

Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

am Mittwoch, dem 05. Juni 2013,

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

18³⁰ – 19³⁰ Uhr Fragestunde für Mitglieder und Vertreter

zu allgemein interessierenden Themen.

ab 19³⁰ Uhr Vertreterversammlung

Ersatzvertreter und Mitglieder sind eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen.
(zur Fragestunde und Vertreterversammlung siehe Erläuterungen 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 2012
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2011, anschließend Aussprache und Beratung zu a) – c)
- d) Genehmigung des Jahresabschlusses 2012, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhanges
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Erläuterungen Punkt 2)
- f) Entlastung: I. Vorstand II. Aufsichtsrat
2. Wahlen zum Aufsichtsrat. (siehe Erläuterungen Punkt 3)
3. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Aufsichtsrat und Vorstand zur Kreditgewährung gemäß § 49 GenG (siehe Erläuterungen Punkt 4)

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Ulf Thiele

Erläuterungen

Punkt 1:

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am 29. Mai 2013 von 15⁰⁰ – 18⁰⁰ Uhr in der Geschäftsstelle.

Um eine ausführliche Beantwortung von Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen bis zum 29. Mai 2013 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 01.01.2012 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Punkt 3:

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Norbert Schultz, Anja Stelling und Ulf Thiele aus. Norbert Schultz und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Bei Erstellung dieser Einladung war dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick bekannt.

Punkt 4:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, folgenden Höchstgrenzen für die Gewährung von Krediten durch die Genossenschaft an denselben Schuldner gemäß § 49 GenG zuzustimmen:

- Kredite im Zusammenhang mit Mitgliedschaft oder mit Nutzungsverhältnissen, sowie mit Mitarbeitern dürfen den Betrag von 15.000 Euro je Schuldner nicht überschreiten.
- Übrige Kredite im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft dürfen den Betrag von 30.000 Euro je Schuldner nicht überschreiten

Begründung: Nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG) hat die Vertreterversammlung die Beschränkungen über die Kreditgewährung festzusetzen. Die Zuständigkeit der Vertreterversammlung ist zwingend und kann satzungsmäßig weder aufgehoben noch beschränkt werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Beschlüsse zur Kreditgewährung gefasst bzw. bestehende Regelungen den Erfordernissen angepasst werden.

Weitere Informationen hierzu wird der Vorstand in der Vertreterversammlung geben.

I. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT	
Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Marc Buttler	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Herbert Bahlke	
Ingrid Röschmann	(bis zum 30.05.2012)
Wasse Schrader	(seit dem 30.05.2012)
Norbert Schultz	
Anja Stelling	

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Nicht größere Baumaßnahmen prägten das Geschäftsjahr 2012, sondern vielmehr war es für unsere Genossenschaft ein Jahr der Planung und der Positionsfindung.

Nach der energetischen Sanierung im Jahr 2011 verzögerte sich die Wiederherstellung der Außenanlagen am Roten Hahn wegen umfangreichen Klärungsbedarfs im Rahmen der Überarbeitung der vorhandenen aber nicht mehr ganz aktuellen Feuerwehrumfahrt. Für das Neubauprojekt an der Ole Wisch wurden die Planungsarbeiten fortgesetzt und im Herbst 2012 der Antrag für eine Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt mit 8 Reihenhäusern und 12 Wohnungen beim Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Zur Vorbereitung der Baumaßnahmen wurde zum Jahreswechsel mit den Abrissarbeiten der ersten vier leer stehenden Häuser begonnen.

Die ungünstigen Auswirkungen des Baualters der Gebäude und der vorhandenen Altersstruktur der Nutzer haben die Instandhaltungsaufwendungen und die Fluktuation in der Gartenstadtsiedlung Berne erneut ansteigen lassen. Sowohl der Umgang mit den auf Neubauniveau ermittelten notwendigen Sanierungskosten für eine Siedlungshaushälfte, als auch die anstehende Untersuchstellung der Siedlung aufgrund der vom Hamburger Senat angestrebten Novellierung des Denkmalschutzgesetzes haben innerhalb der Genossenschaft zu einer sehr intensiven und äußerst emotionalen Auseinandersetzung über genossenschaftliches Handeln und die Aufgaben der verschiedenen Genossenschaftsgremien geführt. Auf der Vertreterversammlung 2012 wurde erstmals ein Antrag behandelt und mit einer über 70-prozentigen Zustimmung der Vertreter genehmigt, der auch den Abriss eines Siedlungshauses in Betracht zieht. Das Ergebnis ist ein klarer Auftrag der Vertreterversammlung, für dieses eine Siedlungshaus mit konkreten Planungen zu beginnen. Wegen der großen Emotionalität dieser Diskussion hatten Vorstand und Aufsichtsrat zugesichert, bis zur nächsten Vertreterversammlung keine behördlichen Anträge zu einer Bebauung oder einem Abriss zu stellen, um so die Fortsetzung der innergenossenschaftlichen Meinungsbildung zu ermöglichen. So wurden zum Anfang des Jahres 2013 die Gespräche mit dem Denkmalschutzamt fortgeführt sowie eine Veranstaltung „Siedlung Berne – Erhalt durch Entwicklung“ mit rund 300 Mitgliedern im Volkshaus Berne durchgeführt.

VERMIETUNG

Das Interesse an den Genossenschaftswohnungen der Gartenstadt Hamburg hielt auch im Geschäftsjahr 2012 an. Auch wenn die Wohnungsnachfrage in den Stadtteilen, in denen die Genossenschaft über Bestände verfügt, deutlich hinter der Nachfrage in den citynahen „In-Quartieren“ zurückgeblieben ist, kam es vereinzelt auch bei öffentlichen Wohnungsbesichtigungen zu bisher nicht gekannten Teilnehmerzahlen. Grund hierfür sind die deutlich gestiegenen Preise für Wohnraum in Hamburg und die im Verhältnis dazu günstigen Nutzungsgebühren für die Wohnungen unserer Genossenschaft.

In unserer Interessentenliste sind sowohl wohnungssuchende Mitglieder als auch Nichtmitglieder in ausreichender Zahl vermerkt, so dass bei frei werdenden Wohnungen überwiegend nahtlose Weitervermietungen realisiert werden konnten. In einigen Fällen verzögerte sich die direkte Anschlussvermietung aufgrund notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Unsere Vermietungsabteilung bearbeitete im Berichtsjahr 190 Vertragsbeendigungen von Wohnungen. Gemessen an den beendeten Nutzungsverträgen pro Jahr und einem Bestand von 2291 Wohnungen ist die Fluktuationsquote für das Berichtsjahr leicht auf 8,3 Prozent nach 8,5 Prozent im Vorjahr zurückgegangen.

Der bereits im Vorjahresbericht angesprochene Trend einer steigenden Fluktuation in der Siedlung Berne hat sich im Jahr 2012 fortgesetzt. Mit 28 Vertragsbeendigungen wurde der mit Abstand höchste Wert der aktuell vorliegenden Datensammlung seit 1990 erreicht. Grund hierfür ist die Altersstruktur unserer Mitglieder in der Siedlung. Gemessen an der amtlichen Statistik ist die Gruppe der über 60-jährigen Nutzer in der Siedlung doppelt so hoch wie der Anteil der über 60-jährigen an der Hamburger Bevölkerung.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Der in der Regel alle zwei Jahre erscheinende Hamburger Mietenspiegel wurde zuletzt Ende 2011 neu veröffentlicht. Die darin ausgewiesenen Preise für freifinanzierte Wohnungen in Hamburg gaben Anlass, ebenfalls die Zielnutzungsgebühren der Genossenschaft anzupassen. Um bei bestehenden Nutzungsverhältnissen die Nutzungsgebühren an die neuen Zielpreise anzupassen, wurden entsprechend der gesetzlichen Richtlinien des BGB in 2012 zwei Erhöhungsverfahren durchgeführt. Hiervon waren mehrere hundert Vertragsverhältnisse betroffen.

Zu Beginn des Jahres wurde ein für zwei miteinander verbundene Wohnanlagen freiwillig gewählter Mietverzicht zurück genommen, da der maßgebliche Grund beeinträchtigender Baumaßnahmen nicht mehr gegeben war.

Im Bestand unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen waren Anpassungen im größeren Umfang nicht erforderlich. Lediglich bei einer Wohnanlage führte das Erreichen einer anderen Baualterklasse dazu, dass die Nutzungsgebühr aufgrund der gesetzlich geregelten und zu berücksichtigenden Instandhaltungskostenpauschale etwas erhöht werden musste.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Im Bereich der Heizkosten wurde mit der Abrechnung in 2012 (für das Abrechnungsjahr 2011) insgesamt ein für unsere Mitglieder günstiges Abrechnungsergebnis erzielt. Nachdem es längere Zeit zu Kostenschwankungen durch Preisänderungen, sehr unterschiedlich starke Heizperioden und Erhöhung des verbrauchsabhängig abgerechneten Kostenanteils kam, rechnen wir jetzt mit mehr Stabilität und haben die Vorauszahlungen in einigen Fällen deutlich reduzieren können.

Zu den bereits neu eingeführten Abrechnungspositionen der Rauchwarnmelderwartung und der Legionellenprüfung stehen für die Abrechnung 2012 weitere gesetzlich bedingte Neuerungen an: Die Einführung von separat berechneten Sielkosten für das Niederschlagswasser soll die Abwasserkosten in der Wasserabrechnung mit Hamburg Wasser senken, da die Abwasserpreise sinken. Es findet hier eine Verschiebung von Kosten statt. Teile der bisher direkt mit Hamburg Wasser abgerechneter Gebühren werden zukünftig über die Betriebskostenabrechnung erfasst.

Für die Warmwasserbereitung im Bereich der Heizkostenabrechnung entstehen weitere Kosten, da hier die Erwärmung des Brauchwassers nicht mehr errechnet werden darf. Es müssen zusätzliche Wärmemengenzähler installiert werden, deren Miete bzw. Wartung die Heizkosten entsprechend erhöht.

Erstmals werden mit dem Abrechnungsjahr 2012 zudem Kosten abgerechnet, die bis einschließlich 2011 separat erhoben wurden, wie die Kabelgebühr und in einigen Fällen die Hausreinigung. So erhoffen wir uns, mehr Transparenz zu schaffen und die Übersicht über die einzelnen Positionen der Gesamtnutzungsgebühr zu vereinfachen.

MEHR ALS WOHNEN

Dass Wohnen bei der Gartenstadt mehr bedeutet als nur ein Dach über dem Kopf zu haben, zeigen die vielfältigen Aktivitäten und Angebote der Genossenschaft und ihrer aktiven Mitglieder. Zusätzlich zu ihrer Internetseite informiert die Gartenstadt viermal im Jahr in der Zeitschrift *bei uns* mit eigenen Unternehmensseiten ihre Mitglieder über Allgemeines und Aktuelles rund um die Genossenschaft.

Zur Weihnachtszeit zogen die Schauspieler des Theater Triebwerk im Gemeinschaftshaus Berne gemeinsam mit 110 Mitgliedskindern in zwei Vorstellungen freudig und gespannt durch die Wüste, um in einer musikalischen Abenteuer Geschichte zu erfahren wie schwer es für den Löwen Boltan ist einen Freund zu finden.

Mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration gestalten und organisieren die Mitglieder des „Förderkreis Gemeinschaftshaus“ ihre Veranstaltungsreihe der „letzten Sonntage“ mit interessanten und unterhaltsamen Themen.

Aufgrund der anhaltenden Bauarbeiten im Berner Schloss stand weiterhin für private Feierlichkeiten und genossenschaftliche Veranstaltungen nur der Saal im Gemeinschaftshaus zur Verfügung. Das Interesse zur Nutzung des Saales und auch der Gästezimmer im Gemeinschaftshaus sowie der Gästewohnung hielt unvermindert an. Immer wieder mussten Anfragen von Interessenten abgelehnt werden. Im September haben wir daher mit einer weiteren Gästewohnung, die speziell auf die Anforderungen einer Montagegruppe ausgerichtet wurde, für eine Ausweitung des Angebotes gesorgt. Nach vielen Jahren der Nutzung wurde auch die Küche im Gemeinschaftshaus erneuert und erhielt für die neue freundliche Atmosphäre und die sinnvolle Aufteilung bereits vielfach großes Lob.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus fördert und unterstützt die Gartenstadt Hamburg Vereine und Organisationen, deren Arbeit den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen und damit auch unseren Mitgliedern, zu Gute kommt.

Mit dem Ziel Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ und älteren Menschen im Stadtteil zu unterstützen und Ihnen das Leben zu verschönern ist der Freundeskreis Seniorenhilfe Berne e.V. aktiv. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises. Die Gartenstadt Hamburg hilft dem Verein mit einer Dauerspende zur Aufrechterhaltung seines Büros.

Dem Kulturkreis Berner Schloss e.V. gelingt es immer wieder anspruchsvolle und hochwertige Kultur in den Stadtteil zu holen. Auch wenn aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten die „Stammspielstätte“ des Kulturkreises Berner Schloss e.V im Berner Schloss weiterhin nicht zur Verfügung stand, konnte die Gartenstadt Hamburg mit dem Angebot des Gemeinschaftshauses die Fortführung des Spielbetriebes unterstützen.

„Wohnen“ ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Die Wohnungswirtschaft ist im Bewusstsein der Bedeutung des von ihr zur Verfügung gestellten Gutes 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 die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden. Informationen zur DESWOS finden Sie im Internet unter www.deswos.de.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2012 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 3.748.525,92 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.064.046,88	302.643,20	27.384,30	3.394.074,38
eigene Kosten	353.940,76	144,71	366,07	354.451,54
	3.417.987,64	302.787,91	27.750,37	3.748.525,92
<i>Vorjahr</i>	<i>6.021.243,65</i>	<i>325.677,41</i>	<i>8.889,87</i>	<i>6.355.810,93</i>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.225.070,11 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.192.917,53 €
	3.417.987,64 €

Auf den m ² Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für	2012	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	22,96	22,44
davon		
a) Siedlung Berne	23,39	21,62
b) übrige Altbauten	21,47	25,24
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	21,63	47,58

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2013

Anstricharbeiten

WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Berner Heerweg 431-495, 466-496
Meiendorfer Stieg 1-4
Karlshöher Weg 5-19, 2-20

Treppenhäuser

WE 30	Neusurenland 68 und 70
WE 46	Wildschwanbrook 49a-b, 95a-b, 79-87
WE 47	Neusurenland 68a und 70a
WE 67	Berner Heerweg 344
WE 79	Berner Chaussee 23

Hauseingangstürerneuerung

WE 57 u. 44	Pezolddamm 7 u. 11
-------------	--------------------

Haustechnik

WE 63	Glatzer Straße 29-37 / Erneuerung der Heizkörper Hydraulischer Abgleich
-------	--

Großinstandsetzungen

WE 01	Siedlung Berne / 2 Kellerdeckensanierung St. Jürgenstr. 38 / Fußboden- und Putzsanierung
WE 63	Glatzer Straße 29-37 / Fassadensanierung Eingangsseite
WE 39	Buddenbrookweg / Fassadendämmung Nordseite

Dachinstandhaltung

WE 01	Berner Allee 18 und 20 Moschlauer Kamp 2 und 4 Meiendorfer Stieg 1 (Kinderhaus Berne)
WE 71	Saseler Chaussee 131 und 131a

Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen

Im gesamten Bestand

Wohnungseinzelmodernisierung

In 2012 wurden in 36 Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 9 Wohnungen nach Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand.

Ebenso hat das Gemeinschaftshaus für den Veranstaltungsbereich eine neue Küche erhalten.

Auch im Geschäftsjahr 2013 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 2012

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir erstmalig unter Anwendung des DRS 20. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.291 eigene Wohnungen mit 148.589,63 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 323 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.291 Wohnungen sind 132 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.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet entwickelte sich positiv. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2012 durchschnittlich 5,11 €/m² nach 5,02 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote ist mit 8,3% (Vorjahr 8,5%) unverändert und im Vergleich zu der Region Hamburg als durchschnittlich anzusehen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2012	Ist 2012	Ist 2011
Umsatzerlöse aus Mieten	11.912 T€	11.878 T€	11.748 T€
davon Nettokaltmieten	9.066 T€	9.205 T€	9.096 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.491 T€	3.394 T€	6.106 T€
Zinsaufwendungen	1.363 T€	1.359 T€	1.471 T€
Jahresüberschuss	1.095 T€	2.538 T€	1.096 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich deutliche Abweichungen ergeben. Im Wesentlichen sind diese Abweichungen aufgrund von Baukostenschüssen für die abgerechnete Maßnahme Roter Hahn, die nicht wie geplant fortgeführten Instandhaltungsmaßnahmen am Berner Schloss und der in das Jahr 2013 verschobenen Abrissarbeiten an der Ole Wisch begründet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 21,82 €/m² (Vorjahr 38,44 €/m²).

Die Zinsaufwendungen waren trotz der Neuaufnahme von Darlehen wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%	T€	T€
Anlagevermögen	42.707	77,36	44.595	82,14	45.512	45.512
Umlaufvermögen	12.499	22,64	9.698	17,86	7.844	7.844
	55.206	100,00	54.293	100,00	53.356	53.356
Eigenkapital	15.741	28,51	13.307	24,51	12.407	12.407
(davon Rücklagen)	7.609		5.365		4.562	4.562
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.784	3,23	2.254	4,15	4.899	4.899
Pensionen	996	1,81	1.009	1,86	1.053	1.053
Fremdkapital:						
längerfristig	32.892	59,58	33.690	62,05	31.665	31.665
kurz- bis mittelfristig einschl. Rechnungs- abgrenzungsposten	3.793	6,87	4.033	7,43	3.332	3.332
	55.206	100,00	54.293	100,00	53.356	53.356

Das Anlagevermögen beträgt 77 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,2 Mio. € zu. Davon entfallen 2,0 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 188 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,68 % gestiegener Bilanzsumme 28,5 % (Vorjahr 24,5 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 17 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,86 % nach 4,27% im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei zwei Kreditinstituten über verbindliche Kreditlinien von zusammen rund 2,2 Mio. € zu jeweils aktuell markt gängigen Konditionen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2012	2011	2010
Hausbewirtschaftung	1.672,5 T€	-1.491,7 T€	1.631,4 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	77,5 T€	-104,5 T€	-97,0 T€
Betriebsergebnis	1.750,0 T€	-1.596,2 T€	1.534,4 T€
Sonstige Steuern	1,8 T€	0,0 T€	-1,8 T€
Neutrales Ergebnis	786,0 T€	2.692,0 T€	457,1 T€
Jahresergebnis	2.537,8 T€	1.095,8 T€	1.989,7 T€

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben. Die Auswirkungen aus dem

zu Beginn des Jahres 2013 novellierten Hamburger Denkmalschutzgesetz sind noch nicht zu übersehen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Grundstücken oder Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und die Durchführung unseres Neubauprojektes in Bramfeld. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Für alle bis Ende 2014 aufgrund der auslaufenden Zinsfestschreibung zur Prolongation anstehenden Darlehen wurden zur Sicherung der günstigen Konditionen bereits Verlängerungsvereinbarungen abgeschlossen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2013 mit Mieterträgen von 9.197 T€, Zinsaufwendungen von 1.301 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.568 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 760 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 09. April 2013

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In neun gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal, Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil und es wurde eine weitere Gesprächsversammlung unter Beteiligung von Vertretern durchgeführt.

Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren die wie-tere konkretisierende Planung und Umsetzung des Neubauvorhaben Olewisch, die Sanierung des Berner Schlosses infolge statischer Probleme und der Beseitigung des Schwammbefalls, sowie die Zukunft der Berner Siedlung. Die Gesprächsrunden zur Berner Siedlung aus 2011 wurden fortgesetzt. Der darauf aufbauende Beschluss zum Siedlungshaus Berner Heerweg 476 der Vertreterversammlung 2012 wurde vom Aufsichtsrat als Auftrag verstanden diese Arbeit fortzuführen. Beeinflusst von der laufenden Gesetzgebung zum Denkmalschutz geriet die Zukunft der gesamten Berner Siedlung in den Fokus unserer Arbeit. Weiter war auch gemäß dem Willen der Vertreterversammlung die Haus- und Wohnungsvergabe ein Thema der Arbeit.

Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. Wiederbestellung von Sönke Witt in den Vorstand. Die wiederkehrende Bericht-erstellung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren sowie aktuellen Geschäftsvorfällen. Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2012 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 01.01.2012.

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

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2011 fand am 30.05.2012 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2011 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.07.2012 bis 17.08.2012 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 Norbert Schultz, Anja Stelling, und Ulf Thiele aus. Norbert Schultz und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl.

Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick 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.

Hamburg, den 15.04.2013

Ulf Thiele, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle