

Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

am Mittwoch, dem 17. Juni 2015,

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

18⁰⁰ – 19¹⁵ 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 Erläuterung Punkt 1)

Zutritt haben nur Mitglieder persönlich.

Die Stimmunterlagen für die Vertreter werden vor der Versammlung ausgegeben.

Tagesordnung der Vertreterversammlung

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2013
4. Aussprache und Beratung zu 1 – 3
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2014, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhanges
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Erläuterung Punkt 2)
7. Entlastung: a) Vorstand und b) Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Aufsichtsrat - (siehe Erläuterung Punkt 3)
9. Vertreterwahlen 2015/2016 - (siehe Erläuterung Punkt 4)
 - 9.1. Rückblick über die bisherige Amtszeit der Vertreter
 - 9.2. Wahl von vier Mitgliedern für den Wahlvorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Ulf Thiele

Erläuterungen:

Punkt 1

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, dem 10. Juni 2015 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 07. Juni 2015 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen. Sollte die Zeit für die Beantwortung der eingereichten Fragen nicht ausreichen, so wird die Beantwortung der Fragen am Mittwoch, dem 24.06.2015, ab 19 Uhr im Gemeinschaftshaus fortgesetzt.

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 01.01.2014 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Punkt 3

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Sarah Albers, Lars Pochnicht und Wasse Schrader aus. Sie stellen sich alle zur Wiederwahl. Bei Erstellung dieser Einladung war dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick bekannt.

Punkt 4

Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl von Vertretern und Ersatzvertretern zur Vertreterversammlung wird ein Wahlvorstand bestellt. Der Wahlvorstand besteht aus 7 Mitgliedern der Genossenschaft. Hiervon werden 4 Mitglieder von der Vertreterversammlung gewählt, sowie 2 Mitglieder aus dem Aufsichtsrat und 1 Mitglied aus dem Vorstand entsandt. Wählbar ist jedes unbeschränkt geschäftsfähige Mitglied der Genossenschaft, das zu diesem Zeitpunkt nicht dem Aufsichtsrat oder dem Vorstand angehört.

Punkt 5

Da die Untersuchungsberichte zu den Häusern auf der Dreiecksfläche nicht wie zugesagt fertiggestellt wurden und nach Rücksprache mit den durchführenden Architekten auch nicht rechtzeitig zur Vertreterversammlung vorliegen werden, haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, eine weitere außerordentliche Vertreterversammlung in 2015 durchzuführen. Sofort nach Vorlage der Gutachten soll der neue Termin, unter Berücksichtigung einer angemessenen Vorbereitungszeit, festgelegt und veröffentlicht werden. Eine extra Vertreterversammlung mit diesem

Schwerpunktthema bietet dann auch den notwendigen Rahmen mit ausreichender Zeit, um diesem wichtigen Thema gerecht zu werden. Nur deshalb ist das Thema „Dreiecksfläche“ kein Tagesordnungspunkt der anstehenden ordentlichen Vertreterversammlung.

I. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Herbert Bahlke	(bis zum 11.06.2014)
Marc Buttler	
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	
Rüdiger Susott	(seit dem 11.06.2014)

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Neben den normalen Abläufen und Tätigkeiten wie Vermietung, Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes waren auch 2014 der Neubau Ole Wisch und die Gartenstadtsiedlung Berne die großen Themen unserer Genossenschaft. Das Neubauprojekt Ole Wisch nahm nach den Vorplanungen und Abstimmungsgesprächen in 2013 im Berichtsjahr an Fahrt auf. Mit einer überarbeiteten Ausschreibung für nunmehr 80 Wohnungen der ersten drei Baufelder und der Baugenehmigung für die Baufelder 2 und 3 standen den Vertragsverhandlungen mit den Bauunternehmen nichts mehr im Wege. Zum Jahresende 2014 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Insgesamt wird das neue Quartier in Bramfeld ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 48 m² bis ca. 126 m² großen Wohnungen bieten. Von den 80 im Bau befindlichen Wohnungen werden 30 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert. So kann die Genossenschaft Wohnungen für alle Einkommensschichten anbieten. Alle Wohnungen werden mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt und nach KfW 70 Energieeffizienzstandard errichtet. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2016 geplant.

Wie im letzten Geschäftsbericht ausgeführt ging es beim Thema Gartenstadtsiedlung Berne zunächst darum sich einen umfassenden und tiefgreifenden Einblick in die Bausubstanz der Siedlungshäuser zu verschaffen. Im nicht denkmalgeschützten Bereich wurden nach Absprache mit der aus Mitgliedern und Gremien gegründeten Arbeitsgruppe an ausgewählten Häusern durch drei Architekturbüros umfangreiche Bestandsaufnahmen durchgeführt und Sanierungskonzepte entwickelt. Einen Überblick zu den ersten Erkenntnissen gaben die Architekten auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung im Herbst des

Berichtsjahres. Anschließend wurde die vollständige Untersuchung aller Gebäude auf der Dreiecksfläche durch ein Architekturbüro beauftragt, dessen Ergebnis bei Berichterstellung noch nicht vorlag. Nach Eingang der Untersuchungsergebnisse wird über die weiteren Schritte entschieden. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt wurde die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarte Erstellung eines Denkmalpflegeplanes für die Gartenstadtsiedlung Berne vorbereitet, ausgeschrieben und zum Jahreshende beauftragt. Die Arbeiten hierzu werden voraussichtlich das ganze Jahr 2015 über andauern.

Aber auch unsere Anstrengungen für Sanierungen und energetische Ertüchtigungen der Genossenschaftshäuser haben wir fortgeführt. In den Wohnanlagen am Kriegkamp, Buddenbrookweg und der Rotdornallee wurden an einzelnen Häusern Beton- bzw. Mauerwerkssanierung und Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt.

VERMIETUNG

Das Interesse an Wohnungen unserer Genossenschaft hielt auch in 2014 unverändert an. Die bestehenden Wartelisten von vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten ermöglichten auch weiterhin eine überwiegend direkte Anschlussvermietung von freierwerdenden Wohnungen. Vorübergehende Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2014 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 142 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.179 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 6,5 %.

Hiervon entfielen 3 Vertragsbeendigungen auf Nutzungsverhältnisse in der Wohnanlage Ole Wisch / Fabriciusstraße. Wegen der begonnen Neubebauung in diesem Quartiere erfolgte keine Neuvermietung. Bei planmäßigem Baufortschritt rechnen wir mit einer Bezugfertigkeit zum Herbst 2016. Mit der Vermietung wollen wir zum Jahreswechsel 2015 / 2016 beginnen.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Für die 462 öffentlich geförderten Wohnungen unserer Genossenschaft kam es zu Beginn des Jahres 2014 zu einer Anpassung der Nutzungsgebühren. Grund hierfür war die turnusmäßige Änderung der in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzusetzenden Pauschalen für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Hier gab es leichte Steigerungen aufgrund der Verbraucherpreisentwicklung.

Nach der endgültigen Kostenabrechnung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in unserer Wohnanlage Roter Hahn wurde für den öffentlich geförderten Teil eine stärkere Erhöhung der Nutzungsgebühr durchgeführt. Die Umsetzung des Erhöhungsbetrages erfolgte nach der Prüfung und Genehmigung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (vormals Wohnungsbaukreditanstalt).

In einer weiteren öffentlich geförderten Wohnanlage gab es zudem eine leichte Erhöhung der Nutzungsgebühr, da sich die Kapitalkosten durch Darlehensablösung und Ersatz durch Eigengeld etwas erhöht hatten.

Nach Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels 2013 kam es zu Beginn des Berichtsjahres zu einer Überprüfung und teilweisen Neufestsetzung der Gartenstadt-Zielnutzungsgebühren. Der Vorstand beschloss eine geänderte Systematik für die Anpassung der Nutzungsgebühren an die Zielnutzungsgebühren. So werden die Erhöhungen in kleineren und verzögerten Schritten erfolgen, um die Belastungen für die Mitglieder zu begrenzen. Entsprechend wurden in 2014 im Frühsommer 119 und im Herbst 222 Erhöhungsbegehren ausgesprochen.

Aufgrund der Modernisierungsarbeiten erhielt auch der freifinanzierte Teil der Wohnanlage Roter Hahn eine Nutzungsgebührenanhebung im Sinne von § 558 BGB. Um die finanzielle Belastung etwas zu strecken, fiel das Erhöhungsbegehren geringer als notwendig aus; dafür wird ein zweiter Erhöhungsschritt bereits im Jahr 2015 folgen.

In der Siedlung Berne wurden in den vergangenen Jahren einige Häuser mit einer Einblasdämmung versehen. Da es sich hierbei um eine energieeinsparende Modernisierungsmaßnahme handelt, wurde den Mitgliedern dieser Häuser nunmehr der vorher vereinbarte Modernisierungszuschlag neben der Nutzungsgebühr berechnet.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Genossenschaft betrug zum Jahresresultimo 5,23 €/m². Von unseren 1.670 freifinanzierten Wohnungen waren 1.418 (84,91 %) unter 6,20 €/m² vermietet. Wobei 6,20 € der aktuellen Nutzungsgebühr eines öffentlich geförderten Neubaus im 1. Förderweg entsprechen.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Abrechnungsergebnisse im Jahr 2014 für das Jahr 2013 zeigten, dass im Schnitt die Vorauszahlungsbeträge gut kalkuliert waren und größere Nach- bzw. Rückzahlungen kaum zum Tragen kamen. Die Kosten für das Heizmaterial – deren Prognose aufgrund der internationalen Einflüsse aus Politik und Wirtschaft recht schwer ist – sind eher stabil geblieben. Eine gegenüber den Vorjahren deutlichere Kostensteigerung war bei den Wartungsverträgen (z.B. Rauchwarnmelder, Lüftungsprüfung, Heizung) spürbar. Dies liegt unter Anderem an zwingenden Neuabschlüssen von Verträgen, nachdem wir die Preise zuvor jahrelang unverändert halten konnten. Einer der schwankenden Posten ist die Hausmeistertätigkeit, da

die Kosten hierzu individuell nach Einsatz der Hausmeister in den jeweiligen Wohnanlagen abgerechnet werden.

Für die Abrechnung in 2015 für das Jahr 2014 wird nur eine geringe Kostensteigerung erwartet.

MEHR ALS WOHNEN

Als Genossenschaft vermietet die Gartenstadt nicht einfache Wohnungen, sondern bietet mit vielfältigen Angeboten auch einen genossenschaftlichen Mehrwert für ihre Mitglieder. Das aktive Miteinander in unserer Genossenschaft zeigt sich in den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus, der Mitgliederzeitschrift *bei uns* mit aktuellen Themen, den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen und weiteren Angeboten.

Eine Neuerung waren die von April bis Oktober angebotenen Gartensprechstunden. Ein Berufsgärtner stand für Fragen und Anregungen rund um Garten und Balkon zur Verfügung. Die Themen reichten vom richtigen Kompostieren über jahreszeitliches Gärtnern bis zum ökologischen Pflanzenschutz. Die Gartensprechstunde wird in 2015 fortgeführt. Zur Erntezeit kam Hamburgs erste mobile Mosterei zum Apfelfest am Berner Schloss. Rund 1,4 Tonnen Äpfel wurden zu wohlschmeckendem Biosaft verarbeitet. Der Saft der gespendeten Äpfel wurde an soziale Einrichtungen weitergegeben. Zusätzlich gab es bei zweierlei Apfelkuchen, Kaffee oder Tee eine prima Gelegenheit zum gemütlichen Klönschnack unter Mitgliedern und Nachbarn.

Zur Weihnachtszeit war das Theater Brekkekekex mit der Geschichte "Tempo Tempo" zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seiner Geschichte rund 90 „Gartenstadtkinder“, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten.

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

Für unsere Mitglieder und deren Gäste stehen drei Gästezimmer und eine Gästewohnung, sowie die Veranstaltungsräume im Gemeinschaftshaus zur Verfügung. Wenn in der zweiten Jahreshälfte 2015 die Sanierungsarbeiten am Berner Schloss beendet sind, können auch dort die Veranstaltungsräume wieder genutzt werden. Durch die Erweiterung dieser Räumlichkeiten bieten sich dann auch neue Nutzungsmöglichkeiten. Aber auch der von unserer Genossenschaft unterstützte Kulturkreis Berner Schloss e.V. wird wieder an seine „Stammspielstätte zurück kehren können.

Neben 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.

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

"Wohnen" ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Die Wohnungswirtschaft ist im Bewusstsein dieser Bedeutung die einzige Branche der deutschen Wirtschaft, die eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält. Die Projekte der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, leisten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnhäusern, Straßen, Krankenhäusern, Kindergärten und Trinkwasserbrunnen. Die Gartenstadt Hamburg eG unterstützt seit Jahren die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden. In diesem Jahr zusätzlich auch durch Spenden der Besucher vom Apfelfest.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2014 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.915.960,03 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	4.042.357,88	332.698,54	40.053,45	4.415.109,87
eigene Kosten	398.281,17	89.392,52	13.176,47	500.850,16
	4.440.639,05	422.091,06	53.229,92	4.915.960,03
Vorjahr	3.602.477,93	554.049,05	36.996,18	4.193.523,16

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.314.649,32 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	3.125.989,73 €
	4.440.639,05 €

Auf den m² Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2014	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	27,37	27,42
davon		
a) Siedlung Berne	26,59	25,52
b) übrige Altbauten	31,97	36,71
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	32,58	23,82

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2015

- Anstricharbeiten**
 - WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Rooksberg 1 - 15, 2 - 12
In den Saal 1 - 7, 2 - 22
St. Jürgenstraße 2 - 40, 1 - 19
Lienastraße 3 - 31, 28 - 30
- Treppenhausanstrich**
 - WE 44 Pezolddamm 11
 - WE 55/56 Roter Hahn 22 – 28
 - WE 57 Pezolddamm 7
 - WE 79 Berner Chaussee 23
- Fassaden**
 - WE 49 Rotdornallee 37b, Betonsanierung und Dämmung
 - WE 53 Kriegkamp 27 u. 33, Giebelämmung
- vorbereitende Maßnahmen für Kellerdeckensanierung**
 - WE 01 diverse
- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung**
 - WE 01 diverse
- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen**
im gesamten Bestand
- Teildachsanierung**
 - WE 71 Saseler Chaussee 131 und 131 a
- Wohnungseinzelmodernisierung**
In 2014 wurden 16 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 21 Wohnungen instandgesetzt, davon in 6 Wohnungen nach Absprache mit dem Nutzer im bewohnten Zustand.
Auch im Jahr 2015 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt. Die Modernisierungen in den Bereichen Küche, Bad und Heizung erfolgen komplett oder teilweise bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

III. Lagebericht 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.179 eigene Wohnungen mit 143.964,97 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 296 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.179 Wohnungen sind 32 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.

Die Wohnungsnachfrage in unserem Geschäftsgebiet ist anhaltend gut. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2014 durchschnittlich 5,23 €/m² nach 5,15 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote hat sich leicht auf 6,5% (Vorjahr 6,9%) verringert und ist im Vergleich zu der Region Hamburg als durchschnittlich anzusehen.

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

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
Umsatzerlöse aus Mieten	11.985 T€	12.095 T€	12.058 T€
davon Nettokaltmieten	9.249 T€	9.357 T€	9.284 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.740 T€	4.415 T€	3.707 T€
Zinsaufwendungen	1.200 T€	1.170 T€	1.287 T€
Jahresüberschuss	495 T€	778 T€	1.120 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, die insgesamt zu einem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss führten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 30,02 €/m² (Vorjahr 24,36 €/m²).

Aufgrund der Zinsdegression und der Umschuldung von Darlehen waren die Zinsaufwendungen weiter rückläufig.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt 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 31.12.2014 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	40.889	75,22	41.497	76,61	42.707	77,36
Umlaufvermögen	13.467	24,78	12.671	23,39	12.499	22,64
	54.356	100,00	54.168	100,00	55.206	100,00
Eigenkapital	17.817	32,78	16.945	31,28	15.741	28,51
(davon Rücklagen)	8.885		8.427		7.609	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.340	2,46	1.351	2,49	1.784	3,23
Pensionen	1.029	1,90	1.019	1,89	996	1,81
Fremdkapital:						
längerfristig	30.053	55,29	30.891	57,03	32.892	59,58
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.117	7,57	3.962	7,31	3.793	6,87
	54.356	100,00	54.168	100,00	55.206	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 75,22 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 871,6 T€ zu. Davon entfallen 475,3 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 396,3 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,35 % gestiegener Bilanzsumme 32,78 % (Vorjahr 31,28 %).

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 16 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,64 % nach 3,68 % 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 zugesagte Kreditlinien von zusammen rund 6,1 Mio. € zu jeweils aktuell marktgängigen 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 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2014	2013	2012
Hausbewirtschaftung	832,3 T€	1.007,4 T€	1.672,5 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-54,6 T€	52,6 T€	77,5 T€
Betriebsergebnis	777,7 T€	1.060,0 T€	1.750,0 T€
Sonstige Steuern	0,0 T€	-0,1 T€	1,8 T€
Neutrales Ergebnis	0,7 T€	61,0 T€	786,0 T€
Jahresergebnis	778,4 T€	1.120,9 T€	2.537,8 T€

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

3. Nachtragsbericht

Zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres sah sich die Genossenschaft bei unserem Neubauprojekt Berner Chaussee 13 veranlasst, dem mit der Planung und dem Bau beauftragtem Unternehmen gegenüber eine außerordentliche Kündigung auszusprechen. Zurzeit läuft die Vertragsabwicklung. Es ist vorgesehen das Projekt weiter zu entwickeln und mit neuen Vertragspartnern durchzuführen.

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

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.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Durchführung unseres Neubauprojektes in Bramfeld. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken unserer Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichtserstellung waren für alle im laufenden Geschäftsjahr 2015 aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehenden Darlehen bereits Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen 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 2015 mit Mieteinnahmen von 9.372 T€, Zinsaufwendungen von 1.079 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.550 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.027 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 22. April 2015

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In zehn gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. In Sitzungen des Prüf- und Bauausschusses wurde die Arbeit teilweise vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil. Weiter wurde ohne Überschreitung des seit Jahren gleichbleibend von der Vertreterversammlung bewilligten Budget für die seit 14 Jahren unveränderte Vergütung des Aufsichtsrates zum 01.01.2015 ergänzend ein Sitzungsgeld eingeführt.

Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren

das Neubauvorhaben Ole Wisch, bei dem nach einer schwierigen ersten Ausschreibungsphase zur Reduzierung der Baukosten und damit auch der späteren Mietkosten eine Umplanung der Bauabschnitte und eine erneute Ausschreibung durchgeführt worden ist und nun der Bau begonnen hat; der Grundstückserwerb Berner Ch.13 im Rahmen eines Gesamtvertragswerkes, bei dem der Vertragspartner erhebliche Probleme verursacht; die deutlich intensivierte Bestandsuntersuchung in der Siedlung Berne und dabei insbesondere die Planung und Durchführung der laufenden Begutachtung der Wohneinheiten auf der Dreiecksfläche, die nach der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 19.09.2014 in Übereinstimmung mit der einheitlichen Auffassung der dazu eingerichteten Arbeitsgruppe beauftragt wurde sowie die weitere Sanierung des Berner Schlosses infolge der statischen Problemen und der Beseitigung des Schwammbefalls.

Die Vorbereitung und Beauftragung eines Denkmalschutzplanes gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt wurde betrieben. Weiter verfolgte der Aufsichtsrat und Vorstand die schrittweise Fassadensanierung im Bereich Rotdornallee, wie auch die moderate Anpassung unserer Zielnutzungsgebühren samt dem Verlauf und Abschluss aller Gerichtsverfahren zur letzten Nutzungsgebührenerhöhung in der Berner Siedlung, wonach alle Erhöhungen berechtigt waren und nun auch erfüllt werden. Gegen die Planung eines auch unsere Genossenschaft betreffenden Überschwemmungsgebietes wurden von uns, wie auch von anderer Seite, Einwände erhoben, sodass die Planung nun völlig überarbeitet wird.

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

Der Jahresabschluss 2014 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwände 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 01.01.2014. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2013 fand am 11.06.2014 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2013 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 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 Albers, Lars Pochnicht und Wasse Schrader aus. Sie stellen sich alle zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes 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 22. April 2015

Ulf Thiele

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle
oder per Download auf unserer Homepage
www.gartenstadt-hamburg.de