

**Gartenstadt
Hamburg eG**

The logo consists of several stylized, line-art icons of houses and a tree, arranged in a cluster to the right of the text. The houses are simple geometric shapes with gabled roofs, and the tree is a simple outline of a tree with a circular canopy.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2011



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT
UND
JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

GEGRÜNDET AM 25. MÄRZ 1919
in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg
eingetragen am 22. April 1919 unter laufenden Nr. 247

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Verwaltungsorgane	4
II. Bericht des Vorstandes	5
III. Lagebericht	12
IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang	19
V. Erläuterung zum Jahresabschluss • Bilanz	30
• Gewinn- und Verlustrechnung	43
VI. Bericht des Aufsichtsrates	49
VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	51

I. Verwaltungsorgane

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

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 Prozent höher als im Vorjahr (3,7 %). Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort, die im Jahr 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,1 Prozent markierte. Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau. Für das Jahr 2012 gehen die verschiedenen Konjunkturprognosen von einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums auf 0,5 bis 1 Prozent aus.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich, die sich 2011 spürbar um 10 Prozent verteuerten.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent und lag damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Das seit geraumer Zeit beobachtete Bevölkerungswachstum in Hamburg hält weiter an. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs nach Angaben des Statistikamtes Nord im ersten Halbjahr 2011 um 4.308 auf 1.790.756 gestiegen. Hamburg befindet sich damit unverändert auf dem Prognosepfad bis 2020 steigender Einwohner- und Haushaltszahlen.

Der seit Ende März 2011 von der SPD allein geführte Senat hat deshalb den dringend erforderlichen Wohnungsneubau zu einem seiner politischen Schwerpunktthemen gemacht. Ein mit der Immobilienwirtschaft geschlossenes „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und ein „Vertrag für Hamburg“ mit den Bezirken soll den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Der auf dieser Basis zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft ausgelöste Kommunikationsprozess hat in der Wohnungswirtschaft für eine spürbare Aufbruchsstimmung gesorgt. In der Folge konnte der Senat im Dezember vergangenen Jahres vermelden, dass die Bezirke bis einschließlich November Baugenehmigungen für insgesamt 6.124 Wohnungen erteilt hatten. Das bedeutet einen Anstieg der Baugenehmigungszahlen um 48,3 Prozent gegenüber dem Gesamtergebnis 2010.

Der im November vorgestellte Hamburger Mietenspiegel 2011 weist zum Stichtag 1. April 2011 Netto-Kaltmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand von durchschnittlich 7,15 € je Quadratmeter aus. Sie sind seit dem letzten Mietenspiegel 2009 im Schnitt um insgesamt 0,39 € je Quadratmeter gestiegen, das sind 5,8 Prozent. Die von Teilen der Medien und Öffentlichkeit erwartete exorbitante Steigerung ist damit zwar ausgeblieben, die Mietenentwicklung lag aber deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung, die im Vergleichszeitraum 3,7 Prozent betrug. In dieser Entwicklung spiegeln

sich zum einen der hohe Nachfragedruck in bestimmten Quartieren, zum anderen aber auch anhaltende Modernisierungsaktivitäten auf hohem Niveau in den Altbaubeständen wieder.

Die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen haben 2011 rund 700 Mio. € in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. Dabei wurden unter anderem ca. 500 neue Wohnungen fertiggestellt. In 2012 sollen diese Zahlen noch einmal deutlich gesteigert werden. So ist geplant einen überdurchschnittlichen Anteil der Gesamtinvestitionen in den Neubau von rund 2.000 Wohnungen fließen zu lassen. Das vom Senat mit der Wohnungswirtschaft geschlossene Bündnis für das Wohnen wirkt offenbar. Die VNW-Mitgliedsunternehmen stellen sich ihrer sozialen Verantwortung für die Nutzer und Mieter und unterstützen die Entwicklung der wachsenden Metropole.

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 wählende Positionen besetzen zu können. Mit einem zweiten Wahlaufgang 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 m² 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 freier 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 Befall 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 zuzeit 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 Mitgliederkinder 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 Diavorträgen, 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 Be-

wohnerbeteiligung 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.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

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

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

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

<i>vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)</i>	1.197.022,78 €
<i>nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)</i>	4.824.220,87 €
	<u>6.021.243,65 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2011	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	22,44 €	13,88 €
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 Mützendorpsteed 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 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 323 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

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€),

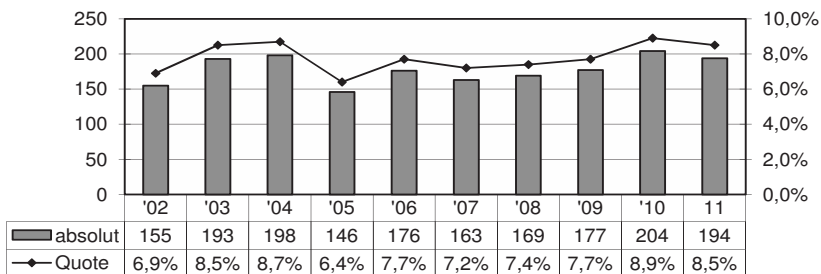
Einnahmen aus Sondereinrichtungen von 49 T€ (Vorjahr 48 T€) sowie

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

Vertragsbeendigungen pro Jahr



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 Bauvorbescheid vom Bezirksamt Wandsbek für das Projekt erteilt wurde.

- Ertragslage

Das 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 höhere Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. 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 Zinssatz 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 folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG¹, 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.

Kapitalflussrechnung:

	2011 T€	2010 T€	2009 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.095,8	1.989,8	316,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.672,0	1.746,1	1.747,1
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2.688,8	-504,7	985,2
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	9,9	-0,9	10,0
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	88,9	3.230,3	3.058,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	67,8	-39,5	10,1
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.			
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-142,6	374,4	-248,4
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	632,6	-16,9	-39,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	646,7	3.548,3	2.780,9
planmäßige Tilgung	-1.128,4	-1.088,3	-1.037,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-481,7	2.460,0	1.743,0
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlagenabgang			0,4
Aufstockung von Finanzanlagen	-0,5		
Rückzahlungen von Finanzanlagen			
Abgang von Investitionen			
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-754,3	-1.587,2	-267,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-754,8	-1.587,2	-266,7
III. Finanzierungsbereich			
Valutierung von Darlehen	3.160,0		0,0
Darlehensrückzahlungen u. Leibrentenzahlung	-16,8	-300,7	-15,3
Anlage Bausparguthaben		-990	
Rückzahlungen von Mieterdarlehen			0,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	90,9	164,4	22,1
Dividende	-286,8	-282,1	-276,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.937,4	-1.408,5	-270,0
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.700,9	-535,6	1.206,3
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.700,9	-535,6	1.206,3
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	4.413,9	4.949,5	3.743,3
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	6.114,8	4.413,9	4.949,5

¹⁾ DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

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
	54.293	100,00	53.356	100,00	53.425	100,00
Eigenkapital	13.307	24,51	12.407	23,26	10.535	19,72
<i>(davon Rücklagen)</i>	<i>5.365</i>		<i>4.562</i>		<i>2.859</i>	
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. Rechnungsab- grenzungsposten	4.033	7,43	3.332	6,24	3.389	6,34
	54.293	100,00	53.356	100,00	53.425	100,00

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 Liquiditätsengpässen 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

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2011 beträgt nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen, 292.472,09 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2011 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 01. August 2011 bis 29. August 2011 statt.

Es wurde ein uneingeschränktes Testat erteilt.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die ehrenamtliche Tätigkeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gartenstadt Hamburg eG dankt er für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Bilanz zum 31.12.2011

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
immaterielle Sachanlagen		9.954,00	15.757,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.112.265,85		41.366.299,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.585.836,40		1.704.402,40
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82		559.114,82
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
Maschinen	12.438,00		9.468,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.545,00		128.359,00
Anlagen im Bau	0,00		1.593.600,00
Bauvorbereitung	181.299,92	44.579.852,73	125.128,39
Finanzanlagen			
andere Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	4.500,00
Anlagevermögen insgesamt		44.594.806,73	45.511.982,11
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.149.752,49		1.963.742,89
andere Vorräte	118.000,00	2.267.752,49	118.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	90.198,42		128.177,06
sonstige Vermögensgegenstände	218.399,52	308.597,94	223.786,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.114.816,09		4.413.934,28
Bausparguthaben	1.004.889,60	7.119.705,69	994.940,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.145,98	2.145,98	2.145,98
Bilanzsumme		54.293.008,83	53.356.708,95

Bilanz zum 31.12.2011

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	222.069,80		198.825,16
der verbleibenden Mitgliedern	7.374.412,02		7.331.690,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	52.640,24	7.649.122,06	27.727,46
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 21.706,01 €			(18.618,74)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.480.531,64		1.371.029,88
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 109.501,76 €			(198.977,15)
Andere Ergebnisrücklagen	3.884.950,94	5.365.482,58	3.191.147,21
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 693.803,73 €			(1.504.027,87)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.095.777,58		1.989.771,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-803.305,49	292.472,09	-1.703.005,02
Eigenkapital insgesamt		13.307.076,73	12.407.186,51
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.009.103,00		1.053.429,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.254.418,71		4.898.867,04
Sonstige Rückstellungen	347.438,34	3.610.960,05	279.606,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.732.304,76		18.889.467,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.957.568,46		12.775.661,28
Erhaltene Anzahlungen	2.451.318,52		2.298.307,01
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	24.315,55		34.198,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865.104,04		361.394,60
Sonstige Verbindlichkeiten	257.929,93	37.288.541,26	277.907,37
davon aus Steuern 3.310,70 €			(3.615,93)
Rechnungsabgrenzungsposten		86.430,79	80.683,11
Bilanzsumme		54.293.008,83	53.356.708,95

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.748.439,15		11.949.195,09
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.748.439,15	23,52
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		186.009,60	-65.529,33
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.910.153,75	866.942,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		8.681.755,79	5.483.151,92
Rohergebnis		6.162.846,71	7.267.480,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	881.963,60		867.016,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 31.245,00 € (Vorjahr 30.375,15 €)	216.725,62	1.098.689,22	207.494,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.671.986,46	1.746.133,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		492.330,89	489.777,58
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	270,00		270,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	80.098,24	80.368,24	64.442,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 56.819,40 € (Vorjahr 55.877,26 €)		1.470.673,02	1.517.932,98
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.509.535,36	2.503.837,07
12. außerordentliche Aufwendungen		0,00	98.573,00
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		17,31	1.784,92
14. Sonstige Steuern		413.740,47	413.707,63
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag		1.095.777,58	1.989.771,52
15. Gewinnvortrag			
16. Einstellungen in die Rücklagen		-803.305,49	-1.703.005,02
Bilanzgewinn		292.472,09	286.766,50

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem §275 Abs.2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20 % p.a.
2. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine voraussichtliche Abschreibungsdauer von überwiegend 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde. Das entspricht -je nach Baujahr- einer Restnutzungsdauer zwischen 1 Jahr und 57 Jahren bei den Wohngebäuden.
Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restnutzungsdauer 15 Jahre.
Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben.
Bei der Abschreibung für neu geschaffene bzw. neu gestaltete Außenanlagen ist ein linearer Prozentsatz von 10 % angesetzt.
4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 €) wurden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengeführt und linear mit 20 % abgeschrieben. Posten bis 150,00 € wurden direkt als Aufwand erfasst.
5. Die in der Position Anlagen im Bau geführten Kosten für die energetische Sanierung und Modernisierung für das Objekt Roter Hahn (WE55/56) und die Baukosten für den Ausbau eines Dachgeschosses wurden nach Abschluss der Maßnahmen umgebucht und werden nun in der Position der Wohnbauten geführt.
6. Die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet.
7. Die Bewertung des Umlaufvermögens ist nach dem Niederstwertprinzip erfolgt.
8. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2010. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2013 statt.
9. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
10. Die bisher einzeln dargestellten Positionen Flüssige Mittel und Bausparguthaben, werden zusammen unter der Position Flüssige Mittel und Bausparguthaben ausgewiesen.
11. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14% zum 30.11.2011 zugrunde gelegt.

12. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von rd. 2.414.400,00 € den Erträgen zugeführt. Nicht benötigte Rückstellungsbeträge in Höhe von rd. 230.000,00 € wurden zugunsten der Erträge aufgelöst. Die vorhandenen Rückstellungen werden bestimmungsgemäß in den nächsten Jahren verbraucht.
13. Die Position sonstige Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 54,5 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 75,0 T€ für noch anfallende Bauleistungen und 85,4 T€ für Archivierungskosten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläen und Archivierungskosten.
14. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten den Barwert einer Leibrentenverpflichtung in Höhe von rd. 72.500,00 € als Teilkaufpreis für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Rechnungszinssatz beträgt 5 % für einen angenommenen Zeitraum von noch rd. 5,5 Jahren.
15. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 31.000,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

- Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.149.752,49 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2011.
- Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	90.198,42 €	31.791,62 €	59.350,74 €
Sonstige Vermögensgegenstände	218.399,52 €	19.007,41 €	18.598,38 €
Gesamtbetrag	308.597,94 €	50.799,03 €	77.949,12 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

- Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2010 €	Zuführung 2011 €	Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2009 €
Gesetzliche Rücklage	1.371.029,88	109.501,76	1.480.531,64	1.172.052,73
Andere Ergebnissrücklagen	3.191.147,21	693.803,73	3.884.950,94	1.687.119,34
Gesamtbetrag	3.191.147,21	803.305,49	5.365.482,58	2.859.172,07

- Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 2.254,4 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2012 sind Entnahmen in Höhe von 587,6 T€ geplant.
- Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.451.318,52 €.
- Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

II. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch und der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von rd. 2.666.350,00 €.
2. Unter den Abschreibungen sind 9,1 T€ außerplanmäßige Abschreibungen für Bauvorbereitungskosten enthalten.
3. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 56,9 aus der Abzinsung von Rückstellungen, insbesondere der Pensionsrückstellung.

Entwicklung des Anlagevermögens

	€	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Zu- schreibungen	kumulierte Abschreibungen auf Abgänge*)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	224.918,68 €	4.059,09 €	9.746,16 €			209.277,61 € (9.746,16 €) *	9.954,00 €	9.862,09 €
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.967.731,07 €	634.105,72 €	634.105,72 €	1.593.600,00 €		46.083.170,94 €	42.112.265,85 €	1.481.739,63 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €					1.091.733,55 €	1.585.836,40 €	118.566,00 €
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82 €					0,00 €	559.114,82 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €					0,00 €	5.352,74 €	0,00 €
Maschinen	152.798,77 €	8.404,20 €	6.836,49 €			141.928,48 € (6.833,19 €)	12.438,00 €	5.431,20 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.200,93 €	42.400,72 €	3.029,30 €			395.027,35 € (3.029,30 €) *	123.545,00 €	47.214,72 €
Anlagen im Bau	1.593.600,00 €			-1.593.600,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	125.128,39 €	65.344,35 €	9.172,82 €			(9.172,82 €) *	172.127,10 €	9.172,82 €
	91.560.496,67 €	750.254,99 €	19.038,61 €	0,00 €	0,00 €	47.721.033,14 € (19.035,31 €) *	44.570.679,91 €	1.662.124,37 €
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	4.500,00 €	500,00 €				5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €
	4.500,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	91.789.915,35 €	754.814,08 €	28.784,77 €	0,00 €	0,00 €	47.980.310,75 € (28.781,47 €) *	44.585.633,91 €	1.671.986,46 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Die Besicherung erfolgt durch Hypotheken bzw. Grundschulden.

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeit				gesichert	
	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.732.304,76 € (18.889.467,74 €)	4.056.049,21 € (2.997.942,72 €)	14.828.480,41 € (15.229.261,95 €)	19.732.304,76 €	GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.957.568,46 € (12.775.661,28 €)	4.096.994,54 € (2.582.756,80 €)	9.188.976,49 € (9.618.667,38 €)	13.949.659,14 €	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	2.451.318,52 € (2.298.307,01 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.315,55 € (34.198,67 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865.104,04 € (361.394,60 €)					
Sonstige Verbindlichkeiten	257.929,93 € (277.907,37 €)					
Gesamtbetrag	37.288.541,26 € (34.636.936,67 €)	8.153.043,75 € (5.580.699,52 €)	24.017.456,90 € (24.847.929,33 €)	33.681.963,90 €		

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Aus der Übernahme von vier erworbenen Wohnobjekten bestehen Mietkautionen in Form von Sparbüchern bzw. Sparerkunden in Höhe von 1.020,00 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		<u>Vorjahr</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	10,4
Technische Mitarbeiter	3,0	3,0
Hauswarte, Reinigungskräfte	6,0	6,0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	20,0	19,4
davon sind teilzeitbeschäftigt	9,0	9,0

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am			
Anfang des Geschäftsjahres	4.093	Mitglieder mit	29.534 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	123	Mitglieder mit	123 Anteilen
Zugang durch Übernahme			
weiterer Anteile			1.584 Anteilen
	<hr/>		<hr/>
	4.216	Mitglieder mit	31.241 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	154	Mitglieder mit	154 Anteilen
Abgang durch Kündigung			
einzelner Geschäftsanteile			1.390 Anteile
	<hr/>		<hr/>
Mitgliederbestand am			
Schluss des Geschäftsjahres	4.062	Mitglieder mit	29.697 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42.721,72 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Dembkowski
Sönke Witt
Ralph Klostermann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulf Thiele (Aufsichtsratsvorsitzender ab 18.08.2011)
Anja Stelling (Aufsichtsratsvorsitzende bis 18.08.2011)
Herbert Bahlke (ab 15.06.2011)
Marc Buttler (ab 15.06.2011) (Schriftführer)
Sarah Dembkowski
Miriam Heuer (stellv. Schriftführerin)
Lars Pochnicht (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Ingrid Röschmann
Uwe von Spreckelsen (bis 15.06.2011)
Norbert Schultz
Jörn Widderich (bis 15.06.2011) (Schriftführer)

Hamburg, den 04.04.2012

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Witt

gez. Klostermann

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

9.954,00 €

(15.757,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 4.059,09 €.

Die planmäßige Abschreibung betrug 9.862,09 € .

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

42.112.265,85 €

(41.366.299,76 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2011 erfolgten in Höhe von 569.613,52€.

Es erfolgten Umbuchungen in Höhe von 1.593.600,00€ aus Anlagen im Bau.

Dies entspricht den angefallenen Kosten für die Wohnanlagen Roter Hahn (WE55/56) und dem Dachgeschossausbau in der Berner Chaussee, sowie Erschließungsbeiträge Berner Siedlung.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind (davon Siedlung Berne 0,00 €)	128.758,00 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>1.191.537,63 €</u>
	<u>1.320.295,63 €</u>

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind (davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	6.850.813,21
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>35.261.452,64</u>
	<u>42.112.265,85 €</u>

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**1.585.836,40 €**(1.704.402,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 118.566,00€ .

Die Buchwerte beziehen sich auf

a) den Gewerbehof	2,00 €
b) 8 Garagen	1,00 €
und das Grundstück für a) + b)	2.456,40 €
Berner Schloss und Nebengebäude	1.583.377,00 €
	<u>1.585.836,40 €</u>

Grundstücke ohne Bauten**559.114,82 €**(559.114,82 €)

Es handelt sich um ein Grundstück in Berne,
das für eine spätere Bebauung vorgesehen ist. Weitere Kosten sind im Geschäftsjahr nicht zugänglich.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter**5.352,74 €**(5.352,74 €)

Ausgewiesen wird

das Grundstück Berner Heerweg 407 mit einem Erbbaurecht einer

Mineralölgesellschaft bis zum Jahr 2016

942,44

das Grundstück Saselheider Weg 6 mit einem Erbbaurecht der

Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030

4.410,305.352,74

Maschinen**12.438,00 €**(9.468,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen

12.438,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 8.404,20 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden 5.431,20 € .

Abgegangen sind Maschinen mit einem Restwert von 3,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung**123.545,00 €**(128.359,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

weitere Hardware	26.697,65
Geschäftsausstattung	3.856,03
Sammelposten	8.278,23
Gemeinschaftseinrichtungen	3.568,81
	<u>42.400,72</u>

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 47.214,72 €, darunter die Pauschalabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 10.031,23 € .

Anlagen im Bau

0,00 €
(1.593.600,00 €)

Die Kosten für die Wärmedämmung WE 55 / 56 (Roter Hahn), sowie die Kosten für den Dachgeschoßausbau Berner Chaussee wurden umgebucht auf Grundstücke mit Wohnbauten, da die Maßnahmen in 2011 abgeschlossen wurden.

Bauvorbereitungskosten

181.299,92 €
(125.128,39 €)

Die Position enthält weiterhin die Kosten für die Neubepanung eines Objektes in Bramfeld
Zugegangen sind hierfür weitere Planungskosten in Höhe von 65.344,35 €.

Abgegangen bzw. abgeschrieben wurden die Planungskosten für eine Solaranlage WE 54 (Saseler Straße), die 2011 gebaut wurde. Eine Aktivierung erfolgte nicht.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

5.000,00 €
(4.500,00 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG
-Haftsumme 5.000,00 €

5.000,00 €

Die Genossenschaft hat sich mit weiteren 7 Anteilen in 2011 beteiligt.

Vereinnahmt wurden 270,00 € Bruttodividende.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.149.752,49 €**
(1.963.742,89 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.265.267,02 €
Heizkosten	884.485,47 €
	<hr/>
	2.149.752,49 €

Vorräte **118.000,00 €**
(118.000,00 €)

Bei den Vorräten handelt es sich um Reparaturmaterial für Hausmeister, das mit einem Festwert bewertet ist; festgestellt durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2010

Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2013.

Forderungen aus Vermietung **90.198,42 €**
(128.177,06 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 275.068,94 €

wertberichtigt wurden insgesamt -184.870,52 €
(davon im Geschäftsjahr 37.674,30 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 10.579,50 € konnten aufgelöst werden durch Zahlungseingänge, Gutschriften oder Vergleich.

Sonstige Vermögensgegenstände**218.399,52 €**
(223.786,43 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	43.600,54 €
Steuern	69.159,49 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	25.092,00 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	19.781,73 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	60.765,76 €
	<u><u>218.399,52 €</u></u>

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**6.114.816,09 €**(4.413.934,28 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 618,03 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	1.224.125,56 €
Aareal Bank AG	200.036,40 €
Deutsche Kreditbank AG	990.841,96 €
Hamburger Volksbank eG	177.671,37 €

auf Festgeldkonten bei

Deutsche Kreditbank AG 3.521.522,77 €6.114.816,09 €**Bausparguthaben**

Bausparguthaben

1.004.889,60 €(994.940,20 €)**Rechnungsabgrenzungsposten****2.145,98 €**(2.145,98 €)Diese Position enthält für das Jahr 2012 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsleistungen und Versicherungsbeiträge.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

7.649.122,06 €

(7.558.242,92 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2011 ausscheidende Mitglieder	222.069,80 €
gekündigte Geschäftsanteile	52.640,24 €
verbleibende Mitglieder	<u>7.374.412,02 €</u>
	<u>7.649.122,06 €</u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 337.319,71 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (226.552,62 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2011 bekannt wurde (19.887,95 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42.721,72 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindestinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 21.706,01 € .

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 28.131,97 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.480.531,64 €

(1.371.029,88 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 109.501,76 € eingestell

Freie Rücklage

3.884.950,94 €

(3.191.147,21 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 693.803,73 € eingestell

Bilanzgewinn

292.472,09 €

(286.766,50 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 292.472,09 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.009.103,00 €

(1.053.429,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2011 für ausgeschiedene Mitarbeiter 92.198,97 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens zum 31.12.2011 78.116,06 €. Aufgelöst wurden 30.243,63 € wegen Fortfall der Anspruchsgrundlage.

Bauinstandhaltungsrückstellung

2.254.418,71 €

(4.898.867,04 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind		
Siedlung Berne	447.303,94 €	
andere Altbauten	0,00 €	447.303,94 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	1.319.735,65 €	
sonstige Gebäude	487.379,12 €	
		<u><u>2.254.418,71 €</u></u>

Sonstige Rückstellungen**347.438,34 €**(279.606,62 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2011	27.500,00 €
Personalaufwand	45.993,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	17.900,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	54.500,00 €
Verwaltungsaufwand	3.600,00 €
Archivierungsaufwand	85.400,00 €
Bauleistungen	75.000,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	37.545,34 €
	<u>347.438,34 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**19.732.304,76 €**(18.889.467,74 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in Höhe von 110.594,62 €, KfW-Mittel in Höhe von 2.990.036,95 € und ein Darlehen bei der Hamburger Volksbank in Höhe von 170.000,00 €
Abgegangen durch Umschuldungen ist der Betrag in Höhe von 1.779.445,73 € auf andere Kreditgeber.

Die planmäßige Tilgung betrug 648.348,82 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	12.032.740,87 €
öffentliche Darlehen	6.844.594,52 €
Annuitätsdarlehen	854.969,37 €
	<u>19.732.304,76 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**13.957.568,46 €**(12.775.661,28 €)

Abgegangen durch Rückzahlung und Tilgung sind Mieterdarlehen in Höhe von 1.452,41 €.

Zugegangen durch Umschuldungen ist der Betrag von 1.779.445,73 €

Die planmäßige Tilgung betrug 590.664,36 €.

Der Wert der Leibrente verringerte sich um 5.421,78 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei	
Versicherungsgesellschaften	13.877.114,43 €
Leibrentenverpflichtungen	72.544,71 €
Mieterdarlehen	7.909,32 €
kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00 €
	<u>13.957.568,46 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.451.318,52 €**(2.298.307,01 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung**24.315,55 €**(34.198,67 €)

Die Verbindlichkeiten betreffen Guthaben aus Nutzungsgebühren,
Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen und Einzahlungen
für Gartenpflege in der Siedlung Berne.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**865.104,04 €**(361.394,60 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	668.097,93 €
Hausbewirtschaftung	156.112,57 €
Verwaltung	40.893,54 €
	<u>865.104,04 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten**257.929,93 €**(277.907,37 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 254.557,87 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 3.310,70 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 61,36 €257.929,93 €**Passive Rechnungsabgrenzungsposten****86.430,79 €**(80.683,11 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren 56.478,90 €

vorausempfangener Erbbauzins 29.951,89 €

86.430,79 €

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung **11.748.439,15 €**
(11.949.195,09 €)

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	8.621.152,56 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	231.714,90 €	
Garagen und Stellplätze	216.207,52 €	
sonstige Objekte	27.385,45 €	9.096.460,43 €

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	423.994,94 €	
Aufzugsbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	28.642,20 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	5.990,40 €	
Müllabfuhr	160.678,42 €	
Grundsteuermehrbelastung	66,84 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	53.141,73 €	
Kabelgebühr	115.846,03 €	797.151,16 €

Mietzuschüsse 47.990,00 €

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung 3.487,20 €

Umsatzerlöse für frühere Jahre
(aus Betriebskostenabrechnungen und andere) 1.914.106,68 €

Erlöse aus Sondereinrichtungen 49.229,93 €
11.908.425,40 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	45.972,59 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	37.402,08 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	24.788,05 €	
Mietverzichte	51.823,53 €	-159.986,25 €

11.748.439,15 €

aus anderen Lieferungen und Leistungen**0,00 €**
(23,52 €)

Erfasst sind Erlöse aus

verschiedenen geringfügigen Geschäftsvorfällen 0,00 €**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen****186.009,60 €**
(-65.529,33 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2010 (Bestandsverminderungen)	./.	1.963.742,89 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2011 (Bestandserhöhungen)		<u>2.149.752,49 €</u>
Erhöhung des Bestandes		<u>186.009,60 €</u>

Sonstige betriebliche Erträge**2.910.153,75 €**
(866.942,83 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	2.414.455,11 €
Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen	229.993,22 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	61.233,19 €
Eintrittsgeldern	5.150,00 €
Erstattungen von Mietern und von Versicherungen bei Schadenfällen	105.866,28 €
andere Erstattungen	34.595,11 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	12.308,61 €
Erbbauzins	11.280,49 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14.003,89 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	<u>21.267,85 €</u>
	<u>2.910.153,75 €</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**8.681.755,79 €****(5.483.151,92 €)**

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	30.703,48 €	
Heizung und Warmwasser	894.143,38 €	
Aufzugsanlagen	38.853,12 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	179.083,11 €	
Gartenpflege	342.826,55 €	
Beleuchtung	94.483,65 €	
Außenreinigung	7.212,69 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	37.108,74 €	
Müllabfuhr	514.908,91 €	
Kosten der Antennenanlagen	124.710,60 €	
Schornsteinreinigung	63.444,90 €	
Hausreinigung	80.357,72 €	
Schädlingsbekämpfung	8.486,53 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	43.157,42 €	
verschiedene Betriebskosten	39.798,99 €	2.499.279,79 €

Instandhaltungskosten

6.105.770,28 €

darin enthalten:

Kosten für Einzelmodernisierungen	645.232,93 €	
Kosten für Solaranlage und Dacharbeiten WE 54	594.201,47 €	
Kosten Roter Hahn Wärmedämmung	2.130.444,25 €	
Kosten Dachsanierung Berner Chaussee	76.723,38 €	
Kosten Rauchwarnmelder	223.660,98 €	
Kosten für Grundsieleitungen	184.242,70 €	
Kosten für Heizungsanlagen	127.406,89 €	
Kosten für Dämmung Siedlung	39.719,71 €	
Kosten für div. Großmaßnahmen Siedlung	196.912,77 €	

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen
der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	45.421,64 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	8.924,09 €	
Erbbauzins	9.993,26 €	
Aufwendungen für unvermietete Wohnungen	11.538,22 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	828,51 €	76.705,72 €

8.681.755,79 €

Personalaufwand**1.098.689,22 €**
(1.074.511,29 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	876.512,28 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	2.197,44 €	
Urlaubsrückstellung	2.468,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	785,88 €	881.963,60 €
Soziale Abgaben	175.093,49 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	31.245,00 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	10.387,13 €	216.725,62 €
		<u>1.098.689,22 €</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen****1.671.986,46 €**
(1.746.133,27 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.600.305,63 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.214,72 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	5.431,20 €
Bauvorbereitungskosten	9.172,82 €
Immaterielle Anlagewerte	9.862,09 €
	<u>1.671.986,46 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**492.330,89 €**
(489.777,58 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	376.317,07 €
Gemeinschaftspflege	34.771,82 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	56.540,06 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	24.701,94 €
	<u>492.330,89 €</u>

Erträge aus anderen Finanzanlagen**270,00 €**(270,00 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank

270,00 €

270,00 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****80.098,24 €**(64.442,00 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten
Bausparguthaben
verschiedene Forderungen

69.597,20 €

9.949,40 €

551,64 €

80.098,24 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.470.673,02 €**(1.517.932,98 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel
Wohnungsfondzinsen
Aufzinsungsbetrag für Leibrente
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen
Sonstige Kapitalkosten

1.402.425,72 €

193,97 €

9.916,98 €

56.876,16 €

1.260,19 €

1.470.673,02 €**Außerordentliche Aufwendungen****0,00 €**(98.573,00 €)

Steuern vom Einkommen und Ertrag**17,31 €**(1.784,92 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	84,38 €
Kapitalertragsteuererstattung	-71,71 €
Solidaritätszuschlag	4,64 €
Solidaritätszuschlagerstattung	0,00 €
	<u>17,31 €</u>

Sonstige Steuern**413.740,47 €**(413.707,63 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	413.416,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	<u>324,47 €</u>
	<u>413.740,47 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen**803.305,49 €**(1.703.005,02 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2011 beträgt 1.095.777,58 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs.
2 der Satzung 109.501,76 € eingestellt, in die freiwillige
Rücklage wurden 693.803,73 € eingestellt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2011**292.472,09 €**(286.766,50 €)

Hamburg, den 04. April 2012

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

Witt Dembkowski Klostermann

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

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Baermann, Ella	16.09.2004	Leibing, Gerda	17.06.2011
Barfaut-Rohde, Oda	08.01.2012	Löffler, Hermann	01.07.2011
Behrndt, Karen	24.06.2011	Menge, Christel	30.06.2011
Below, Marianne	24.09.2011	Ormoneit, Rosa	09.08.2011
Bowien, Oskar	29.09.2011	Pankow, Brunhilde	12.01.2012
Brüggemann, Ute	15.04.2011	Pfund, Gesa	21.06.2011
Doeping, Bernd	19.12.2010	Rathmann, Ralf	31.03.2011
Dörr, Norbert	29.07.2011	Reichel, Andrej	29.11.2011
Geiberger, Erika	19.06.2011	Rose, Renate	08.12.2011
Giese, Karin	10.07.2011	Scheel, Harald	31.12.2011
Grävenitz, Elfriede	13.01.2009	Schildt, Walter	06.12.2011
Graunitz, Helga	05.11.2011	Schramm, Elisabeth	12.04.2011
Grotefent, Horst	01.06.2011	Stamer, Helga	19.02.2012
Harder, Jürgen	03.08.2011	Strohpagel, Peter	16.09.2011
Heinisch, Walter	21.08.2011	Tröck, Kurt	27.11.2011
Kind, Erich	07.10.2011	Vermani, Girdhari	03.08.2011
Kirchner, Erika	23.11.2011	Wagner, Manfred	21.12.2011
Kirchner, Kurt	23.05.2011	Wedler, Gertrud	29.06.2011
Kolbe, Thomas	14.11.2011	Willers, Holger	21.07.2011
Koschek, Esther	06.06.2011	Wrage, Torsten	25.10.2011
Krieger, Helmut	04.12.2011		

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohnun- gen	Gewer- be	Gara- gen	Kfz- plätze	Bau- jahr
1	Siedlung Berne	541		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienaustr. 3	1	1			1928
4	Kleine Wiese 1 - 47	21				1940
29	Rotdornallee 16 - 20	22		4		1928
30	Neusurenland 68, 70	11				1937/38
31	Anderheitsallee 44, 54/56, Berner Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14	56		2	3	1928
32	Rotdornallee 22-32	39		3	27	1960/61
33	Fabriciusstraße 149-151	20				1951
34	Fabriciusstraße 153-173, Ole Wisch 2-8, Olewischtwiet 4-10, 5-11	159 *)		28 (Mopeds)		1938
35	Berner Allee 16	6	2			1950
36	Dreieckskoppel 2-6, 5	69				1951
37	Dreieckskoppel 7-11, 8-12	78			28	1952
38	Ole Wisch 1a, 1-5	24		3	14	1961/62
39	Buddenbrookweg 1-5	54			6	1960/61
40	Berner Heerweg 387-397, Plattenfoort 1-5, Volzekenweg 2-6	42	12		5	1954
41	Berner Heerweg 385, Volzekenweg 1-7	26	1			1955
42	Röhistieg 1-5, 2-4	50		4		1955
43	Berner Heerweg 399-403, Plattenfoort 2	9	4			1956
44	Pezoldamm 11	9		5	11	1970/71
45	Schulpfad 3-7	18		4	6	1963
46	Wildschwanbrook 79-87, 49a + b, 95a + b	64			47	1964/65
47	Neusurenland 68a + 70a	12			12	1965
48	Rotdornallee 5a + b, 37a - c	64		6	54	1967/68
49	Rotdornallee 20a-c, Berner Chaussee 29-33	36			15	1966
50	Birckholtzweg 15	30				1967/68
51	Birckholtzweg 17-21	66		27	40	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			30	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			81	1968/70
55	Roter Hahn 22-26a	70			53	1970/72
56	Roter Hahn 26b-28	36				1970/71
57	Pezoldamm 7	9				1972/73
58	Saseler Straße 173 + 175	15			8	1971/72
59	Bengelsdorfstraße 9-19	70				1972/73
60	Bengelsdorfstraße 21-25	24		48		1972/73
61	Maimoorweg 28-30	10			4	1972/73
62	Erich-Ziegel-Ring 8-16	40		19		1973/74
63	Glatzer Straße 29-37	40		19		1973/74
64	Olewischtwiet 21, 21a, 21b	18		59		1980
65	Saseler Straße 99	8			7	1984
66	Buchenring 10 - 18 + 56	52		22	16	1984
67	Berner Heerweg 344	30			34	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	14	1991
70	Mützendorpsteed 45, 45 a	12		10		1993
71	Saseler Chaussee 131, 131 a	11			11	1951/82
72	Berner Allee 31	4				1870
73	Berner Chaussee 19	12		10		1976
74	Berner Heerweg 383	5	3		2	1955
75	Berner Chaussee 17	10		10		2008
76	Berner Chaussee 21	10		8		1976
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
54		2.291	34	323	548	

*) davon sind per 31.12.2011 113 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

Straßenverzeichnis Siedlung Berne

Anzahl der
Wohnungen

Berner Heerweg 431 - 495, 466 - 496	49
Karlshöher Weg 2 - 28, 34 - 36, 5 -27, 37 - 39	30
Kornpfad 2 - 30, 1 - 23,	27
Meiendorfer Stieg 1 - 19	19
Hohenberne 1 - 7, 2 - 68, 67	40
In den Saal 2 - 22, 1 - 7	15
Beim Farenland 2 - 18, 1 - 21	20
Rooksberg 1 - 15, 2 - 12	14
Dwasweg 1 - 3, 2 - 4	4
Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51	48
Saselheider Weg 8 - 50, 3 - 17, 23 - 35	37
Melkweg 2 - 12, 1 - 9	11
Berner Allee 4 - 20, 34 - 44, 72 - 92, 71 - 91	35
Kuhkoppel 2 - 22, 1 - 23	23
Pferdekoppel 2 - 28, 1 - 23	26
Kleine Wiese 2 - 8, 14 - 20	8
Lange Koppel 2 - 8, 1 - 7	8
St. Jürgenstr. 2 - 40, 1 - 19	30
Blakshörn 2 - 60, 1 - 75	70
Lienaustr. 5 - 31, 28 - 30	16
Kathenkoppel 12 - 16, 1 - 13	11

541

