

Kurzbericht über das Geschäftsjahr 2016

Hamburg, 09.05.2017

I. Verwaltungsgorgane der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schrifführer
Miriam Heuer	stellv. Schrifführerin
Sarah Albers	
Marc Buttler	(bis 30.11.2016)
Uwe Gaack	(ab 14.06.2016)
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	(bis 14.06.2016)
Rüdiger Susott	

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich (bis 30.11.2016)
Marc Buttler	ehrenamtlich (ab 01.12.2016)
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2016 wurden alle Mitglieder der Gartenstadt per Post über die anstehende Wahl zu Vertreterversammlung informiert. Die Vertreterversammlung ist neben Aufsichtsrat und Vorstand das größte der regelmäßig tagenden Organe der 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. Insgesamt bewarben sich 174 Kandidaten für die 113 zu wählenden Vertreter- und Ersatzvertreter der 6 Wahlbezirke. Die Wahlbeteiligung lag mit 30,54 Prozent nur geringfügig unter den 31,53 Prozent aus dem Jahr 2011. Allerdings ergibt sich bei genauerer Betrachtung ein sehr unterschiedliches Bild. Während es in den meisten Wahlbezirken einen stärkeren Rückgang der Wahlbeteiligung gab, stieg sie im größten Wahlbezirk (WB 1 – Gartenstadtsiedlung Berne) von 56,6 Prozent in 2011 auf nunmehr 63,6 Prozent. Die Hauptursache für diesen Anstieg dürfte sicherlich in der seit mehreren Jahren sehr intensiv geführten Diskussion um die weitere Entwicklung der Siedlung liegen.

Gartenstadtsiedlung Berne

Nachdem im Jahr 2013 mit ca. 94 Prozent der allergrößte Teil der Gartenstadtsiedlung Berne unter Denkmalschutz gestellt wurde, befasste sich im April 2016 eine außerordentliche Vertreterversammlung mit der weiteren Entwicklung des nicht denkmalgeschützten Bereiches. Die Vertreterinnen und Vertreter stimmten mit einer deutlichen Mehrheit dem Konzept von Vorstand und Aufsichtsrat zur Entwicklung dieser sogenannten Dreiecksfläche zu. Das vorgelegte Entwicklungskonzept beinhaltet drei Grundsatgruppen, die sich mit dem Schutz der betroffenen Bewohner, einem Rahmen für die Neubebauung nach Rückbau von leerstehenden Gebäuden und einem Bekenntnis zur denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung befassen.

Die starke Sanierungsbedürftigkeit vieler Häuser auf der Dreiecksfläche ist seit einigen Jahren Gegenstand kontroverser Diskussionen, in deren Folge unter anderem technische Untersuchungen verschiedener Gutachter und diverse Informationsveranstaltungen für die Genossenschaftsmitglieder durchgeführt wurden.

Nach Auswertung und sorgfältiger Analyse aller Details stellten sich die anfallenden Sanierungskosten so dar, dass sie nahezu Neubaupreise erreichen, wobei aber die Gebäude weiter deutlich hinter dem aktuellen Baustandard zurückbleiben würden. Darauf basierend formulierten Vorstand und Aufsichtsrat in ihrem Antrag ein Konzept zur behutsamen Entwicklung der Dreiecksfläche. Die nun erfolgte Annahme des Konzepts stellt einen wichtigen Schritt für alle Beteiligten und die ganze Genossenschaft dar.

Die Idee der behutsamen Entwicklung bedeutet, dass es nicht um die schnelle Schaffung von Bauflächen um jeden Preis geht. Alle betroffenen Bewohner behalten ihr lebenslanges Wohnrecht. Wer dennoch umziehen möchte, wird bevorzugt mit Wohnraum versorgt. Je nach Entwicklung auf der Dreiecksfläche und der jeweiligen finanziellen Situation der Genossenschaft wird unter fortgesetzter Beteiligung der Mitglieder eine schrittweise Erneuerung des Quartiers erfolgen, die sich über viele Jahre hinziehen wird. So ergibt sich die Möglichkeit zusätzliche Wohnungen und neue genossenschaftliche Wohnformen zu schaffen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept ein klares Bekenntnis zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung ohne Verdichtung der Bebauung.

Trotz der umfangreichen Beteiligungsmöglichkeiten für alle Mitglieder und der sehr deutlichen Unterstützung für das Entwicklungskonzept durch die außerordentliche Vertreterversammlung gibt es eine Gruppe von Mitgliedern, die das Vorgehen der Genossenschaft an dieser Stelle weiterhin kritisch betrachtet. Ein Mitglied erhob beim Landgericht Hamburg eine Anfechtungsklage (AZ: 308 O 192/16) gegen die Genossenschaft. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes war der Rechtsstreit noch nicht abgeschlossen.

Für den Erhalt unseres denkmalgeschützten Ensembles Gartenstadtsiedlung (WE01) und den Reihenhäusern Kleine Wiese (WE04) entstanden 2016 für Schwammsanierungen an 5 Wohneinheiten ungeplante Instandhaltungskosten von 250.000 €. Zusätzlich waren an 4 Siedlungshäusern bei Nutzerwechsel 124.000 € für Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Neubau Gartenstadt Ole Wisch

Bei der Entwicklung unseres Wohnungsbestandes konzentrierten sich die Maßnahmen auf die Fertigstellung unseres neuen Wohnquartieres Gartenstadt Ole Wisch in Bramfeld. Planmäßig wurden die neuen Wohneinheiten im zweiten Halbjahr 2016 in drei Abschnitten bezugsfertig. In den ruhigen Wohnstraßen Ole Wisch und Olewischtwiet entstanden 72 Wohnungen und acht Reihenhäuser mit vielfältigen Grundrissen und Nutzungsmöglichkeiten. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind teilweise barrierefrei ausgestattet. 12 Maisonette-Wohnungen bieten einen besonderen Wohnkomfort über zwei Ebenen. 30 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert.

Die neun Gebäude des ersten Bauabschnittes sind jeweils in Dreiergruppen angeordnet. Alle Wohngebäude erfüllen den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Gründächer tragen durch Hitzeabschirmung und Wärmedämmung zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude bei.

Die Vielfalt der inzwischen insgesamt vermieteten Wohnungen hat einen spürbaren Impuls für unsere Mitglieder ergeben. Aus unserem Mitgliederbestand fanden 30 Mitglieder an der Ole Wisch Ihr neues Zuhause. Da einige von Ihnen bereits eine Genossenschaftswohnung hatten, wurde es weiteren 10 Mitgliedern möglich eine neue Wohnung bei der Gartenstadt zu beziehen. Zusammengefasst konnten 22 unversorgte und 18 versorgte Bestandsmitglieder mit einer Wohnung versorgt werden. Zusätzlich haben wir 58 neue Mitglieder mit Wohnraum versorgt.

Für den zweiten Bauabschnitt wurde Anfang 2017 der Bauantrag gestellt. Geplant sind zwei Gebäude an der Fabriciusstraße mit zusammen 71 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung. Über 60 Prozent der geplanten Wohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, darunter 18 Wohnungen für Senioren mit besonderer Barrierefreiheit. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gemeinschaftsraum, ein Hausmeisterbüro sowie zwei Tiefgaragen mit einem großzügigen Angebot an Stellplätzen für das neue Quartier.

VERMIETUNG

Wie bereits in den Vorjahren ist die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg anhaltend gut. In unserer Interessentendatei sind sowohl Mitglieder als auch Nichtmitglieder in ausreichender Zahl vorgemerkt, so dass bei freiwerdenden Wohnungen eine direkte Weitervermietung erfolgen kann. Kurze Leerstände resultierten insbesondere aus notwendigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 149 Vertragsbeendigungen und die anschließende Neuvermietung der Wohnungen durch die Vermietungsabteilung bearbeitet. Hinzu kam die Erstvermietung von 80 neu erbauten Wohnungen unseres Projektes Gartenstadt Ole Wisch. Die 50 freifinanzierten und 30 öffentlich geförderten Wohnungen wurden zwischen August und Dezember 2016 fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren alle diese Wohnungen vermietet.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unterlagen im Berichtsjahr 2016 insgesamt keinen großen Einwirkungen, die eine Anpassung erforderlich machten. Im Jahr 2016 erreichten zwei Wohnanlagen (WE 66 u. WE 70) unseres öffentlich geförderten Bestands die nächste Baualtersklasse. Dadurch durften gemäß den gesetzlichen Bestimmungen höhere Instandhaltungskosten innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ansatz kommen. Dieses führte zu einer geringfügigen Steigerung der Nutzungsgebühren.

Die turnusmäßigen Erhöhungen der Nutzungsgebühren in unserem freifinanzierten Bestand nach den Richtlinien der §§ 558 ff. BGB wurden in 2016 fortgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser kam es bei der betroffenen Gruppe dementsprechend nach zwei Jahren zu einer leichten Erhöhung der Nutzungsgebühren von 3,25 Prozent oder weniger. Darüber hinaus gab es auch für die Siedlung Berne eine Erhöhung der gleichen Kategorie. Nach der schwierigen Umsetzung der Nutzungsgebührenerhöhung aus dem Jahr 2010 entschloss sich die Gartenstadt Hamburg eG nach nunmehr sechseinhalb Jahren zu einer moderaten Erhöhung in Höhe von ebenfalls max. 3,25 Prozent.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Abrechnung im Geschäftsjahr 2016 für das Abrechnungsjahr 2015 ist insgesamt wieder recht homogen ausgefallen. Es wurde gut kalkuliert und es kam daher nur zu wenigen Überraschungen im Bereich der Heizkosten, die stark verbrauchsabhängig und insbesondere bei Nutzerwechseln nur bedingt kalkulierbar sind.

Für das laufende Geschäftsjahr mussten Anpassungen insbesondere durch die Bereiche Sachversicherungen und Müllabfuhrgebühren erfolgen. Allein bei den Sachversicherungen wird es einen Anstieg um etwa 7 Prozent geben. Bei den Müllabfuhrgebühren können die Bewohner durch eine weiterhin konsequent betriebene Mülltrennung einer Kostensteigerung entgegenwirken.

Die neue Wohnanlage Ole Wisch stellt für die angestrebte Kostenminimierung eine kleine Herausforderung dar. Durch die staatliche Förderung und der damit verbundenen Auflagen an ökologischem Bauen, können die Verbrauchskosten für Wasser und Wärmeenergie zum Beispiel durch die gute Wärmedämmung gering gehalten werden. Die Niederschlagswasserkosten wurden durch Gründächer, Lavaspeicherschicht und Rückhaltesysteme positiv begünstigt. Dem gegenüber stehen die laufenden Kosten zur Wartung dieser Anlagen und zusätzlicher Systeme wie der Lüftungsanlage. Hier gilt es mit guten Vertragsabschlüssen im Wartungsbereich zu einem positiven Gesamtergebnis zu kommen.

Eine weitere nicht sofort ersichtliche Änderung ist der Wechsel unseres Stromanbieters zum Jahreswechsel 2016/2017. Hier hat sich unsere Genossenschaft der über den Verband erfolgten Ausschreibung und Verhandlung der Preise für den Allgemeinstrom (Treppenhäuser, Aufzüge, Außenbeleuchtung) angeschlossen. So konnte mit der Bündelung der Stromnachfrage vieler Wohnungsgenossenschaften und – unternehmen ein günstiger Strompreis erzielt werden, der sich für unsere Nutzer positiv auf die Entwicklung der Betriebskosten auswirken wird.

MEHR ALS WOHNEN

Gut und sicher Wohnen in genossenschaftlicher Gemeinschaft bedeutet deutlich mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Gartenstadt Hamburg bietet ihren Mitgliedern neben dem Wohnen vielfältige Aktivitäten und Angebote. Viermal im Jahr erscheint die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Gemeinsam mit der Hamburger Polizei veranstaltete die Genossenschaft im März einen Informationsabend zum Thema Einbruchschutz, der auf großes Interesse stieß und mit rund 60 Personen gut besucht war.

In der Gartensaison von April bis Oktober wurde von der Genossenschaft wieder eine Gartensprechstunde angeboten. 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.

Im Herbst fand die bereits 7. Krokuspflanzaktion unserer Genossenschaft im Berner GutsPark statt. Wieder konnten mit Hilfe der Teilnehmer über 6.000 Krokuszwiebeln gepflanzt werden. Nach vollbrachter Arbeit gab es bei bestem Wetter mit Erbsensuppe und Getränk Gelegenheit zum Klönschnack mit netten Menschen.

Zur Weihnachtszeit war das Holzwurmtheater mit der Geschichte "Jacob - ein Igel lernt fliegen" zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seiner Geschichte rund 64 Mitgliederkinder, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten. Für die kommende Weihnachtsveranstaltung wird die Fortsetzung dieses Stückes unter den Namen "Jacob, Frieda und die schwimmende Insel" unser Gast sein.

Das ganze Jahr über bietet der Förderkreis Gemeinschaftshaus attraktive Veranstaltungen unterschiedlichster Art für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft. Nicht zu vergessen der von den Mitglieder des Förderkreises liebevoll gestaltete Rahmen mit kunstvoller Dekoration und selbstgebackenem Kuchen.

Mit einer guten Auslastung für Familienfeierlichkeiten, Dauernutzer und sonstige Veranstaltungen zeigt sich das Gemeinschaftshaus weiterhin als sinnvolles Angebot. Die drei Gästezimmer im Gemeinschaftshaus und die Gästewohnung am Berner Heerweg sind eine attraktive Ergänzung zu den Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Darüber hinaus beteiligt sich die Gartenstadt an einem bundesweiten Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften, die Ihre Gästewohnungen gegenseitig den Mitgliedern aller beteiligten Genossenschaften zur Verfügung stellen.

Am Berner Schloss wurden die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und so können auch dort die Veranstaltungsräume wieder genutzt werden. Durch zusätzliche Einbeziehung des Wintergartenbereiches bieten sich nun auch neue Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt sind in den Jahren 2010 bis 2017 knapp 1,8 Mio. € für die Schwamm-sanierung und statische Erüchtigung des Berner Schlosses aufgewendet worden. Das Denkmalschutzamt Hamburg unterstützte die Sanierung mit einem Zuschuss in Höhe von 60.000 €. Zur Verbesserung des Schutzes der Bausubstanz erhielt das Gebäude nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen eine neue Drainage für rund 100.000 €.

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

Älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern hat sich der Freundeskreis Seniorenhilfe zur Aufgabe gemacht.

Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftsraum am Kriegkamp stattfindet. Die Gartenstadt unterstützt die Arbeit des Freundeskreises mit einer Dauerspende.

Dass es möglich ist auch direkt vor Ort im Stadtteil gute und hochwertige Kultur zu präsentieren, zeigt der Kulturkreis Berner Schloss e.V. Mitte 2016 war es nun endlich soweit und der Kulturkreis konnte nach einigen Jahren der umfangreichen Sanierung seiner „Stammspielstätte“ wieder Veranstaltungen im Berner Schloss durchführen.

Da unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht an den Grenzen der Stadtteile endet, in denen sich unsere Genossenschaftswohnungen befinden, sind wir Mitglied in der Arbeiterwohlfahrt und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft. 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 einfach deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung 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 2016 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.330.753,05 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schaftsinrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.529.233,11	230.128,10	15.684,88	3.775.046,09
eigene Kosten	361.043,54	177.540,49	17.122,93	555.706,96
	3.890.276,65	407.668,59	32.807,81	4.330.753,05
Vorjahr	3.663.724,66	641.323,25	45.395,45	4.350.443,36

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf		
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)		1.763.669,49 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)		2.126.607,16 €
		<u>3.663.724,66 €</u>

Auf den m² Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2016	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	36,69 €	26,43 €
a) Siedlung Berne	38,07 €	25,57 €
b) übrige Altbauten	28,60 €	31,48 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	21,77 €	24,96 €

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2017

- Anstricharbeiten
WE 1 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Blakshörn 1-39, 2-36, Melkweg 1
Berner Allee 4/6, 10-14, 18/20, 34-44, 72-92, 71-91
- Kellerdeckensanierung
WE 01 Hohenberne 1, 3, 4 und Kornpfad 6,
weitere bei Nutzerwechsel/Bedarf
- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung
WE 01- diverse
- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen
im gesamten Bestand
- Dachneudeckung
WE 01- In den Saal 1/3, Hohenberne 18/20, Karlshöher Weg 10/12
WE 04 Kleine Wiese, kleines Heizhaus mit Fahrradraum
- 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- Rotdormallee 16 – 20,
WE 30- Neusurenland 68 + 70
WE 31- Rotdormallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11,
Anderheitsallee 54 + 56,
WE 32- Rotdormallee 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, Volzekeweg 2 – 6
- WE 41- Volzekeweg 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, Volzekeweg 2 – 6
- WE 41- Volzekeweg 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- Birkholtzweg 15,
- WE 51- Birkholtzweg 17 – 2
- 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, Volzekeweg 2 – 6
- WE 41- Volzekeweg 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- Birkholtzweg 15,
- WE 51- Birkholtzweg 17 – 21
- WE 58- Saseler Straße 173 – 175

In 2016 wurden 16 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert. Sowie 25 Wohnungen instand gesetzt, davon in 6 Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand. Auch im Jahr 2017 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt.

III. Lagebericht 2016

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 Bezirksamtswahlbereich 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 €/m² nach 5,23 €/m² 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 2016	Ist 2016	Ist 2015
Nutzungsgebühren (netto-kalt)	9.305 T€	9.530 T€	9.273 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.000 T€	3.775 T€	3.793 T€
Zinsaufwendungen	1.305 T€	1.251 T€	1.078 T€
Jahresüberschuss	1.589 T€	1.335 T€	1.447 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 niedrigeren Jahresüberschuss führten.

Negativ hat sich der Instandhaltungsmehraufwand in den Bereichen Wohnungseinzelmodernisierung, Instandhaltungen in der Siedlung Berne und nicht geplanten Ausgaben für das Verwaltungsgebäude auf das geplante Ergebnis ausgewirkt.

Der erzielte Jahresabschluss wurde, in Abweichung zur Planung, positiv beeinflusst durch höhere Erträge im Rahmen der sonstigen betrieblichen Erträge, sowie geringeren Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich. So fielen die Kosten für den Denkmalpflegeplan noch nicht in voller Höhe an und der geplante Abriss der restlichen Wohnungen an der Fabriciusstraße verzögerte sich. Die hierfür geplanten Ausgaben von zusammen 310 T€ verschieben sich in das Jahr 2017.

Während die Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen sich dämpfend auf die Zinsaufwendungen auswirkten, führten die zusätzlichen Finanzierungsmittel für die Neubaumaßnahme zu einem Anstieg der Zinszahlungen.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir Instandhaltung, Modernisierung und Neubau planmäßig fortgeführt und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar.

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.330	82,03	47.299	86,87	40.889	75,22
Umlaufvermögen	12.343	17,97	7.146	13,13	13.467	24,78
	68.673	100,00	54.445	100,00	54.356	100,00
Eigenkapital	21.065	30,67	19.468	35,76	17.817	32,78
(davon Rücklagen)	10.975		9.996		8.885	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.277	1,86	1.307	2,40	1.340	2,46
Pensionen	1.050	1,53	1.089	2,00	1.029	1,90
Fremdkapital:						
längerfristig	41.101	59,85	28.329	52,03	30.053	55,29
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.180	6,09	4.252	7,81	4.117	7,57
	68.673	100,00	54.445	100,00	54.356	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 82,03 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.597,5 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei deutlich gestiegener (+25,58 %) Bilanzsumme 30,67 % (Vorjahr 35,76 %).

Die deutlichen Zunahme der Bilanzsumme, sowohl im Anlagevermögen wie auch im Umlaufvermögen, liegt im wesentlichen begründet in der Fertigstellung unseres Neubauprojektes Gartenstadt Ole Wisch und dem Zufluss der dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel. 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 hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 30 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die im Jahr 2016 geleisteten Zinszahlungen für unsere Darlehen betragen im Verhältnis zu den Darlehnsrestwerten am Jahresanfang 3,64 % nach 3,54 % im Vorjahr. Die leichte Erhöhung ergibt sich aus dem Zufluss von Darlehen für unseren Neubau während des Geschäftsjahres. Für Neuabschlüsse und Prolongationen konnte weiterhin das günstige Zinsniveau genutzt werden.

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 6,4 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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2015	2014	2013
Hausbewirtschaftung	1.551,1 T€	1.571,0 T€	832,3 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-283,9 T€	-226,3 T€	-54,6 T€
Betriebsergebnis	1.267,2 T€	1.344,7 T€	777,7 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	68,1 T€	102,9 T€	0,7 T€
Jahresergebnis	1.335,3 T€	1.447,6 T€	778,4 T€

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.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Fortführung unserer Neubauprojekte 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 Berichterstellung waren bereits für alle bis zum Jahresultimo 2017 aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibung zur Prolongation anstehenden Darlehen 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 niedrigen Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieteinnahmen von 10.125 T€, Zinsaufwendungen von 1.119 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.770 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 19. April 2017

Marc Buttler Ralph Klostermann Sönke Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In 13 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 fünfmal alleine und Gremienmitglieder nahmen an Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil. Schwerpunkt der Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war die Erarbeitung einer Entscheidung für die Entwicklung der Dreiecksfläche. Aufbauend auf Sachverständigengutachten zu allen Gebäuden und deren Diskussion mit allen Gremien und Mitgliedern, erfolgte die vorläufige Entscheidungsfindung im Aufsichtsrat. Nachdem zum Ende des letzten Geschäftsjahres die Entwicklung von Grundsätzen für die Entwicklung der Dreiecksfläche entwor-

fen wurden, wurden diese allen Mitgliedern vorgestellt und mit ihnen im Rahmen einer Veranstaltung diskutiert. Die daraufhin leicht abgeänderten, vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze für die Entwicklung der Dreiecksfläche wurden dann den Vertretern auf der außerordentlichen Vertreterversammlung am 21.04.2016 vorgestellt. Nach einer engagierten geführten Diskussion bekundeten über 2/3 der Vertreter im Rahmen des Meinungsbildes Ihre Unterstützung für den Beschluss des Aufsichtsrats und Vorstands. Unter dem Eindruck der Mitgliederdiskussion und der außerordentlichen Vertreterversammlung beschlossen der Aufsichtsrat und der Vorstand die Grundsätze für die Entwicklung der Dreiecksfläche in einer weiteren gemeinsamen Sitzung endgültig. Am 23. Mai 2016 reichte der Vertreter Herr Niemeyer beim Landgericht in Hamburg eine Anfechtungsklage ein, mit der er die von 2/3 der Vertreter ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklärt lassen will. Diese Klage wurde dem Aufsichtsrat und Vorstand erst nach der letzten Vertreterversammlung bekannt. Der Kläger Herr Niemeyer und andere informierte Vertreter hielten es für sinnvoll, die Erhebung der Anfechtungsklage der gesamten Vertreterversammlung am 14.06.2016 bewusst zu verschweigen. Falls es in diesem Klagverfahren nach der ersten mündlichen Verhandlung vom 22.03.2017 noch vor der kommenden Vertreterversammlung zu einer Entscheidung kommen sollte, so wird der Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung seiner Informationspflicht aktuell nachkommen.

Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit dem erfolgreich voranschreitenden Neubau Ole Wisch und dessen Abschluss durch den Ende 2016 erfolgten Bezug der fertig gestellten Wohnungen. Aufgrund des noch 2015 erfolgten Beschlusses den letzten Bauabschnitt Ole Wisch vorzuziehen, wurde unverzüglich mit den Planungen dafür begonnen. Insbesondere legte der Aufsichtsrat dabei Wert auf die Erstellung vieler günstiger öffentlich geförderter Wohnungen, dem besonderen Angebot einer WG für Demenzerkrankte und dem Angebot von 60+ Wohnungen mit altengerechten Ausstattungen. Die Planungen fanden mit dem zwischenzeitlich eingereichten Bauantrag Ihren ersten Abschluss. Nach einer vorübergehend stockenden Realisierung des Bauvorhaben Berner Ch.13 billigte der Aufsichtsrat den Wechsel des Bauträgers und der Baukonstruktion, sodass im Ergebnis zu Jahreswende mit den Bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen werden konnte. Die Vollendung der Sanierung des Berner Schlosses konnte ohne neue Schadenüberraschungen mit Ausnahme kleinster Restarbeiten abgeschlossen werden. Die abschließende Kostenabrechnung wurden uns Anfang 2017 vorgelegt.

Die komplexe gemeinsame Entwicklung des Denkmalschutzplanes durch den Sachverständigen, Vorstand und dem Denkmalschutzamt wurde vom Aufsichtsrat begleitet. Er ist dabei bemüht die Belastungen der Nutzer durch zu starke bauliche Einschränkungen und kostenträchtige Belastungen möglichst gering zu halten und tritt für eine baldige Diskussion der vorläufigen Standpunkte des Gutachters, des Denkmalschutzamtes und des Vorstandes mit den Nutzern ein.

Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen. So wurde Marc Buttler am 10.11.2016 zum neuen ehrenamtlichen Vorstandsmitglied gewählt und schied deshalb aus dem Aufsichtsrat aus. Das ausscheidende Vorstandsmitglied Astrid Dembkowski wurde für Ihre jahrzehntelange engagierte Arbeit für unsere Genossenschaft im Rahmen des Neujahrsempfanges mit großem Dank verabschiedet. 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 2016 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 01.01.2016. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2015 fand am 14.06.2016 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.05.2016 bis 24.06.2016 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 Miriam Heuer und Rüdiger Susott aus. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

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 09.05.2017

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates