebäude.

Die meisten Mitglieder ziehen ein natürlich über die Jahre gewachsenes Wohnumfeld dem Wohnen in einer Großwohnsiedlung vor.

Wie bereits in den Vorjahren ist die Zahl der Wohnungswechsel in den kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen am größten. Im Laufe des Geschäftsjahres 2010 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 204 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.291 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 8,9 Prozent. Wird aus diesen Zahlen aufgrund der Neubaupläne die Wohnanlage Ole Wisch, Fabritiusstraße heraus gerechnet, so ergibt sich für den übrigen Wohnungsbestand eine Fluktuationsquote von 7,2 Prozent.

###### ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Die im Jahr 2009 begonnene regelmäßige Überprüfung der Nutzungsgebühren für unseren Bestand des freifinanzierten Wohnraums wurde in 2010 weiter fortgesetzt. Die Nutzungsgebühren wurden sodann auch weiterhin nach den Möglichkeiten des BGB an unsere genossenschaftliche Zielnutzungsgebühr angepasst. Im Berichtszeitraum wurden ca. 1.300 Erhöhungsverfahren hiernach durchgeführt.

In zwei Wohnanlagen wurde den Beeinträchtigungen für die Mitglieder aufgrund langanhaltender Bauarbeiten Rechnung getragen und deshalb ein Mietverzicht in Höhe von zehn Prozent der Netto-kalt Nutzungsgebühr gewährt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird dieser Mietverzicht wieder aufgehoben.

Hinsichtlich unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen gab es im Berichtszeitraum keine nennenswerten Veränderungen. Lediglich in einer

Wohnanlage kam es aufgrund einer Anschlussfinanzierung mit niedrigeren Zinsen zu geringeren Kapitalkosten und damit zu einer Senkung der Nutzungsgebühr.

#### HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die abzurechnenden Betriebskosten für das Jahr 2009 konnten relativ stabil gehalten werden. Abgesehen von den üblichen Schwankungen z.B. im Bereich der Garten- und Spielplatzpflege durch Spielsandaustausch, Baumpflegearbeiten oder anderen Leistungen, die in Mehrjahresintervallen anfallen, kam es nur dort zu spürbaren Betriebskostenerhöhungen, wo die neue Abrechnungsposition der Gasleitungsprüfung eingeführt wurde oder Gasetagenheizungen vorhanden sind.

Die abzurechnenden Heizkosten schafften hierzu in den meisten Wohnanlagen einen willkommenden Ausgleich. Dank der Verhandlungsstärke über den VNW konnten im Bereich des Heizmaterials gute Preisnachlässe verhandelt werden, und in den entsprechend modernisierten Wohnanlagen machten sich die neuen Wärmedämmungen bezahlt. Ein vergleichsweise milder Winter 2008/2009 tat sein übriges.

Die Gesamtsumme aller Nebenkosten der Gartenstadt Hamburg eG blieb, um diese regulären Schwankungen bereinigt im Jahr 2009 stabil.

Für das Abrechnungsjahr 2010 können wir insgesamt wieder eine Nebenkosten senkung verbuchen. Diese resultiert im Wesentlichen – wie im Vorjahr – aus den jährlichen Schwankungen bei Positionen, die in längeren als jährlich wiederkehrenden Intervallen anfallen und sinkenden Heizkosten. Für letzteres sind trotz des starken Winters und dem damit erwarteten Anstieg des Heizmaterialverbrauches die Modernisierungen und ständig schwankende Preise verantwortlich.

#### MEHR ALS WOHNEN

Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Das lebendige Miteinander in unserer Genossenschaft zeigt sich in den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus, den Pflanzaktionen, der Mitgliederzeitschrift *bei uns*, den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen.

Besondere Höhepunkte sind immer wieder die attraktiven Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus mit Reiseberichten und plattdeutschem Theater. Nicht zu vergessen der von den Mitglieder des Förderkreises liebevoll gestaltete Rahmen mit kunstvoller Dekoration und selbstgebackenem Kuchen.

Bereits zum 4. Mal veranstaltete die Gartenstadt im Jahr 2010 eine Krokuspflanzaktion im Berner Gutspark. Über 40 Mitglieder und Anwohner pflanzten zunächst 8.000 Krokuszwiebeln um sich anschließend bei einem Imbiss gemütlich zu unterhalten.

Zur Weihnachtszeit war wieder einmal „Friedrich der Zaubererrrr“ zu Gast im Gemeinschaftshaus. Die Kinder verhexten Regenschirme und Malbücher und während sonst ein Magier ein oder zwei Kaninchen aus dem Hut zaubert, schaffte es „Friedrich der Zaubererrrr“ für jedes der 120 Kinder der beiden Weihnachtsveranstaltungen einen roten Elefanten hervorzuzaubern.

Die Nutzung des Gemeinschaftshauses ist im Geschäftsjahr 2010 deutlich gestiegen. Dies ist sicherlich auch eine Folge der aufgrund der Schwamm-sanierung bis auf weiteres nicht zur Verfügung stehenden Veranstaltungsräume im Berner Schloss. Auch das „Gästewohnen“ bei der Gartenstadt wird immer beliebter. Mit drei Gästezimmern und einer Gästewohnung bieten wir unseren Mitgliedern und ihren auswärtigen Besuchern ein interessantes Angebot.

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.

Besonders trifft die anhaltende Schwamm-sanierung im Berner Schloss den Kulturkreis Berner Schloss e.V., da hierdurch seine „Stamm-spielstätte“ nicht zur Verfügung steht. Da ist es immerhin ein kleines Trost-pflaster, dass die Gartenstadt für die Dauer der Baumaßnahme die Räumlichkeiten des Gemeinschaftshauses zur Verfügung stellen konnte.

Die Gartenstadt Hamburg fördert den Freundeskreises Seniorenhilfe Berne e.V. mit einer Dauerspende für die Aufrechterhaltung seines Büros. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ und älteren Menschen im Stadtteil das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises.

„Wohnen“ ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Die Wohnungswirtschaft ist im Bewusstsein dieser Bedeutung die einzige Branche der deutschen Wirtschaft, die eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält. Die Projekte der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, leisten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnhäusern, Straßen, Krankenhäusern, Kindergärten und Trinkwasserbrunnen. Die Gartenstadt Hamburg eG unterstützt seit Jahren die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden. Seit 2010 stellt die Gartenstadt Hamburg eG in einigen Wohnanlagen Plätze für Altkleidercontainer zur Verfügung. Die eigentlich fälligen Standmieten werden von dem Containerservice direkt an die DESWOS gezahlt. Durch diese konzertierte Aktion leistet die

Gartenstadt Hamburg einen wertvollen Beitrag für den Umweltschutz und unterstützt die Entwicklungsarbeit der DESWOS in den armen Ländern unserer Welt.

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2010 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 3.464.714,65 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	2.991.861,91	101.830,11	13.592,44	3.107.284,46
eigene Kosten	325.605,63	31.480,56	344,00	357.430,19
	3.317.467,54	133.310,67	13.936,44	3.464.714,65
<b>Vorjahr</b>	<b>2.817.633,27</b>	<b>176.815,32</b>	<b>14.226,04</b>	<b>3.008.675,53</b>

Davon entfallen bei den

Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete	
Wohnungen (Altbauten)	740.493,90 €
nach dem 20.6.1948 errichtete	
Wohnungen (Neubauten)	2.576.973,64 €
	<u>3.317.467,54 €</u>

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

	2010	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	13,88	12,62
davon		
a) Siedlung Berne	12,77	11,32
b) übrige Altbauten	17,70	17,09
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	25,42	21,15

#### GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2011

##### Anstricharbeiten

- WE 1 Siedlung Berne / Anstricharbeiten  
Melkweg 2 - 12, 3 - 9  
Kathenkoppel 1 - 13, 12 - 16  
Kuhkoppel 1 - 23, 2 - 22  
Pferdekoppel 1 - 23, 2 - 28  
Karlshöher Weg 22 - 28, 34 - 36, 37 - 39

##### Fassaden

- WE 1 Pilotprojekt Einblasdämmung bei 10 Häusern
- WE 55 u. 56 Roter Hahn 22 - 28 / energetische  
Vollsanierung (Fortsetzung und Fertigstellung)  
Sanierung der Plattenfugen und Dachränder

##### WE 63

##### Dachdeckung

- WE 54 Saseler Straße 163 – 167

##### Treppenhausestriche

- WE 35 Berner Allee 16a
- WE 30 Neusurenland 67 + 70
- WE 48 Rotdornallee 37a - c, 5a, 5b
- WE 49 Rotdornallee 20a - c, Berner Chaussee 29 - 33
- WE 79 Berner Chaussee 23

##### Technische Ausstattung

- WE 54 Saseler Straße 163 - 167 / Solarthermische Anlage zur Unterstützung der Heizung und Brauchwassererwärmung
- WE 55 / 56 Roter Hahn 22 - 28, Fernwärmeanschluss, hydraulischer Abgleich
- WE 48 Rotdornallee 37a - c, 5a, 5b, hydraulischer Abgleich
- WE 63 Glatzer Straße 29 - 37, hydraulischer Abgleich

##### Wohnungseinzelmodernisierung

- In 2010 wurden 14 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 47 Wohnungen instand gesetzt, davon 22 Wohnungen in Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand. Auch im Geschäftsjahr 2011 werden wir fortfahren, einzelne Wohnungen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes in den Bereichen Gasetagenheizung, Bad und Küche zu modernisieren.

#### III. Lagebericht 2010

##### 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 Bezirksamtswahlbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

Der Bestand verringerte sich durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen um eine Einheit. In den 2.291 Wohnungen sind 68 Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch/Fabricsiusstraße stillgelegt wurden und nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Zugänge durch Baufertigstellung oder Zukauf hat es im Berichtsjahr nicht gegeben. Im Wesentlichen wurde eine Verbesserung unserer Wohnanlagen durch die laufende Bestandspflege, die Erneuerung und Modernisierung der technischen Ausstattung und der Gebäude erreicht.

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

An Vermietungsumsätzen haben wir

Nettokaltmieten in Höhe von 9.031 T€ (Vorjahr 8.725 T€), abgerechnete Umlagen in Höhe von 2.042 T€ (Vorjahr 2.074 T€), Gebühren, Umlagen und Zuschläge in Höhe von 875 T€ (Vorjahr 897 T€), Einnahmen aus Sondereinrichtungen von 48 T€ (Vorjahr 58 T€) sowie Mietzuschüsse in Höhe von 56 T€ (Vorjahr 48 T€) erzielt.

Dem standen Erlösschmälerungen in Höhe von 112 T€ (Vorjahr 100 T€) gegenüber.

Durch die geplante Quartiersentwicklung unserer Wohnanlage Ole Wisch/Fabricsiusstraße hat sich die Anzahl der am Bilanzstichtag nicht vermieteten Wohnungen deutlich auf insgesamt 74 Einheiten erhöht. Diese Wohnungen teilten sich auf in 5 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 restlichen 68 Wohnungen sind stillgelegt und zum Abriss vorgesehen.

Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr ist die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr auf 8,9 Prozent nach im Vorjahr 7,7 Prozent angestiegen. Die Erklärung hierfür liegt in der Entmietung der Wohnanlage Ole Wisch/Fabricsiusstraße 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 7,2 Prozent.

Die Schwerpunkte unserer Arbeit für das laufende Geschäftsjahr 2011 liegen in der Fertigstellung der energetischen Sanierung unserer Wohnanlagen im Roter Hahn mit insgesamt 106 Wohnungen, der Dachneudeckung und Aufstellung einer rund 90 m<sup>2</sup> großen solarthermischen Anlage auf unserem Hochhaus an der Saseler Straße und den weiteren Schritten zur Neubebauung des Quartiers Ole Wisch/Fabricsiusstraße, nachdem im Berichtsjahr 2010 der Antrag auf einen Bauvorbescheid beim Bezirksamt Wandsbek eingereicht wurde.

#### • Ertragslage

Für die Darstellung des Ergebnisses aus dem Geschäftsjahr 2010 wurde eine neue Gliederung nach den geänderten Vorgaben unseres Prüfungsverbandes verwendet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Ein direkter Vergleich mit den Darstellungen in den vorherigen Geschäftsberichten ist nicht möglich. In dem neu ausgewiesenen neutralen Ergebnis werden Vorgänge erfasst, die nicht dem gewöhnlichen Geschäft zugeordnet werden. Im Wesentlichen spiegeln sich in dieser Position die Auflösungen und Zuführungen zu den Rückstellungen wieder. Der Jahresüberschuss setzt sich somit im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2010	2009	2008
Hausbewirtschaftung	1.631,4 T€	1.393,9 T€	1.350,7 T€
Sonstiges Geschäftsbetrieb	-97,0 T€	-78,0 T€	-128,3 T€
Betriebsergebnis	<u>1.534,4 T€</u>	<u>1.315,9 T€</u>	<u>1.222,4 T€</u>
Sonstige Steuern	-1,8 T€	0,0 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	<u>457,1 T€</u>	<u>-999,5 T€</u>	<u>-910,5 T€</u>
Jahresergebnis	<u>1.989,7 T€</u>	<u>316,4 T€</u>	<u>311,9 T€</u>

Das verbesserte Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung spiegelt im Wesentlichen die Auswirkungen der Nutzungsgebührenanpassungen der jüngeren Vergangenheit sowie die positive Entwicklung bei den Heiz- und Betriebskosten wieder.

Die Aufwendungen für Modernisierungen und Instandhaltungen betragen im Geschäftsjahr 3,46 Mio. € gegenüber 3,01 Mio. € im Vorjahr.

#### • 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.

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 bereits im Geschäftsjahr 2010 für eine Umschuldung zur Auszahlung kam, wurden keine derivativen Finanzinstrumente wie zum Beispiel Swaps, Caps oder Floors in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,40 % gegenüber 4,52 % im Vorjahr. Die öffentlich geförderten Darlehen wiesen eine durchschnittliche Zinsbelastung von 2,37 % (VJ: 2,31%), die der freifinanzierten Kapitalmarktdarlehen einen durchschnittlichen Zinssatz von 4,77 % (VJ: 4,91%) auf.

Im Berichtsjahr liefen für verschiedene Darlehen einer Bank die Zinsbindungen über rund 5,6 Mio. € aus. Da sich die Prolongationsangebote als nicht wettbewerbsfähig erwiesen, wurden die Darlehen auf drei neue Darlehensgeber mit günstigeren Konditionen umgeschuldet. Darin enthalten waren das Forward-Darlehen über 1,9 Mio. € sowie eine Rückzahlung von 250 T€ aus eigenen Mitteln.

Für die energetische Sanierung der Wohnanlagen im Roter Hahn wurden Fördermittel bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt erworben und ein KfW-Förderdarlehen aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ über 3,6 Mio. € abgeschlossen, das nach Abschluss der Baumaßnahme im Jahr 2011 zur Auszahlung ansteht.

Im laufenden Geschäftsjahr 2011 enden die Zinsbindungen für rund 2,3 Mio. € Fremdmittel, über die gesamte Summe sowie über weitere in 2012 zur Prolongation anstehende Darlehen von 1,25 Mio. € waren bei Berichtserstellung bereits neue Zinsvereinbarungen getroffen worden. Mit unserer aktiven Darlehenssteuerung haben wir dafür gesorgt, dass für 0,53 Mio. € aus 2011 und 1,25 Mio. € aus 2012 bei gleichbleibender Annuitäten die Zinsbindungen über 13 bzw. 15 Jahre vereinbart wurden. Somit sind diese Mittel zum Ablaufdatum vollständig getilgt und es kann der Genossenschaft hieraus kein Zinsänderungsrisiko mehr erwachsen.

Als ein weiteres Finanzierungsinstrument wurden Bausparverträge über eine Bausparsumme von insgesamt 2 Mio. € abgeschlossen. Damit wurden für einen längerfristigen Zeitraum günstige Konditionen gesichert. Die Mittelverwendung ist aus heutiger Sicht zur Absicherung unserer Neubauplanungen vorgesehen.

Je nach Fortschritt der Genehmigungsverfahren und der Entmietung für die Neubebauung unserer Wohnanlage Ole Wisch/Fabricsiusstraße ergibt sich ein eventuell weiterer Fremdmittelbedarf.

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

Von den nach den Änderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes verbleibenden Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 4,9 Mio. € sind für das laufende Geschäftsjahr 3,2 Mio. € zur Auszahlung vorgesehen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehensleistungen, Dividenden sowie für die Kapitalbildung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,2 Mio. € betrug und damit über dem Vorjahreswert von 3,06 Mio. € liegt.

Der Kapitalflussrechnung kann auch entnommen werden, dass die Investitionen im Jahr 2010 ausschließlich aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres finanziert worden sind.

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

#### • Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen des Geschäftsjahres 2010 wirkten sich auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt aus:

	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	45.512	85,30	45.665	85,48	47.149	88,20
Umlaufvermögen	7.844	14,70	7.760	14,52	6.305	11,80
	<u>53.356</u>	<u>100,00</u>	<u>53.425</u>	<u>100,00</u>	<u>53.454</u>	<u>100,00</u>
Eigenkapital	12.407	23,26	10.535	19,72	10.477	19,60
(davon Rücklagen)	4.562		2.859			
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	4.899	9,18	5.437	10,18	4.410	8,25
Pensionen	1.053	1,97	1.020	1,91	1.061	1,99
Fremdkapital:						
längerfristig	31.665	59,35	33.044	61,85	34.087	63,77
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	3.332	6,24	3.389	6,34	3.419	6,39
	<u>53.356</u>	<u>100,00</u>	<u>53.425</u>	<u>100,00</u>	<u>53.454</u>	<u>100,00</u>

Der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft liegt damit bei 85,30 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und Fremdkapital sowie langfristige Rückstellungen gedeckt.

Die in der Bilanz ausgewiesenen deutlichen Veränderungen im Eigenkapital ergeben sich aus den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, die erstmalig in diesem Jahresabschluss zur Anwendung kommen. Somit kommt es zu einer Eigenkapitalquote von 23,26 % nach 19,72 % im Vorjahr, bei einer moderat rückläufigen 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

In unserer Genossenschaft basiert das Risikomanagementsystem vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung. 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 einen großen Teil der bis 2012 zu prolongierenden Darlehen vereinbaren konnten. Die weiterhin bestehenden Unsicherheiten an den internationalen Finanzmärkten aufgrund von Finanz- und Eurokrisen haben zu einer Beeinträchtigung der Liquiditätsversorgung von Unternehmen geführt. Vor dem Hintergrund der geplanten Neubaumaßnahmen in unserer Genossenschaft können wir 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 Liquiditätsgrenzen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Der weiteren Risikominimierung dient die Aufteilung der Maßnahme in mindestens drei Bauabschnitte.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung sollten nach den intensiven Gesprächen des Jahres 2010 mit dem Bezirksamt und dem Denkmalschutzamt sowie dem Beschluss des Planungsausschusses eine Unterschutzstellung aktuell abgewendet sein. Die befürchteten negativen Einflüsse auf die Vermietbarkeit und die Entwicklung der Kosten werden daher für die nahe Zukunft ausbleiben.

• 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 Nutzungsgebührenanpassungen 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 und des spürbar angezogenen Wohnungsmarktes in Hamburg rechnen wir mit einem sich leicht verringernenden Risiko bei der Vermietbarkeit höherpreisiger Wohnungen. Zusätzlich lassen die für Hamburg weiterhin positive Bevölkerungsprognose und den daraus abgeleiteten Zahlen wohnungsnachfragender Haushalte für die kommenden Jahre gute Chancen für eine stabile Vermietbarkeit unserer Objekte erwarten.

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

## VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2010 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 tagten sowohl der Aufsichtsrat als auch der Prüfungsausschuss je zweimal und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung und an Fortbildungsangeboten des Verbandes teil. Es fanden zwei Informationsveranstaltungen für Vertreter und Mitglieder statt. Der Aufsichtsrat hat für das Jahr 2010/2011 auf die erneute Einrichtung eines Bau- und eines Prüfungsausschusses verzichtet. Die Ausschussauflösung soll die Effektivität der Aufsichtsratsarbeit steigern, wie auch die Information aller Aufsichtsratsmitglieder.

Schwerpunktt Themen im Geschäftsjahr 2010 waren:

- die Verhandlungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg über die geplante Unterschutzstellung der Siedlung Berne (WE 1) als Ensemble (Denkmalschutz)
- die vermehrt aufgetretenen substanziellen Schäden in verschiedenen einzelnen Häusern der Wohnanlage 1 Siedlung Berne
- die weitere Planung für die Neubebauung der Wohnanlage 34
- die Finanz- und Instandhaltungspläne
- Qualitätsmanagement und Qualitätsverbesserung zur Nutzerzufriedenheit
- verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. die Entscheidung 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. Hier wurde ein schriftlicher Quartalsbericht neu eingeführt. Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht. Der Jahresabschluss 2010 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 01.01.2010.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2009 fand am 16.06.2010 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2009 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde vom 02.08.2010 bis 01.09.2010 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 Miriam Heuer, Uwe v. Spreckelsen und Jörn Widderich aus. Miriam Heuer und Jörn Widderich stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Marc Buttler 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.

Anja Stelling, Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hamburg, den 11.05.2011

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten  
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle