

**Einladung an alle Mitglieder**  
 zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung  
**am Dienstag, dem 14. Juni 2016,**  
 im Volkshaus Berne, Saselheider Weg 6, in 22159 Hamburg.

**18<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup> Uhr Fragestunde für Mitglieder und Vertreter**  
 zu allgemein interessierenden Themen. (siehe Erläuterung Punkt 1)  
**ab 19<sup>00</sup> Uhr Vertreterversammlung**  
 Ersatzvertreter und Mitglieder sind eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen.  
 (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 2015
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2014
4. Aussprache und Beratung zu 1 – 3
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2015, 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)

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
gez. Ulf Thiele

**Erläuterungen:**

1. Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, dem 01. Juni 2016 von 15<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup> Uhr in der Geschäftsstelle.  
Um eine ausführliche Beantwortung von Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen bis zum 26. Mai 2016 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen.
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 01.01.2015 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.
3. Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr satzungsgemäß Heike Kirchner, Norbert Schultz und Ulf Thiele aus. Norbert Schultz hat sich nach seiner 42-jährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat entschieden, seine Mitarbeit im Aufsichtsrat zu beenden. Heike Kirchner und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Einladung sind dem Aufsichtsrat als weitere Kandidaten Uwe Gaack, Klaus Oberdick und Stephan Rätsch bekannt.

**\*\*\* Achtung \*\*\***

Dieses ist die letzte Vertreterversammlung der „alten“ Vertreterinnen und Vertreter, da über den Geschäftsbericht des abgelaufenen Geschäftsjahres 2015 beschlossen wird.  
Die Amtszeit der in diesem Jahr neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter beginnt nach dieser Vertreterversammlung.

**I. Verwaltungsorgane der Genossenschaft**

**AUFSICHTSRAT**

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Marc Buttler	
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	
Rüdiger Susott	

**VORSTAND**

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

**II. Bericht des Vorstandes**

**Entwicklung der Genossenschaft**

**ALLGEMEINE ENTWICKLUNG**

Das Neubauprojekt Ole Wisch, die Wärmedämmung an zwei Gebäuden in der Rotdornallee und die Gartenstadtsiedlung Berne waren die wesentlichen Aufgaben, die neben dem normalen Tagesgeschäft, wie Vermietung, Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, das Berichtsjahr 2015 in der Gartenstadt Hamburg prägten.

Die Baustelle an der Ole Wisch nahm nach ihrem Start zum Ende des Vorjahres richtig an Fahrt auf und im Dezember konnte das Richtfest für unsere 80 neuen Genossenschaftswohnungen gefeiert werden. Das neue Quartier in Bramfeld bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 48 m<sup>2</sup> bis ca. 126 m<sup>2</sup> großen Wohnungen. Von den 80 im Bau befindlichen Wohnungen werden 30 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert. Die Baustelle ist gut in der Zeit, so dass die Wohnungen zeitlich gestaffelt nach Baufeldern im 2. Halbjahr 2016 bezogen werden können. Wie attraktiv das neue Quartier ist, zeigt sich auch an den über 500 Interessenten, die sich für eine Wohnung eingetragen haben.

In der Rotdornallee wurde die Sanierung und energetische Ertüchtigung fortgeführt. Dabei führten das gute Preisniveau und das Knowhow des Anbieters zu einer vorzeitigen Beauftragung der eigentlich erst in 2016 geplanten Maßnahme für das Haus 37a. So konnten die eigentlich für drei Jahre geplanten Dämmmaßnahmen an den Häusern 37 a-c bereits nach zwei Jahren abgeschlossen werden.

Gleich zu Beginn des neuen Jahres 2016 konnte der neue Parkplatz mit 28 Stellplätzen in der Rotdornallee in Betrieb gehen und damit zu einer deutlichen Entlastung der Parksituation im Quartier beitragen.

Wie im letzten Geschäftsbericht berichtet wurde mit der umfassenden Bestandsaufnahme im nicht denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung fortgefahren. Da das beauftragte Architekturbüro ebenfalls mit der Erstellung des Denkmalpflegeplanes beauftragt war kam es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Fertigstellung der Untersuchungen. Nach Ihrer Fertigstellung wurden die Untersuchungsberichte im Herbst des Berichtsjahres sowohl den betroffenen Bewohnern als auch auf einer Informationsveranstaltung der interessierten Mitgliedschaft vorgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat hatten auf der Veranstaltung angekündigt die nun vorliegenden Untersuchungsberichte gründlich zu beraten und nach sorgfältiger Abwägung der sich bietenden Alternativen ein Konzept für die weitere Entwicklung zu erstellen und einer außerordentlichen Vertreterversammlung im Frühjahr 2016 zur Befassung vorzulegen.

**VERMIETUNG**

Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Die überwiegend kurzen Leerstände resultierten im Wesentlichen aus notwendigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung kam es aus verschiedenen Gründen bei Nutzerwechsel zu längeren Leerständen, die jedoch nicht in der Vermietbarkeit begründet waren. Vielmehr ergab sich bei einigen Häusern die Notwendigkeit einer umfangreicheren Grundsanierung, für die zunächst eine strukturierte Vorgehensweise auch unter Berücksichtigung der aktuell durchgeführten Untersuchungsergebnisse erarbeitet wurde.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 155 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.179 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 7,1 %.

Auf die Wohnanlage Fabriciusstraße entfielen davon 11 Kündigungen. Hier erfolgte aufgrund der Neubauplanungen für den 2. Bauabschnitt keine Anschlussvermietung.

Für die 80 Neubauwohnungen des 1. Bauabschnittes hat die Vermietung wie angekündigt im Februar 2016 begonnen. Insgesamt hatten sich über 500 Interessenten vormerken lassen.

#### ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Im Berichtsjahr 2015 kam es vergleichsweise zu eher wenigen Anlässen, die zu einer Anpassung der Nutzungsgebühren führten. Im Bereich unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen entschied sich die Genossenschaft bei einer Wirtschaftseinheit, die noch verbliebenen öffentlichen Darlehen bei der Stadt Hamburg vorzeitig abzulösen. Hieraus entsteht eine zehnjährige Nachwirkungsfrist, in der die Nutzungsgebühren dieser Wohnungen weiterhin dem Niveau des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes entsprechen. Die Umfinanzierung selbst zog jedoch eine Anpassung der Nutzungsgebühren in dieser Wohnanlage nach sich.

Die Nutzungsgebühren eines Teils unserer freifinanzierten Wohnanlagen wurden hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB überprüft. Hierbei wurden die im Jahr zuvor beschlossenen Kriterien - Erhöhungen in kleineren Schritten nach frühestens 24 Monaten - angewandt. Die Überprüfung einer Nutzungsgebührenerhöhung bis max. zur Gartenstadt-Zielnutzungsgebühr ergab im Frühjahr 2015 einen Schritt von 247 versandten Erhöhungsbegehren sowie im Herbst 2015 einen weiteren Schritt von 169 Stück.

Außerdem wurden, wie vorher angekündigt, die Nutzungsgebühren des freifinanzierten Teils unserer Wohnanlage Roter Hahn in einem zweiten Erhöhungsschritt angepasst, um den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit Rechnung zu tragen.

#### HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die im Vorjahr getroffenen Annahmen bezüglich der Heiz- und Betriebskostenveränderungen sind recht gut eingetreten. Es kam kaum zu spürbaren Änderungen bei den abgerechneten Kosten, abgesehen von den üblichen Schwankungen z.B. im Bereich der Garten- und Spielplatzpflege durch Spielsandaustausch, Baumpflegearbeiten oder anderen Leistungen, die in Mehrjahresintervallen anfallen. Ein im Abrechnungsjahr 2014 umfangreicherer Aspekt war die Durchführung von intensiven Reinigungsmaßnahmen. Dies führte im Bereich der Außenreinigung und teilweise unter der Rubrik "sonstige Betriebskosten" zu erhöhten Kosten, aber gewährleistet auch die Sicherheit und den Schutz unser Nutzer und deren Besucher. Im Gesamtbild der Abrechnung ist aber auch diese Maßnahme nur geringfügig in den Kosten spürbar gewesen.

Auch für die Abrechnung in 2016 für das Jahr 2015 ist schon jetzt erkennbar, dass es nur zu Schwankungen im durchaus üblichen Bereich kommen wird. Selbst die Schwankungen durch Mehrjahresintervalle gleichen sich durch zum Beispiel den Wechsel der Kosten von Gasleitungs- und Trinkwasserprüfung aus.

#### MEHR ALS WOHNEN

Neben dem Wohnungsangebot für unsere Mitglieder zeigt sich die genossenschaftliche Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft. 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.

Zur Weihnachtszeit war wieder einmal "Friedrich der Zaubererrrr" zu Gast im Gemeinschaftshaus. Die Kinder verhexten Regenschirme und Malbücher und während sonst ein Magier ein oder zwei Kaninchen aus dem Hut zaubert, schaffte es "Friedrich der Zaubererrrr" für jedes der 66 Kinder der beiden Weihnachtsveranstaltungen einen roten Elefanten hervorzuzaubern.

Für private Feierlichkeiten und genossenschaftliche Veranstaltungen konnte wegen der noch im Jahr 2015 anhaltenden Sanierungsarbeiten im Berner Schloss weiterhin nur der Saal im Gemeinschaftshaus genutzt werden. Die Auslastung der zur Verfügung stehenden Zeiten blieb 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. Seit der zweiten Jahreshälfte 2015 steht in den Veranstaltungsräumen und der Gästewohnung das öffentliche WLAN von MobyKlick kostenfrei für unsere Mitglieder und Gäste zur Verfügung. Zum Jahresbeginn 2016 konnten erste Veranstaltungen bereits wieder im Berner Schloss durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen stehen die Veranstaltungsräume ab Juli 2016 mit erweitertem Angebot wieder vollständig zur Verfügung.

Fortgesetzt haben wir die in 2014 gestartete Gartensprechstunde mit Tipps und Erklärungen eines Profigärtners für Balkons und Gärten. Die Anfragen gingen vom richtigen Kompostieren, über jahreszeitliches

Gärtnern bis hin zum ökologischen Pflanzenschutz. An einem strahlenden Herbsttag fand das zweite Apfelfest am Berner Schloss statt. Gut vier Tonnen Äpfel wurden vom Saftmobil, einer mobilen Press- und Abfüllanlage, zu bestem Saft verarbeitet. Abgerundet wurde der schöne Tag durch ein gemütliches Beisammensein der Mitglieder mit Kaffee und Apfelkuchen. Aus gespendeten Äpfeln konnten 400 Liter feinsten Apfelsaft gewonnen werden, der an zwei Flüchtlingsunterkünfte in Farmsen und Oldenfelde weitergegeben wurde.

Besonderer Dank gebührt den engagierten Mitgliedern des „Förderkreises Gemeinschaftshaus“, die auch in 2015 wieder mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration interessante Veranstaltungen wie Diavorträge, Theateraufführungen und das beliebte Osterbasteln für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft gestalteten.

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. Während der Kulturkreis in den vergangenen Jahren aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten in seinem Ausweichquartier, dem Gemeinschaftshaus, gastierte, konnte zum Jahresende 2015 die erste Veranstaltung wieder an seiner traditionellen „Stammespielstätte“ stattfinden.

Mit einer Dauerspense 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.

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit. Seit vielen Jahren unterstützt die Gartenstadt Hamburg eG die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2015 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.350.443,36 €.

	gewerbl. Gebäude	Gemeinschaftseinrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.242.276,71		
eigene Kosten	421.447,95	30.496,93	3.793.786,34
	3.663.724,66	14.898,52	556.657,02
	4.440.639,05	45.395,45	4.350.443,36
<b>Vorjahr</b>	<b>3.242.276,71</b>	<b>422.091,06</b>	<b>53.229,92</b>
			<b>4.915.960,03</b>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.269.429,49 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.394.295,17 €
	<b>3.663.724,66 €</b>

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

	2015	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	26,43 €	27,37 €
davon		
a) Siedlung Berne	25,57 €	26,59 €
b) übrige Altbauten	31,48 €	31,97 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	24,96 €	32,58 €

#### GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2016

##### Anstricharbeiten

- WE 1 Siedlung Berne / Anstricharbeiten Blakshörn 36a, 36b, 38 - 60, 41 - 75 Meindorfer Stieg 5 - 19, Kornpfad 1 - 23, 2 - 30

##### Fensteranstricharbeiten

- WE 66- Buchenring 10 - 18, 56
- WE 72- Berner Allee 31

##### Kellerdeckensanierung

- WE 01Hohenberne 2, 4 und 18, Kornpfad 6 u. 28, Karlshöher Weg 10

##### Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung

- WE 01 - diverse

- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen im gesamten Bestand

#### Gasetagenheizung

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

- WE 29- Rotdornallee 16 – 20
- WE 30- Neusurenland 68 + 70
- WE 31- Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11, Anderheitsallee 54 + 56
- WE 32- Rotdornallee 22 – 32
- WE 33- Fabriciusstraße 149 + 151
- WE 36- Dreieckskoppel 2 – 6, 5
- WE 37- Dreieckskoppel 7 – 11, 8 – 12
- WE 38- Ole Wisch 1a, 1 – 5
- WE 40- Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41- Volzekenweg 1 – 7
- WE 42- Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4

#### Modernisierung und Neubau von Bädern

Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

- WE 29- Rotdornallee 16 – 20
- WE 30- Neusurenland 68 + 70
- WE 31- Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11, Anderheitsallee 54 + 56
- WE 32- Rotdornallee 22 – 32
- WE 33- Fabriciusstraße 149 + 151
- WE 38- Ole Wisch 1a, 1 – 5
- WE 40- Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41- Volzekenweg 1 – 7
- WE 42- Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4
- WE 43- Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
- WE 45- Schulpfad 3 – 7
- WE 46- Wildschwanbrook 79 – 87, 49a + 49b, 95a + 95b
- WE 50- Birckholtzweg 15
- WE 51- Birckholtzweg 17 – 21
- WE 58- Saseler Straße 173 – 175

#### Küchenmodernisierungen

Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

- WE 29- Rotdornallee 16 – 20
- WE 30- Neusurenland 68 + 70
- WE 32- Rotdornallee 22 – 32
- WE 33- Fabriciusstraße 149 + 151
- WE 38- Ole Wisch 1a, 1 – 5
- WE 39- Buddenbrookweg 1 – 5
- WE 40- Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
- WE 41- Volzekenweg 1 – 7
- WE 42- Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4
- WE 43- Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
- WE 45- Schulpfad 3 – 7
- WE 46- Wildschwanbrook 79 – 87, 49a + 49b, 95a + 95b
- WE 50- Birckholtzweg 15
- WE 51- Birckholtzweg 17 – 21
- WE 58- Saseler Straße 173 – 175

In 2015 wurden 24 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert, sowie 18 Wohnungen instand gesetzt, davon 4 Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand. Auch im Jahr 2016 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt.

### III. Lagebericht 2015

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.179 eigene Wohnungen mit 143.964,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m<sup>2</sup> 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 41 stillgelegte Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung an der 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 2015 durchschnittlich 5,28 €/m<sup>2</sup> nach 5,23 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Fluktuationsquote stieg leicht auf 7,1% (Vorjahr 6,5 %) 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 2015	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus			
Nutzungsgebühren (netto-kalt)	9.232 T€	9.273 T€	9.357 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.550 T€	3.793 T€	4.415 T€
Zinsaufwendungen	1.079 T€	1.078 T€	1.170 T€
Jahresüberschuss	1.027 T€	1.447 T€	778 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 wesentlichen Abweichungen gegenüber der Planung ergaben sich durch positive Einflüsse im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge (rd. 106 T€ Auflösung von Rückstellungen), sowie weniger Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich. Die geplanten Kosten für den Denkmalpflegeplan der Gartenstadtsiedlung Berne fielen noch nicht in voller Höhe an und der geplante Abriss der restlichen Wohnungen an der Fabriciusstraße verschiebt sich voraussichtlich auf die Jahre 2016/2017. Die hierfür geplanten Aufwendungen lagen bei insgesamt 310 T€. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wurden die Planzahlen durch vermehrte Wohnungseinzelmodernisierungen und vorgezogene Wärmedämmung in der Rotdornallee überschritten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 29,41 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 30,02 €/m<sup>2</sup>).

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 31.12.2015 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.299	86,87	40.889	75,22	41.497	76,61
Umlaufvermögen	7.146	13,13	13.467	24,78	12.671	23,39
	<b>54.445</b>	<b>100,00</b>	<b>54.356</b>	<b>100,00</b>	<b>54.168</b>	<b>100,00</b>
Eigenkapital	19.468	35,76	17.817	32,78	16.945	31,28
(davon Rücklagen)	9.996		8.885		8.427	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.307	2,40	1.340	2,46	1.351	2,49
Pensionen	1.089	2,00	1.029	1,90	1.019	1,89
Fremdkapital:						
längerfristig	28.329	52,03	30.053	55,29	30.891	57,03
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.252	7,81	4.117	7,57	3.962	7,31
	<b>54.445</b>	<b>100,00</b>	<b>54.356</b>	<b>100,00</b>	<b>54.168</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen beträgt 86,87 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.651,5 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei nahezu unveränderter (+0,16 %) Bilanzsumme 35,76 % (Vorjahr 32,78 %).

Der deutlichen Abnahme des Umlaufvermögens stand eine Zunahme des Anlagevermögens gegenüber. Der wesentliche Grund hierfür ist unsere aktuelle Bautätigkeit an der Ole Wisch.

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.

Die Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft 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 herein genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 20

Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen.–Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,54 % nach 3,64 % 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 6,2 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 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2015	2014	2013
Hausbewirtschaftung	1.571,0 T€	832,3 T€	1.007,4 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-226,3 T€	-54,6 T€	52,6 T€
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.344,7 T€</b>	<b>777,7 T€</b>	<b>1.060,0 T€</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	0,0 T€	-0,1 T€
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>102,9 T€</b>	<b>0,7 T€</b>	<b>61,0 T€</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.447,6 T€</b>	<b>778,4 T€</b>	<b>1.120,9 T€</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

### 3. Nachtragsbericht

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. Die Auswirkungen des neu festgestellten Überschwemmungsgebietes Berner Au auf die Vermietungssituation der rund 70 betroffenen Wohneinheiten wird kritisch zu beobachten sein.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Fortführung unseres Neubauprojektes in Bramfeld. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätsdarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken unserer Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichtserstellung waren für alle im laufenden und folgenden Geschäftsjahr 2016 und 2017 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 2016 mit Mieteinnahmen von 9.305 T€, Zinsaufwendungen von 1.305 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.589 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 19. April 2016

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

### VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In zwölf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. In Sitzungen des Prüf- und Bauausschusses wurde diese Arbeit vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil. Schwerpunkt der Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war die Erarbeitung einer Entscheidung für die Entwicklung der Dreiecksfläche. Nach der Fertigstellung, der von allen beteiligten Gremien und Mitglieder gewünschten Sachverständigen-gutachten zu allen Gebäuden der Dreiecksfläche schloss sich deren Vorstellung und Diskussion mit alle Gremien und Mitgliedern an. Unter Berücksichtigung der sich dadurch ergebenden Erkenntnisse folgten eine genaue Auswertung dieser Gutachten und die differenzierte Beurteilung aller Vor- und Nachteile der verschiedenen Optionen für die Dreiecksfläche in vielen langen gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Zum Ende des Geschäftsjahres erfolgte die Entwicklung von Grundsätzen für die Entwicklung der Dreiecksfläche die im Geschäftsjahr 2016 Gegenstand abschließender Beratungen und einer Beschlussfassung werden sollen. Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit dem erfolgreich voranschreitenden Neubau Ole Wisch. Ende 2015 sprach sich der Aufsichtsrat einstimmig dafür den letzten Bauabschnitt Ole Wisch vorzuziehen und unverzüglich mit den Planungen zu beginnen. Auch die Vorbereitung der Realisierung des Bauvorhaben Berner Ch.13 sowie die Vollendung der Sanierung des Berner Schlosses waren regelmäßigen Gegenstand unserer Beratungen.

Die Entwicklung Denkmalschutzplanes gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt wurde in Auftrag gegeben. Weiter verfolgte der Aufsichtsrat und Vorstand die beschleunigt vorangetriebene Fassadensanierung im Bereich Roldornallee. Die Planungsdiskussion des auch Teile unsere Genossenschaft betreffenden Überschwemmungsgebietes beobachtete der Aufsichtsrat und unterstützte die entsprechenden Aktivitäten des Vorstandes um die Belastungen für unserer Genossenschaft so gering wie möglich zu halten.

Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personal-themen wie z.B. die Wiederbestellung von Sönke Witt als hauptamtliches Vorstandsmitglied. 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 2015 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 01.01.2015. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2014 fand am 17.06.2015 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 01.06.2015 bis 25.06.2015 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungs-vermerk 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 Heike Kirchner, Norbert Schultz und Ulf Thiele aus. Norbert Schultz hat sich nach seiner 42-jährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat entschieden, seine Mitarbeit im Aufsichtsrat zu beenden. Heike Kirchner und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Uwe Gaack 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 25.04.2016

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](http://www.gartenstadt-hamburg.de)