

Hamburg, 24.04.2019

Sehr geehrtes Mitglied,
anbei erhalten Sie den Kurzbericht über das Geschäftsjahr 2018 und zwei Einladungen zu den jeweiligen Terminen der Fragestunde für Mitglieder und Vertreter sowie der Vertreterversammlung.

Einladung 1

Fragestunde für Mitglieder und Vertreter

zu allgemein interessierenden Themen (siehe Erläuterung Punkt 1)

am Mittwoch, den 15. Mai 2019, um 19:00 Uhr

im Gemeinschaftshaus Berne, Karlshöher Weg 3, in 22159 Hamburg.

1. Begrüßung
2. Aktuelles aus der Genossenschaft
3. Fragen der Mitglieder und Vertreter an Vorstand und Aufsichtsrat
4. Vorstellung und Befragung der bekannten KandidatenInnen zum Aufsichtsrat
5. Gartenstadt Hamburg Stiftung – Bericht und Antrag zur Vertreterversammlung
6. Möglichkeit zur Vorstellung und Befragung von KandidatenInnen für den Stiftungsrat

Zutritt haben nur Mitglieder persönlich.

Einladung 2

Vertreterversammlung

am Mittwoch, den 22. Mai 2019, um 18:00 Uhr

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

Tagesordnung

1. Begrüßung und Formalien
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 (siehe Erläuterung Punkt 1)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2017
5. Aussprache und Beratung zu 2 – 4
6. Beschlussfassung über die Einstellung in die Ergebnismittelrücklage
7. Genehmigung des Jahresabschlusses 2018, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs
8. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Erläuterung Punkt 2)
9. Entlastung: a) Vorstand und b) Aufsichtsrat
10. Wahlen zum Aufsichtsrat - (siehe Erläuterung Punkt 3)
11. Beratung und Beschluss über den Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat zum Beteiligungsumfang der Gartenstadt Hamburg Stiftung an der Gartenstadt Hamburg eG (Antrag und Begründung siehe nächste Seite)
12. Beratung und Meinungsbild über weitere Zustiftungen an die Stiftung
13. Bericht aus der Gartenstadt Hamburg Stiftung und Wahl zum Stiftungsrat (siehe Erläuterung Punkt 4)

Ersatzvertreter und Mitglieder sind eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen.

Zutritt haben nur Mitglieder persönlich.

Die Stimmunterlagen für die Vertreter werden vor der Versammlung ausgegeben.

Erläuterungen:

1. Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Mittwoch, den 08. Mai 2019 von 15⁰⁰ – 18⁰⁰ Uhr in der Geschäftsstelle. Um eine ausführliche Beantwortung der Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen **bis zum 06. Mai 2019** schriftlich bei der Genossenschaft einzureichen.
email: fragestunde@gartenstadt-hamburg.de
2. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 3 % auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben auszusütten.
3. Es sind drei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen. Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Uwe Gaack, Heike Kirchner und Ulf Thiele aus. Uwe Gaack und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Einladung sind dem

Aufsichtsrat als weitere Kandidaten Klaus Oberdick und Cornelia Reichmuth bekannt.

4. Gemäß Stiftungssatzung kann die Vertreterversammlung bis zu 3 Personen in den Stiftungsrat entsenden. Der Stiftungsrat und der Stiftungsvorstand haben auf ihrer ersten gemeinsamen Sitzung einstimmig beschlossen, der Vertreterversammlung zu empfehlen jährlich eine Person für den Stiftungsrat zu benennen, um eine Kontinuität der Arbeit im Stiftungsrat abzusichern.

**Antrag an die Vertreterversammlung:
Beteiligungsumfang der Gartenstadt Hamburg Stiftung
an der Gartenstadt Hamburg eG**

Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung folgenden Antrag zu beschließen:

Für das Mitglied Gartenstadt Hamburg Stiftung (Mitglieds-Nr. 13910) findet die Grenze des § 17 Abs. 6 der Satzung, wonach die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, fünfzig beträgt, keine Anwendung. Abweichend von der Satzung wird die Höchstzahl der Anteile ausschließlich für das Mitglied Gartenstadt Hamburg Stiftung (Mitglied-Nr. 13910) auf 1.600 Anteile (aktuell 400.000 EUR) festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund einer gemeinsamen Beschlusslage von Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand hat die Genossenschaft am 12.02.2019 eine Stiftung gegründet, die Rechtsfähigkeit erlangte und seit dem 19.03.2019 Mitglied der Genossenschaft ist.

Es ist beabsichtigt, ausschließlich der Stiftung zu ermöglichen, Teile ihres Vermögens, welches überwiegend dem Vermögen der Genossenschaft selbst entstammt, wieder als Genossenschaftsanteile bei der Gartenstadt Hamburg eG anzulegen.

Hierbei soll die Stiftung von den Beschränkungen des § 17 Abs. 6 der Satzung, der eine Höchstbeteiligung von 50 Anteilen (aktuell 12.500,00 EUR) vorsieht, ausgenommen sein. Es handelt sich um eine Ungleichbehandlung im Verhältnis zu anderen Mitgliedern in einem Einzelfall, die durch einen Sachgrund gerechtfertigt ist. Die Stiftung ist kein typisches Mitglied der Genossenschaft, welches durch diese wirtschaftlich durch Wohnraumversorgung gefördert werden soll (§1 Satzung), sondern ein Projekt der Genossenschaft selbst. Da es sich um einen Einzelfall handelt, ist eine Durchbrechung der Satzung mit einem Einzelbeschluss gegenüber einer Satzungsänderung vorzuziehen. Für diese Ausnahmeregelung bedarf es einer satzungsändernden Mehrheit gemäß § 36 der Satzung von 75 Prozent.

VERWALTUNGSORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Uwe Gaack	stellv. Schriftführer
Sarah Albers	(bis 06.06.2018)
Miriam Heuer	
Heike Kirchner	
Alexander Matthies	
Jan Sellmann	
Rüdiger Susott	(ab 06.06.2018)

VORSTAND

Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

Bericht des Vorstandes

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Im Berichtsjahr 2018 beschäftigte sich die Genossenschaft mit einer Vielzahl unterschiedlicher Themen. Neben den üblichen Arbeiten zur Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie der Vermietung und Mitgliederbetreuung, gab es etliche kleinere und größere Projekte.

In den Sommermonaten wurden die zehn Neubauwohnungen an der Berner Chaussee fertiggestellt und konnten mit einer kleinen bauseitig bedingten Verzögerung bezogen werden. Bereits im Vorjahr waren acht der Wohnungen an Mitglieder vermietet worden und nur wenige Tage nachdem im Januar die allgemeine Vermietung startete, waren die letzten beiden der begehrten Wohnungen schon an Neumitglieder vermietet. Die Fertigstellung der Außenanlagen, wozu auch die Erneuerung des ersten Abschnittes der Rotdornallee gehörte, zog sich bis in die ersten Monate 2019 hin.

Dafür nahm unser neues Bauprojekt, der zweite Bauabschnitt an der Fabriciusstraße, in der zweiten Jahreshälfte an Fahrt auf. Nachdem nach 522 Tagen die Baugenehmigung für die 70 Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte eintraf, konnten die bereits vorverhandelten Bauverträge zügig unterschrieben werden. Noch im Dezember wurde mit der Baustelle begonnen. Zum Zeitpunkt dieser Berichtserstellung waren bereits die Fundamente und Kellerdecken erstellt und erste Wände im Erdgeschoss fertig.

Im denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne konnte nach Abschluss der verschiedenen Sanierungsüberlegungen der Leerstand - wie angekündigt - deutlich reduziert werden. Im September fand gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt und dem für den Denkmalpflegeplan beauftragten Architekturbüro eine Informationsveranstaltung statt, an der rund 130 Mitglieder teilnahmen.

Im Zusammenhang mit der, in den letzten beiden Geschäftsberichten angesprochenen Anfechtungsklage eines Mitgliedes beim Landgericht Hamburg (AZ: 308 O 192/16), wurde das Verfahren nach der mündlichen Verhandlung im März 2017 im schriftlichen Verfahren fortgeführt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war der Rechtsstreit jedoch noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der zeitlichen Enge auf der Vertreterversammlung am 06.06.2018 wurde das Thema „Gründung einer Stiftung“ auf eine außerordentliche Vertreterversammlung vertagt, die am 15. August 2018 stattfand und sich ausschließlich und umfassend diesem Thema widmete. Mit großer Mehrheit hat diese Vertreterversammlung der Absicht von Vorstand und Aufsichtsrat, eine Stiftung zu gründen, zugestimmt und hierfür eine finanzielle Basis in Höhe von EUR 100.000 zur Verfügung gestellt. Von 61 anwesenden Vertreterinnen und Vertretern stimmten lediglich 7 gegen das Vorhaben. Gleichzeitig wurde mit dem aus der Vertreterschaft eingereichten Antrag beschlossen einen Workshop zum Thema Stiftungssatzung durchzuführen. Hier sollte ein weiteres Mal über den Entwurf der Stiftungssatzung und mögliche Änderungsvorschläge beraten werden. Der Workshop fand Ende Oktober statt. Die Unterlagen wurden noch im November an die Stiftungsaufsicht und das Finanzamt übersandt. Nach Absprache mit der Stiftungsaufsicht und kleineren Änderungen am Satzungsentwurf wurde die Stiftung per 12. Februar 2019 anerkannt und stand damit rechtzeitig zu Beginn des Jubiläumsjahres bereit.

Die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten zum 100-jährigen Jubiläum fanden im Berichtsjahr im Dezember mit der Einführung eines neuen Logos für unsere Genossenschaft ihren

Höhepunkt. Mit neuem Logo und gut vorbereiteten Aktivitäten konnten wir daraufhin in das neue Jahr 2019 starten.

VERMIETUNG

Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg war im Berichtsjahr unverändert gut. Es bestehen weiterhin Wartelisten mit aktuell rund 800 vorgemerkten Wohnungsinteressenten. Hiervon sind in etwa 60 % bereits Mitglieder unserer Genossenschaft. Dies ermöglicht in den meisten Fällen eine direkte Anschlussvermietung von freiwerdenden Wohnungen. Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch planmäßig ausgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Vermietungsabteilung bearbeitete im abgelaufenen Geschäftsjahr 128 Vertragsbeendigungen mit anschließender Weitervermietung. Die Wechselquote hat sich, bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresultimo 2018, auf 5,8 % verringert.

Im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg haben wir für die Zusage, wohnungslose Haushalte mit Wohnraum in unserem Gesamtbestand zu versorgen, die Möglichkeit erhalten, Wohnungen mit einer Wohnungsamtsbindung unabhängig vom Einkommen an unsere Mitglieder zu vergeben. Im Jahr 2018 hat die Gartenstadt im Rahmen dieser Verpflichtung zehn Haushalte mit Wohnungen versorgen können. Bei zwei der Haushalte handelte es sich um geflüchtete Familien oder Einzelpersonen. Die im Juli bezugsfertigen 10 Neubauwohnungen an der Berner Chaussee waren bereits im Januar alle vermietet.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Unsere Mitglieder, die in einer Wohnung unserer öffentlich geförderten Anlagen leben, konnten sich im Berichtsjahr 2018, bezogen auf die Nutzungsgebühren, über ein durchweg ruhiges Fahrwasser freuen. Änderungen der Nutzungsgebühr, die ja zumeist eher eine Erhöhung denn eine Senkung bedeuten, wurden über das gesamte Jahr nicht erforderlich.

Eine Ausnahme hiervon bildete die öffentlich geförderte Wohnanlage im Roten Hahn: zusammen mit einem Teil des dort benachbarten freifinanzierten Blocks gewährte die Genossenschaft aufgrund der Beeinträchtigungen infolge anhaltender Bauarbeiten einen Mietverzicht von 10 % der monatlichen Grundnutzungsgebühr für die Dauer eines halben Jahres.

Zur Mitte des Jahres 2018 beschloss der Vorstand die Anpassung der Zielnutzungsgebühren, die die Genossenschaft bei der Neuvermietung einer freifinanzierten Wohnung vereinbart. Diese Anpassungen erfolgten als Reaktion auf den veröffentlichten Hamburger Mietenspiegel 2017. Die nun seit vielen Jahren gängige Praxis, eine bestimmte Gruppe von darin zusammengefassten Wohnanlagen zum Frühjahr, eine andere zum Herbst auf das Potenzial von möglichen Erhöhungen der Nutzungsgebühr hin zu überprüfen, wurde fortgesetzt. Dementsprechend erfolgte bei beiden Erhöhungsrunden für 19 Wohnanlagen eine leichte Anpassung der Nutzungsgebühren nach den Richtlinien der §§ 558 ff. BGB.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für 2017 im Geschäftsjahr 2018 wies keine großen Besonderheiten auf. Wie angekündigt stiegen die Positionen Sachversicherungen und Müllgebühren innerhalb der Abrechnung als auch innerhalb des Geschäftsjahres. Im Bereich der Sachversicherungen konnten teilweise neue Vertragsabschlüsse erwirkt werden, um den regelmäßig steigenden Kosten entgegenzuwirken. Die Müllgebühren dagegen werden gemäß Senatsbeschluss zum Januar 2019 bereits erneut angehoben. Dies

geschieht bei einer offenbar zunehmenden Verschlinkung der Arbeitsabläufe innerhalb der Stadtreinigung, die sich leider nicht immer positiv auf den Service auswirkt.

Die Energiekosten stellten sich innerhalb der Heiz- und Betriebskostenabrechnung erfreulicher Weise als stabil dar. In der Heizkostenabrechnung für die neue Wohnanlage Ole Wisch konnte das individuell kalkulierte Heizverhalten aus der Abrechnung für 2016 bereits eingehen, so dass es hauptsächlich bei erst spät eingezogenen Nutzern zu deutlicheren Abweichungen und Änderungen der Vorauszahlungen kam. Die Betriebskosten für diesen Neubau wurden bereits 2017 gut kalkuliert, so dass kaum erneute Anpassungen nötig wurden. Dennoch wird sich die Berechnung erst in der Abrechnung für 2018 vollständig auswirken, da die Umsetzung erst spät im Jahr 2017 erfolgte.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSGUTHABEN

Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder stieg im Berichtsjahr 2018 um 43. Wobei 111 Mitglieder im Laufe des Jahres aus der Genossenschaft ausschieden und 154 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.

Die in 2018 verstärkt geführte Diskussion um die Höhe der Dividende und die Entscheidung der Vertreterversammlung dem Vorschlag auf Senkung der Dividende von 4 % auf 3 % zu folgen, aber auch die aufgrund der niedrigeren Fluktuation geringere Neuvermietung, führten zu einer Abflachung des starken Einzahlungstrends der vergangenen Jahre.

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 wieder.

Besondere Höhepunkte 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.

Zur Weihnachtszeit folgten diesmal rund 90 Kinder beim Puppentheater im Gemeinschaftshaus dem Hund Colin Kläff auf seiner Mission dem erkälteten Weihnachtsmann bei seinen Festvorbereitungen zu helfen.

Das Angebot der Veranstaltungsräume für private Feierlichkeiten im Berner Schloss und im Gemeinschaftshaus war auch in 2018 gut nachgefragt. Hinzu kamen fünf Veranstaltungen des Kulturkreises Berner Schloss und eine Autorenlesung im Rahmen des 4. Hamburger Vorlesevergnügens mit Andreas Schlüter aus seinem Buch „Survival – Verloren am Amazonas“. Verschiedene Gruppen und Vereine nutzen regelmäßig innerhalb der Woche das Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten. Im Berner Schloss werden weiterhin standesamtliche Trauungen durchgeführt.

Für auswärtige Besucher unserer Mitglieder besteht das Angebot von drei Gästezimmern und einer Gästewohnung zu günstigen Konditionen. In der Gästewohnung wurde das Schlafsofa für einen besseren Schlafkomfort gegen zwei hochwertige Querklappbetten ausgetauscht. Die Gäste hat es gefreut und die Veränderung wurde mehrfach positiv kommentiert.

Für alle Hobbygärtner/innen und solche die es werden wollen, bot die Genossenschaft auch 2018 wieder während

der Gartensaison einmal im Monat eine Gartensprechstunde zu allen Fragen rund um Balkon- und Gartenpflanzen an. Am zweiten Wochenende im September beteiligte sich die Gartenstadt Hamburg eG wie bereits einige Male zuvor am „Tag des offenen Denkmals“. Erneut wurden zwei Führungen durch die Gartenstadtsiedlung Berne angeboten. Das Interesse war mit insgesamt rund 100 Interessierten recht rege. Diesmal starteten die Führungen am Gemeinschaftshaus und endeten nach mehreren interessanten Stationen bei der alten Berner Schule an der Lienastraße. Dort konnten die Besucher direkt das Angebot und die Infoveranstaltung des Vereins KuBiZ Schule Berne e.V. rund um den Schulbau von Fritz Schumacher wahrnehmen.

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. So fördert die Gartenstadt Hamburg den Freundeskreis Seniorenhilfe Berne e.V. und den Kulturkreis Berner Schloss. Im Berichtsjahr wurden auf Wunsch des Freundeskreises zusätzlich die Stühle im Gemeinschaftsraum am Kriegkamp, der überwiegend für die Seniorenarbeit genutzt wird, erneuert. 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.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2018 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.454.786,93 €

		gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	4.214.556,99	209.936,93	30.293,01	4.454.786,93
eigene Kosten	555.709,13	83.897,23	507,00	640.113,36
	4.770.266,12	293.834,16	30.800,01	5.094.900,29
Vorjahr	4.375.639,85	38.190,77	18.102,42	4.431.933,04

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	2.295.719,87 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.474.546,25 €
	<u>4.770.266,12 €</u>

Auf den m² Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2018	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	49,35 €	47,78 €
davon		
a) Siedlung Berne	50,95 €	47,24 €
b) übrige Altbauten	37,16 €	51,90 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948		
errichtet -	24,22 €	21,20 €

In 2018 wurden in 35 Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 6 Wohnungen nach Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand.

Auch im Geschäftsjahr 2019 werden wir fortfahren einzelne Wohnungen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel in den Bereichen Gasetagenheizung, Fußboden, Bad und Küche zu modernisieren.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 18. Juni bis 13. Juli 2018 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der Feststellung, „dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind.“

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

LAGEBERICHT 2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2018 über 2.222 eigene Wohnungen mit 149.210,43 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.940,86 m² Nutzfläche, 383 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 586 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.222 Wohnungen sind 4 stillgelegte Wohneinheiten im nicht denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne enthalten, die aufgrund der aktuellen Planungen nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr ergeben sich durch die Baufertigstellung von 10 Wohnungen an der Berner Chaussee. Zukäufe 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 2018 durchschnittlich 5,65 €/m² nach 5,57 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote verringerte sich auf 5,8% (Vorjahr 7,0 %) 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 2018	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	10.239 T€	10.311 T€	10.141 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.500 T€	4.455 T€	3.857 T€
Zinsaufwendungen	1.074 T€	1.069 T€	1.197 T€
Jahresüberschuss	1.651 T€	1.495 T€	1.656 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen insbesondere ein Instandhaltungsmehraufwand für Wohnungseinzelmodernisierungen sowie deutlich erhöhte Instandhaltungskosten in der Siedlung ergeben. Insgesamt führte dies zu einem gegenüber der Planung verminderten Jahresüberschuss.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 33,38 €/m² (Vorjahr 29,10 €/m²).

Die anhaltende Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen wirkten sich positiv auf unsere Zinsaufwendungen aus. Dem gegenüber standen die Neuaufnahmen von Darlehen für unsere Neubauprojekte.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben, um die zukünftige Ertragslage zu stärken.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.730	79,86	56.863	81,23	56.330	82,03
Umlaufvermögen	14.305	20,14	13.143	18,77	12.343	17,97
	71.035	100,00	70.006	100,00	68.673	100,00
Eigenkapital	24.626	34,67	23.171	33,10	21.065	30,67
(davon Rücklagen)	13.530		12.343		10.975	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.220	1,72	1.262	1,80	1.277	1,86
Pensionen	1.034	1,45	1.049	1,50	1.050	1,53
Fremdkapital:						
längerfristig	37.996	53,49	37.215	53,16	41.101	59,85
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	6.159	8,67	7.309	10,44	4.180	6,09
	71.035	100,00	70.006	100,00	68.673	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 79,86 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.455 T€ zu. Davon entfallen 1.207,6 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 247,3 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gestiegener Bilanzsumme 34,67 % (Vorjahr 33,10 %).

Die Zunahme der Bilanzsumme, bei geringfügig verringertem Anlagevermögen, liegt im Wesentlichen begründet in dem Zufluss von Finanzierungsmitteln und Einzahlungen für Geschäftsanteile.

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 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 durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,54 % nach 2,82 % (korrigierte Zahl für 2017) im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei einem Kreditinstitut über eine zugesagte Kreditlinie von rund 1,0 Mio. € zu aktuell markt gängigen Konditionen.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2018	2017	2016
Hausbewirtschaftung	1.518,2 T€	1.899,2 T€	1.551,1 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-156,6 T€	-114,3 T€	-283,9 T€
Betriebsergebnis	1.361,6 T€	1.784,9 T€	1.267,2 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	133,4 T€	-129,0 T€	68,1 T€
Jahresergebnis	1.495,0 T€	1.655,9 T€	1.335,3 T€

Der Jahresüberschuss wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes geprägt.

Der Rückgang des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Erträgen (114,8 TEUR) insbesondere auf höhere Aufwendungen für die Instandhaltung (604,0 TEUR) zurückzuführen. Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus verrechneten Kosten und Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Auflösung von Rückstellungen und verjährten Verbindlichkeiten.

3. 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 unseres Neubauprojektes in Bram-

feld. 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 bereits für alle bis zum Jahresultimo 2021, aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehende 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 2019 mit Einnahmen von 10.402 T€ aus Nutzungsgebühren nach Berücksichtigung der Erlöschmälerungen, Zinsaufwendungen von 1.059 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 4.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.089 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 17. April 2019

Marc Buttler

Ralph Klostermann

Sönke Witt

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In 11 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 dreimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil. Zudem erfolgten Informationstreffen mit Vertretern und auch mit Mitgliedern. Dabei wurde das neu gewählte Format von zwei Extraterminen mit zeitlicher Ausweitung der Mitgliederfragestunden, die nun separat von der Vertreterversammlung stattfinden, durch den Aufsichtsrat als positiv bewertet.

Als Ergebnis der vielfältigen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist die erfolgreiche Fertigstellung und vollständige Vermietung des Bauvorhaben Berner Ch.13 hervor zu heben. Auch die Planung des weiteren Neubaus Ole Wisch konnte entscheidend voran gebracht werden. Nach langem Warten wurden alle Fragen des Bezirksamtes zum weiteren Neubau Olewisch geklärt, sodass entsprechend dem Wunsch des Aufsichtsrates der beantragte Neubau mit vielen günstigen öffentlich geförderten Wohnungen, dem besonderen Angebot einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und den besonderen 60+ Wohnungen mit einer altengerechten Ausstattung genehmigt wurde. Auch mit Zustimmung des Aufsichtsrates wurde der entsprechende Bauauftrag an die Firma Otto Wulf erteilt, mit der wir bereits den ersten Bauabschnitt in der Ole Wisch erfolgreich erstellt haben.

Die Gründung der Gartenstadt Hamburg Stiftung hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand und der Vertreterversammlung nach intensiven und konstruktiven Diskussionen auf den Weg gebracht. Ihre Gründung war auch Gegenstand der außerordentlichen Vertreterversammlung am 15.08.2018.

In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement und dem erfreulichen Ergebnis der Mitgliederbefragung, sowie mit den sich daraus ergebenden Ansätzen für weitere Verbesserungen für unsere Nutzer. Wir haben die Einführung des neuen Abwicklungsprogramms der Verwaltung für Reparatur- und Mängelmeldungen unserer Nutzer samt deren Abarbeitung durch die Mitarbeiter der Genossenschaft und unseren Vertragsfirmen begleitet. Die Entwicklung der Leerstandszeiten insbesondere bei den denkmalgeschützten Siedlungshäusern, war auch in diesem Jahr Gegenstand unserer Arbeit. Die sehr komplexe gemeinsame Entwicklung des Denkmalschutzplanes mit Sachverständigen, Vorstand und dem Denkmalschutzamt wurde vom Aufsichtsrat begleitet und wie angekündigt in einer Mitgliederveranstaltung gemeinsam mit dem Vorstand, dem Denkmalschutzamt und dem mit der Planentwicklung beauftragten Architekturbüro am 26.09.2018 allgemein vorgestellt.

Leider wurde die 2016 von dem Vertreter Herrn Niemeyer erhobene Anfechtungsklage, mit der er die 2016 von 2/3 der Vertreter ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklären lassen will, samt der diesbezüglichen Widerklage des Vorstandes durch das Landgericht Hamburg noch immer nicht entschieden, so dass sie auch noch im gesamten Geschäftsjahr wiederkehrend Gegenstand unserer Sitzungen war.

Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen Themen unserer Arbeit. Sönke Witt wurde ohne Gegenkandidat für weitere drei Jahre als geschäftsführendes Vorstandsmitglied

wiedergewählt. 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 2018 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 3 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2018. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2017 fand am 06.06.2018 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2017 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 18.06.2018 bis 13.07.2018 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung beraten. Er enthält den Bestätigungsvermerk, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr satzungsgemäß Uwe Gaack, Heike Kirchner, und Ulf Thiele aus. Uwe Gaack und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes sind dem Aufsichtsrat als weitere Kandidaten Klaus Oberdick und Cornelia Reichmuth 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 17.04.2019

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Terminhinweise:

- 08.05.2019 Gartensprechstunde
- 15.05.2019 Fragestunde
- 19.05.2019 Gartenbörse am Berner Schloss
- 22.05.2019 Vertreterversammlung
- 25.05.2019 Quartiersfest
(Röhlstieg, Plattenfoort, Volzekeweg)
- 05.06.2019 Gartensprechstunde
- 16.06.2019 Tag der offenen Gärten
- 03.07.2019 Gartensprechstunde
- 13.07.2019 Quartiersfest
(Ole Wisch, Olewischtwiet, Fabriciusstraße)
- 07.08.2019 Gartensprechstunde
- 24.08.2019 Familienfest 100 Jahre Gartenstadt
Rund ums Berner Schloss und
Ausstellung im Schloss
- 04.09.2019 Gartensprechstunde
- 14.09.2019 Quartiersfest
(Rotdornallee, Berner Chaussee)
- 26.10.2019 Apfelfest am Berner Schloss mit Saftmobil
- 26.10.2019 Herbsttanzfest im Volkshaus

Weitere Informationen zu den einzelnen
Veranstaltungen finden Sie in unserer
Mitgliederzeitschrift *bei uns* und auf unserer
Homepage (www.gartenstadt-hamburg.de).

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

