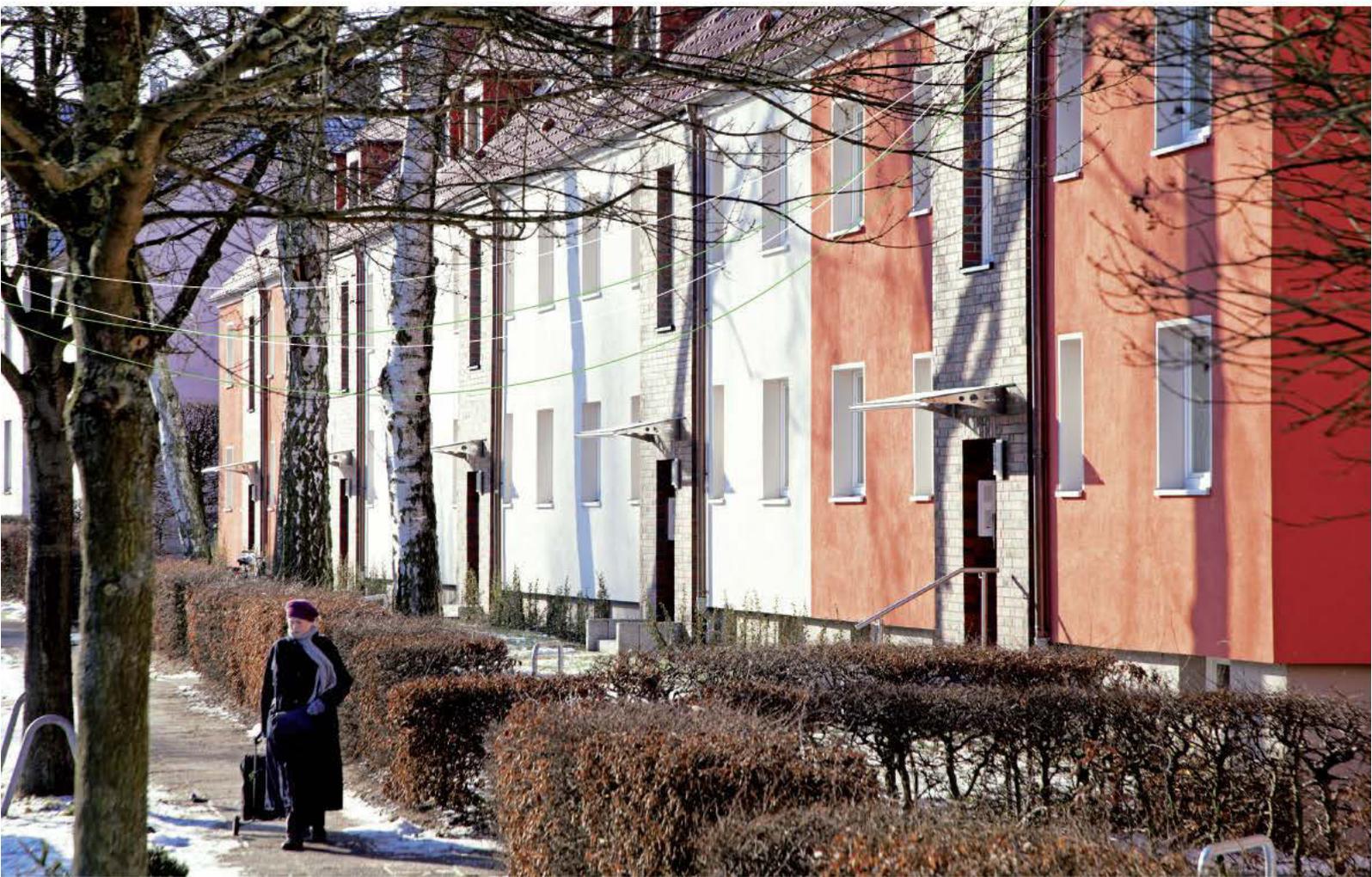




GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2011

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2011

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT GARTENSTADT WANDSBEK EG

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Tel: 040 69 69 59 - 0
Fax: 040 69 69 59 - 59
www.gartenstadt-wandsbek.de
info@gartenstadt-wandsbek.de

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der
Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft in Wandsbek e.G.m.b.H.
(gegründet am 31. Januar 1910)

und der

**Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der
Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H.**
(gegründet am 25. März 1946)

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 69 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2010–2015, siehe V. Übersichten/Verzeichnisse

Aufsichtsrat:

Manfred Noster	Vorsitzender
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Dr. Corina König-Linek	stellv. Schriftführerin
Karl-Wilhelm Blohm	
Dagmar Bossow	
Bert Gettschat	
Silke Grantz (ehem. Wischer)	bis 5. Juli 2011
Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Dagmar Bossow	stellv. Vorsitzende
Bert Gettschat	
Silke Grantz (ehem. Wischer)	bis 5. Juli 2011
Dr. Corina König-Linek	

Prüfungsausschuss

Bert Gettschat	Vorsitzender
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Manfred Noster	

Vorstand:

Hans-Peter Siebert	(Vors.) hauptberuflich bis 31. März 2012
Christine Stehr	(Vors. ab 1. April 2012) hauptberuflich
Stephan Philipps	hauptberuflich ab 1. Oktober 2011

Prokurist nach § 48 HGB:

Torben Seidel

Handlungsbevollmächtigter nach § 54 HGB:

Matthias Demuth

Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Genossenschaft	04
I. Bericht des Vorstandes	06
Konjunkturelle Entwicklung 2011/2012	07
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	09
Modernisierung	10
Klimaschutz	11
Instandhaltung	14
Hausbewirtschaftung	15
Mitglieder	16
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	19
Gewinnverwendung	19
II. Jahresabschluss 2011	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
III. Lagebericht	31
IV. Bericht des Aufsichtsrates	37
V. Übersichten/Verzeichnisse	38
Wahlbezirke	38
Vertreter und Ersatzvertreter	39
Wohnanlagen	41
Verstorbene Mitglieder	46
Organisationsstruktur	47



Stephan Philipps, Christine Stehr, Hans-Peter Siebert

I. Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

kein Jahr gleicht dem anderen, das ist klar. Doch gilt dies für das Jahr 2011 in besonderem Maße. Natürlich haben uns auch bisher die Ereignisse aus aller Welt interessiert und bewegt. Doch es hat wenige Jahre gegeben, in denen uns die Geschehnisse außerhalb unserer Landesgrenzen so unmittelbar in ihren Bann gezogen haben wie im vergangenen Jahr 2011.

Zum Jahresanfang beginnen die Menschen in den arabischen Ländern, sich nach Jahren der Unterdrückung aufzulehnen, und Bürgerkriege beherrschen die Schlagzeilen. Doch bereits im Frühjahr erschüttern andere beunruhigende Nachrichten die Welt. Der Tsunami in Japan und die anschließende Atomkatastrophe in Fukushima rütteln die Menschen auf und lassen längst verdrängte

Ängste und Erinnerungen an Tschernobyl wieder wach werden. Ein radikales Umdenken wird gefordert und Deutschland beschließt – neben der Abschaltung von 8 Kernkraftwerken – den Ausstieg aus der Atomenergie bis 2022.

Dann geraten der Euro und die europäische Schuldenkrise in den Fokus der Aufmerksamkeit. Sind es auch hier zunächst „fremde“ Länder, die Rettungsschirme und Hilfspakete in Anspruch nehmen müssen, so rücken die Diskussionen über das Vertrauen in den Euro doch langsam auch an uns heran.

Diese und ähnliche Ereignisse verändern unser Denken und unsere Wahrnehmung. Sie führen zu Verunsicherung und lassen den Wunsch nach Beständigkeit und Sicherheit wachsen. Werte, für die wir und unser Unternehmen stehen und die von jeher Ziel unserer Geschäftspolitik sind.

Dauerhaftes Wohnrecht, eine Mietpolitik mit dem nötigen Weitblick und soziales Engagement, welches über das reine Zurverfügungstellen von Wohnraum hinausgeht. Dies sind Anforderungen, die unsere Mitglieder jetzt und in Zukunft an uns als Vorstand ihrer Genossenschaft stellen dürfen!

Doch auch wir stellen fest, dass sich die Vorstellung der Menschen von „ihrer Genossenschaft“ wandelt. Veränderte Bewohnerstrukturen und steigende Ansprüche fordern Anpassungen in der Unternehmensorganisation und der Ausrichtung des Dienstleistungsangebotes. Wir begegnen diesen Erwartungen mit kontinuierlicher Weiterentwicklung unseres Services, konsequenter Kundenorientierung verbunden mit innerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen und natürlich mit der weiteren bedarfsgerechten Entwicklung unseres Wohnungsbestandes

mit entsprechenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten.

Ein kleiner Teil dieser Entwicklungen drückt sich auch in diesem Geschäftsbericht aus, dessen Layout sich in diesem Jahr erstmalig an unserem ursprünglich zur 100-Jahr-Feier konzipierten Logo orientiert. Wir dokumentieren damit, dass Genossenschaften zwar für traditionelle Werte stehen, jedoch keinesfalls altbacken sind.

Mit diesem Geschäftsbericht schauen wir somit nicht nur zurück auf ein erfolgreiches Jahr 2011, sondern wagen gleichzeitig einen Blick in die Zukunft. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2011/2012

Wohnungswirtschaft investiert langfristig

Die Verbandsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Mitgliedsunternehmen ihre Investitionsentscheidung mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnungen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen junger Familien, älterer Menschen, Alleinerziehender und Singles.

Immobilienwirtschaft: große Bedeutung für die Gesamtwirtschaft in Deutschland

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf Milliarden Euro 425. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft 2011 in sehr robuster Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5,1 Prozent erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet, mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 3,7 Prozent.

Konjunktur: kräftiges Wachstum

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose erwartete in ihrem Herbstgutachten, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 um 2,9 Prozent und in 2012 um 0,8 Prozent zunimmt. Die europäische Schuldenkrise belastet dabei die deutsche Konjunktur. Die Bundesregierung erwartete in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,9 Prozent in 2011 und von einem Prozent in 2012. Das ifo Institut – Leibniz-Institut für

Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. geht in seiner Konjunkturprognose von einer Expansion des Bruttoinlandsproduktes in 2011 um 3 Prozent und von 0,4 Prozent in 2012 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2011 ein Wachstum von 3 Prozent, für 2012 von 0,6 Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2011 von 3 Prozent und in 2012 von nur noch 0,7 Prozent aus.

Verbraucherpreise: Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Energie insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10 Prozent.

Arbeitslosigkeit geht weiter zurück

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet. 263.000 weniger als im Jahr davor. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41,04 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 535.000 Personen oder 1,3 Prozent.

Baulandpreise ziehen wieder an

Nach Rückgängen in 2008 und 2009 sind die Preise für baureifes Land in 2010 und in 2011 wieder deutlich



Servicebüro Rahlstedt: Eröffnung am 1. November 2011

gestiegen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2009 noch Euro 122 kostete, musste man 2010 Euro 130 aufwenden. Das entspricht einer Preissteigerung von 6,2 Prozent. Die Ursachen für den Anstieg der Preise liegen in der zunehmenden Neubautätigkeit. Für 2011 erwartet das ifs-Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen eine Fortsetzung dieses Trends.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Nach vier Jahren der Wohnungsbaufaute gehen die Landesbausparkassen für 2011 von einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp 5 Prozent auf 235.000 Genehmigungen.

Hamburger Wirtschaft noch robust

Das Wirtschaftswachstum in Hamburg hat sich zwar im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum preisbereinigt um einen Prozentpunkt auf 2,1 Prozent verringert, aber auch zu Beginn des Jahres 2012 steht die Hamburger Wirtschaft vergleichsweise robust da. Laut einer Studie des Hamburgischen WeltWirt-

schaftsinstituts (HWWI) droht Hamburgs Wirtschaftsentwicklung bis 2020 aber an Dynamik zu verlieren und von anderen Großräumen wie München oder Rhein-Ruhr abgehängt zu werden. Die von der Handelskammer vorgeschlagene Entwicklung von hochschul- bzw. forschungseinrichtungsnahen Technologieparks könnte die Attraktivität Hamburgs für wissensintensive Arbeitsplätze erhöhen und damit die Aussichten Hamburgs deutlich verbessern.

Einwohner- und Haushaltszahlen steigen weiter

Das seit geraumer Zeit beobachtete Bevölkerungswachstum in Hamburg hält weiter an. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs nach Angaben des Statistikamtes Nord im ersten Halbjahr 2011 um 4.308 auf 1.790.756 gestiegen. Dabei konnte eine negative Bilanz aus Geburten und Todesfällen durch einen Zuwachs von 5.046 Personen bei den Fort- und Zuzügen (Saldo) mehr als ausgeglichen werden. Hamburg befindet sich damit unverändert auf dem Prognosepfad bis 2020 steigender Einwohner- und Haushaltszahlen.

Deutlich mehr Wohnungen zum Bau genehmigt

Der seit Ende März 2011 von der SPD

allein geführte Senat hat deshalb den dringend erforderlichen Wohnungsneubau zu einem seiner politischen Schwerpunktthemen gemacht. Ein mit der Immobilienwirtschaft geschlossenes „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und ein „Vertrag für Hamburg“ mit den Bezirken soll den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Der auf dieser Basis zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft ausgelöste Kommunikationsprozess hat in der Wohnungswirtschaft für eine spürbare Aufbruchstimmung gesorgt. In der Folge konnte der Senat im Dezember vergangenen Jahres vermelden, dass die Bezirke bis einschließlich November Baugenehmigungen für insgesamt 6.124 Wohnungen erteilt hatten. Das bedeutet einen Anstieg der Baugenehmigungszahlen um 48,3 Prozent gegenüber dem Gesamtergebnis 2010. Das Statistikamt Nord weist bis Ende November 2011 insgesamt 4.482 zum Bau genehmigte Wohnungen aus, das sind ebenfalls deutlich mehr als in 2010. Die aus dem unterschiedlichen Melde- und Zählverfahren resultierende Differenz dürfte nach Vorliegen aller Zahlen für das gesamte Jahr bereinigt werden.

Mieten überdurchschnittlich gestiegen

Der im November vorgestellte Hamburger Mietenspiegel 2011 weist zum Stichtag

1. April 2011 Netto-Kaltnieten im freifinanzierten Wohnungsbestand von durchschnittlich Euro 7,15 je Quadratmeter aus. Sie sind seit dem letzten Mietenspiegel 2009 im Schnitt um insgesamt Euro 0,39 je m² gestiegen, das sind 5,8 Prozent. Die von Teilen der Öffentlichkeit erwartete exorbitante Steigerung ist damit zwar ausgeblieben, die Mietentwicklung lag aber deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung, die im Vergleichszeitraum 3,7 Prozent betrug. In dieser Entwicklung spiegeln sich zum einen der hohe Nachfrage- und Druck in bestimmten Quartieren, zum anderen auch anhaltende Modernisierungsaktivitäten auf hohem Niveau in den Altbaubeständen wider. Angesichts einer seit einigen Jahren auf einem Niveau von ca. 8 Prozent verharrenden Fluktuationsquote kann auf den gesamten Wohnungsmarkt bezogen nach wie vor nicht von einer Wohnungsnot die Rede sein. Es wird allerdings immer wichtiger, die Nachfrage von den begehrten Stadtteilen durch Quartiersentwicklung und -aufwertung in andere Stadtteile zu lenken.

Deutlich mehr Sozial-Mietwohnungen gefördert

Der neue Senat hat sich neben der Ankurbelung des Wohnungsbaus auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf seine Fahnen geschrieben. Durch Umschichtungen der Wohnraumförderungsmittel mit einem Subventionsbarwert von Millionen Euro 122,5 konnte eine Steigerung der Zahl der in 2011 geförderten Sozial-Mietwohnungen um 38,8 Prozent auf 2.147 Wohnungen erreicht werden. Bei einem inflationsbedingt auf knapp Millionen Euro 125 erhöhten Subventionsbarwert strebt der Senat für 2012 eine Förderung von 1.200 Wohnungen im ersten und 800 Wohnungen im zweiten Förderungsweg

an. Insbesondere der zweite Förderungsweg entspricht einer Forderung der Immobilienwirtschaft, weil mit ihm Wohnungen für Haushalte gefördert werden können, die für Sozial-Mietwohnungen zu viel, für Wohnungen auf dem freien Markt aber zu wenig verdienen.

Dynamische Entwicklung im Baugewerbe

Während die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Hamburg etwas an Fahrt verloren hat, zeigte das Hamburger Baugewerbe auch im Vergleich der Bundesländer eine deutlich dynamischere Entwicklung. So stieg der baugewerbliche Umsatz in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 im Vergleich zu 2010 um 9 Prozent auf Mrd. Euro 1,2. Vor allem aber die Auftragseingänge versprechen insgesamt positive Aussichten. Diese sind in den ersten drei Quartalen um 16 Prozent auf Mio. Euro 844 gestiegen. Besonders stark war dieser Anstieg mit einem Plus von 53 Prozent im Wohnungsbau.

VNW-Mitgliedsunternehmen steigern ihre Neubauaktivitäten

Die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen haben 2011 rund Mio. Euro 700 in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. Dabei wurden unter anderem ca. 500 neue Wohnungen fertiggestellt. In 2012 sollen diese Zahlen noch einmal deutlich gesteigert werden. So soll ein überdurchschnittlicher Anteil der Gesamtinvestitionen in den Neubau von rund 2.000 Wohnungen fließen. Das vom Senat mit der Wohnungswirtschaft geschlossene Bündnis für das Wohnen wirkt offenbar. Die VNW-Mitgliedsunternehmen stellen

sich ihrer sozialen Verantwortung für die Mieter und fördern die Entwicklung der wachsenden Metropole.

GRUNDSTÜCKsverkehr, BAUTätigkeit der GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft wird auch weiterhin den Neubau von Wohnungen planen und durchführen. Ziel ist es, den Mitgliedern langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der ihren Ansprüchen im Hinblick auf die Lage des Grundstückes sowie Größe und Ausstattung der Wohnung entspricht und somit der Genossenschaft auch eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet.

Leider ist das Angebot an Baugrundstücken, die unserer Zielsetzung gerecht werden, in Hamburg sehr gering. Zwar wurde das Bewertungsverfahren der Stadt bei der Vergabe von Grundstücken neben dem Angebotspreis um eine qualitative Betrachtung des Konzeptes erweitert, jedoch behindern hohe Anforderungen an die planerische Vorleistung sowie Vorgaben an die bauliche Umsetzung den Ankauf von städtischen Grundstücken. Des Weiteren ist durch die noch immer steigenden energetischen Anforderungen, beispielsweise an die Wärmedämmung, Belüftung und Energieversorgung, eine anschließende Vermietung zu erschwinglichen Preisen derzeit kaum möglich.

2012 werden auf dem Gelände unseres ehemaligen Regiebetriebes 10 Wohnungen – 8 davon barrierefrei – errichtet. Mit der Fertigstellung wird Mitte 2013 gerechnet. Diese Wohnungen ergänzen das Angebot in der Gartenstadtsiedlung – welches sich derzeit in erster Linie an Familien richtet – und sollen vorrangig für Mitglieder geschaffen werden, für die z. B. unsere älteren Gartenstadt-

häuser mit steilen Treppen und wenig Bewegungsflächen oder Mehrfamilienhauswohnungen ohne Aufzug nicht mehr geeignet sind. Um diese Wohnungen auch diesem Mitgliederkreis anbieten zu können, wurde auf die Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln verzichtet.

Wegen der guten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wird die Genossenschaft auch in Zukunft Wohnungen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht erstellen, auch durch den Umbau von bestehenden Objekten. Es kann sich dabei um bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen (Beseitigung von Treppen), am Gebäude (Erstellung von Rampen, Neubau oder Umbau von Aufzugsanlagen, Türverbreiterungen) oder in der Wohnung handeln (breitere Eingangs- und Zimmertüren, Duscbäder mit flachem oder bodengleichem Einstieg). Hierbei werden, sofern sinnvoll, wie in der Vergangenheit Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt. 2011 wurden diese Maßnahmen fortgesetzt und durch den Neubau einer Aufzugsanlage im Eydtkuhnenweg ergänzt. Ziel ist es, den

Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können.

Der geplante Ankauf eines Grundstückes in Harburg konnte nicht realisiert werden. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde aber ein mit 27 Wohnungen bebautes Grundstück in Harburg, Leiserweg 1–5, gekauft, welches in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rotbergfeld gelegen ist und unseren bereits vorhandenen Bestand in Harburg optimal ergänzt.

Die von den Mitgliedern nach wie vor stark nachgefragten Gästewohnungen konnten um eine Gästewohnung im Gartenstadtweg erweitert werden.

Das 2005 in der Friedastraße erworbene Baugrundstück wurde bisher nicht bebaut. Ebenso wie das im gleichen Jahr gekaufte Grundstück in Hamburg-Meiendorf. Mit einer Bebauung wird in beiden Fällen in den nächsten Jahren gerechnet.

MODERNISIERUNG

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer

Wohnanlagen eine hohe Priorität. Bei den geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden bei jedem Nutzerwechsel der technische Zustand und die Ausstattung der Wohnung geprüft. Die Einzelmodernisierungen beinhalten z. B. die Prüfung und ggf. Erneuerung der elektrischen Anlage, Auswechslung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Küchen- und Badumbauten, Heizkörper- und/oder Heizungseinbauten sowie Fenstererneuerungen. Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Netto-Kaltmieten verbunden. Die anfallenden Kosten werden, sofern sie für Wohnungen entstehen, die von der bestehenden Aktivierungsrichtlinie betroffen sind, als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2011 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 185 und ohne Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt rund Mio. Euro 2,3 (2010: Mio. Euro 2,0). Dabei entfielen auf die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung rund Mio. Euro 0,9 (2010: Mio. Euro 1,1) und auf weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund TEuro 94 (2010: TEuro 129). Die



Bild 1: Neubau von 10 Wohnungen im Gartenstadtweg 79 A + B (Entwurf: HeitmannMontúfar Architekten),
Bild 2: die 5. Gästewohnung im Gartenstadtweg 56 A



Bilder 1 + 2: VE 23 Eydtkuhnenweg 1 A + B Nachträglicher Anbau einer Aufzugsanlage, Bild 3: VE 70 Ankauf von 27 Wohnungen im Leiserweg 1–5

vorgenannten Kosten sind vom Umfang der baulichen Maßnahmen und stark von der Fluktuation abhängig.

Die Herrichtung der Wohnungen wirkt sich nach wie vor positiv auf die Vermietbarkeit aus. Daneben besteht wegen der guten Nachfrage nach preisgünstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen die Möglichkeit einer Interessentenauswahl. Hierdurch wird die Mieterstruktur gleichfalls positiv beeinflusst. Diese Auswahlmöglichkeit erscheint trotz höherer Nutzungsgebühren auch weiterhin gewährleistet. Für modernisierte Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung bestehen nach wie vor erhebliche Wartezeiten für interessierte Mitglieder.

Die im Modernisierungsplan 2011 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertiggestellt. Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2011 fielen rund TEuro 164 (2010: TEuro 148) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch Fenster mit höherwertiger Wärmeschutzverglasung ersetzt. Einschließlich der im Zuge von Einzelmodernisierungen durchgeführten Arbeiten wurden 2011 insgesamt 44 Bäder und 50 Küchen erneuert bzw. modernisiert. Zusätzlich zu den ge-

planten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Neben den für 2012 geplanten Einzelmaßnahmen von TEuro 430 (2011: TEuro 1.400) wird auch für 2012 mit Folgeinvestitionen bei freifinanzierten Wohnungen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,1 gerechnet. Davon sind in der Gartenstadtsiedlung ebenfalls wieder rund TEuro 900 eingeplant. Bei den Einzelmaßnahmen im Modernisierungsplan 2012 handelt es sich um Wärmedämmmaßnahmen an Fassade und Dach in der Verwaltungseinheit Gartenstadtweg 83–87.

Der Aufzug, der an das bestehende Treppenhaus im Eydtkuhnenweg 1 A+B angebaut wurde, ist 2011 fertiggestellt worden. Durch diese Aufzugsanlage ist es möglich, zusätzlich zu den bereits vorhandenen 11 Wohnungen, weitere 22 Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Um das Belegungsrecht für die Wohnungen zu behalten, wurden für diese Maßnahme keine Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt eingesetzt. Die relativ kleinen Wohnungen im Eydtkuhnenweg werden bei Wechsel der Nutzer barrierefrei umgebaut.

KLIMASCHUTZ

Der für unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für 2011 erhaltenen Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen. Bei Energie einsparenden Maßnahmen wird ebenfalls geprüft, ob zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen werden können, die den von den Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern zugutekommen. 2011 konnten für 8 Wohnanlagen insgesamt TEuro 149 an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden. In zwei baualtersabhängigen Schritten (1. Juli 2008 und 1. Januar 2009) wurde durch die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) die Vorlage eines Energieausweises für alle Wohngebäude Pflicht, sofern der neue Mieter einer Wohnung dies verlangt. Die Genossenschaft hat bereits ab April 2008 jedem neu einziehenden Mieter vor Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages den energetischen Istzustand des Gebäudes offengelegt und bei Bedarf erläutert. Außer einer energetischen Bewertung durch den von einem Energieberater erstellten und von der Hamburgischen Wohnungs-

Investitionen in den Bestand

(ohne Neubau, Erwerb, Großmaßnahmen und Modernisierungen)



baukreditanstalt geförderten Bedarfsausweis für die Gebäude der Genossenschaft ließ die Genossenschaft seit 1990 ihre Wohnanlagen hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs von Raumwärme und der raumwärmebedingten CO₂-Emissionen erfassen und bewerten. Aus diesen Daten wurde eine CO₂-Emissionsbilanz erstellt. Das letzte in 2008 übermittelte Zertifikat wies CO₂-Einsparungen von 1999 bis 2006 in Höhe von 1.006 Tausend Tonnen aus. Die Ergebnisse sind Grundlage für Investitionsentscheidungen im Bestand. Nach Feststellung der letzten Bilanz wird im zusammengefassten Ergebnis ausgeführt, dass die Genossenschaft faktisch die von der Bundesregierung geforderte Senkung der CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2005 um 25 Prozent bereits im Jahr 2003 erreicht hat.

Nicht enthalten sind dabei die Einsparungen, die durch die Modernisierung unserer letzten Wohnanlagen ab 2007 erreicht werden konnten. Allein die Modernisierungen unserer Gebäude Pa-

penstraße 119/Peterskampweg 40–44, Eydtkuhlenweg 4 A–D, Gartenstadtweg 87 A/Pillauer Straße 10 A+B, Schnelseener Weg 1–3 A sowie im Rübenkamp 341–369 haben den CO₂-Ausstoß um rund 217 Tonnen reduziert. Der Jahresheizwärmebedarf sank in diesen Wohnanlagen gleichzeitig zwischen 50 Prozent und 89 Prozent. Dies wirkt sich in den Heizkostenabrechnungen der Wohnungsnutzer entsprechend positiv aus. Die Genossenschaft beabsichtigt, auch in den folgenden Jahren mindestens ein Gebäude pro Jahr so zu modernisieren, dass der Niedrigenergiehausstandard erreicht wird. Der vorgenannte Standard bedingt eine Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle. Sofern im Instandhaltungsplan lediglich das Dach instandgesetzt wird, führen wir seit Jahren ebenfalls eine zusätzliche Wärmedämmung des Daches im Rahmen der Instandhaltung durch. 2012 wird eine Gesamtwärmedämmmaßnahme im Gartenstadtweg 83–87 durchgeführt. Wir kommen damit unserem Ziel, uns neben einer Energiekostener-

sparis für die Mitglieder auch im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten aktiv für den Umweltschutz einzusetzen, näher.

Wie im Neubaubereich werden auch die Anforderungen an den energetischen Standard eines Gebäudes nach Modernisierung noch immer stetig verschärft. Den sinnvollen, aber ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung stehen somit hohe Investitionskosten auf Seiten der Gebäudeeigentümer entgegen. Die Genossenschaft ist dabei bemüht, die baulichen Maßnahmen im Interesse ihrer Mitglieder durchzuführen und die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen anfallenden Anhebungen der Grundnutzungsgebühren in einem verträglichen Rahmen zu halten. Die letzte Überarbeitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahre 2009 forderte u. a. weitere Dämmmaßnahmen im Bereich der letzten Geschosdecken bzw. der Dachflächen. Nach Überprüfung des Bestandes blieb diese Anforderung für die Genossen-



Bilder 1–4: Mitgliederfest der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften „Unser Tag 2011“ auf dem Heiligengeistfeld, Bild 5: Mitgliederfest in der Wohnanlage Traberweg, Bild 6: Mitgliederfest im Stadtteil Horn

schaft ohne Folgen, weil bereits ausreichende Dämmungen vorhanden sind bzw. diese im Rahmen der bereits geplanten Modernisierungsmaßnahmen nachgerüstet werden. Eine weitere Novelle der EnEV wird im Jahre 2012 erwartet, es ist somit mit weiteren, ggf. kostenintensiven Nachrüstverpflichtungen zu rechnen.

Zusammen mit anderen Wohnungsunternehmen nimmt die Genossenschaft seit 2008 an einem überbetrieblichen Vergleich der CO₂-Emissionen teil, der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in Auftrag gegeben wird. Aus den Ergebnissen werden ebenfalls Entscheidungen für künftige Investitionen abgeleitet. Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leistet die Genossenschaft aufgrund des Abschlusses des VNW-Rahmenvertrages für Allgemenstromlieferung mit der Vattenfall Europe Hamburg AG. Seit 2008 wird die zu liefernde Strommenge CO₂-neu-

tral erzeugt. Dieses wurde dem VNW über entsprechende (RECS-)Zertifikate belegt. Der Vorstand beabsichtigt, eine Energieeinsparpolitik fortzuführen, die sich vorrangig an den Energiepreisen und den zu erzielenden Heizkostensparnissen orientiert, aber ebenfalls die nachhaltig anfallenden Instandhaltungskosten bei den Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

Ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem VNW prüft die Genossenschaft derzeit Möglichkeiten, durch sogenannte geringinvestive Maßnahmen Energie einzusparen. Hierbei werden die vorhandenen Heizungsanlagen im Hinblick auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht. Um die für die Genossenschaften entstehenden Kosten zu mindern, wird diese Aktion teilweise von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der E.ON Hanse AG unterstützt.

INSTANDHALTUNG

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2011 rund Mio. Euro 2,9 (2010: Mio. Euro 2,4) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 77 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 210). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,10 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat (2010: Euro 0,90). Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Mieterwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund Mio. Euro 1,0/Euro 0,39 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat). Die in 2011 gestiegene, aber weiterhin sehr niedrige Fluktuationsquote hatte erneut positiven Einfluss auf die Höhe der Instandhaltungskosten.

Alle Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2011 wurden durchgeführt. Neben den geplanten Maßnahmen wurden in mehreren Verwaltungseinheiten im Zusammenhang mit Modernisierungen, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten weitere, auch größere Maßnahmen, wie Anstrich- und Fliesenarbeiten in Treppenhäusern, Fassaden- und Balkoninstandsetzungen sowie Erneuerungen von Heizungsanlagen, vorgenommen. Diese Aufwendungen beeinflussen zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres. Der Instandhaltungsplan 2012 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 761 (2011: TEuro 778) ab (geplante Maßnahmen).

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten, wie auch im Vorjahr, für 2012 rund

Instandhaltungsplan 2012

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
2	Goldackweg 10	Treppenhaus instand setzen
35	Von-Graffen-Str. 15 A-D	Herstellen eines Trennsystems für die Entwässerung
45	Uwestr. 9-11, 13 A, 13-17	Balkone instand setzen, Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
47	Wildacker 42+44	Treppenhäuser instand setzen
49	Grenzacker 31-33	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
50	Schnelsener Weg 1-3 A	Eingangsbereiche und Zuwegungen instand setzen
54	Wildacker 1	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
55	Schnelsener Weg 26-40	Dacherneuerung inklusive Dämmung
56	Wildacker 5-31	Tiefgaragenabfahrt instand setzen
57	Beerenhöhe 6-8	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
57	Beerenhöhe 2-8	Balkone instand setzen, 2. Gebäudeabschnitt
57	Beerenhöhe 2-8	Haustürmodernisierung

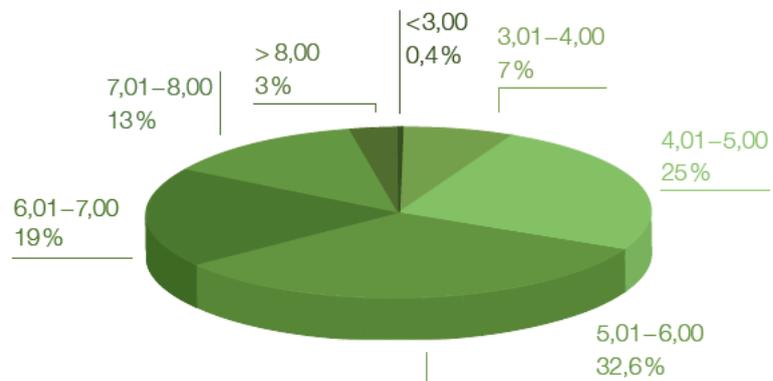
Mio. Euro 1,8 vor. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel anfallen. Diese Arbeiten belasten auch im Geschäftsjahr 2012 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen. Alle Investitionen wurden und werden auf eine mögliche Förderung hin geprüft. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Modernisierung oder Instandhaltung handelt. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass günstige Förderbestimmungen oftmals mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand, hohen Tilgungssätzen, mit Preis- und Belegungsbindungen oder zusätzlichen, vorher nicht geplanten Investitionen, verbunden sind. In jedem Einzelfall sind vor einer Entscheidung über die Inanspruchnahme der Förderung die Vor- und Nachteile für die Genossenschaft abzuwägen.

Neben der kurzfristigen Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wurden die voraussichtlichen Maßnahmen für die kommenden Geschäftsjahre in einer mittelfristigen Planung zusammengefasst und fortgeschrieben. Sie bilden die Grundlage für die mittelfristigen Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne der Genossenschaft.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2011 insgesamt 3.113 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 202.457,32 m². Das einkommensunabhängige Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 71 Prozent der Wohnungen zu. Nach Ablauf der Nachwir-

Nutzungsgebühren des Wohnungsbestandes (Netto-Kaltmieten per 31.12.2011 in €/m²)



kungsfrist im Jahr 2013 erhöht sich der belegungsfreie Bestand um weitere 442 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahr 2003 zurückgezahlt wurden. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich. Auch 2011 wurde von der Genossenschaft geprüft, für weitere Wohnanlagen durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht zu erhalten, um die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können. Nach Verhandlungen mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt wurden 2011 für zwei weitere Verwaltungseinheiten die öffentlichen Mittel zurückgezahlt (Verwaltungseinheiten 63 Rotbergfeld 23–35 und 67 Rotbergfeld 40–48). Hiermit sichern wir unseren Mitgliedern auf Dauer eine preiswerte Nutzungsgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Für die erworbene Verwaltungseinheit 70 Leiserweg 1–5 wurden die öffentlichen Mittel bereits durch den Voreigentümer zurückgezahlt. Das Belegungsrecht für diese Wohnungen erhalten wir demnach zum 1. Januar

2019. Bei den wenigen noch verbleibenden Anlagen (199 Wohnungen in 5 Wohnanlagen) erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel wirtschaftlich nicht als sinnvoll. Die Prüfung wird 2012 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31. Dezember 2011 monatlich Euro 5,56 (Vorjahr: Euro 5,43) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 2,4 Prozent (2010: 2,3 Prozent, 2009: 2,7 Prozent, 2008: 3,0 Prozent). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Netto-Kaltmieten nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin weist der Wert auf die aktive Modernisierungspolitik der Genossenschaft hin. Die Nutzungsgebühren der Genossenschaftswohnungen liegen weiterhin überwiegend noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die beigefügte Grafik zeigt, dass 65 Prozent der Genossenschaftswohnungen eine für den Hamburger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltmiete von bis zu Euro 6 pro m² Wohnfläche nicht übersteigen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Nutzungs-

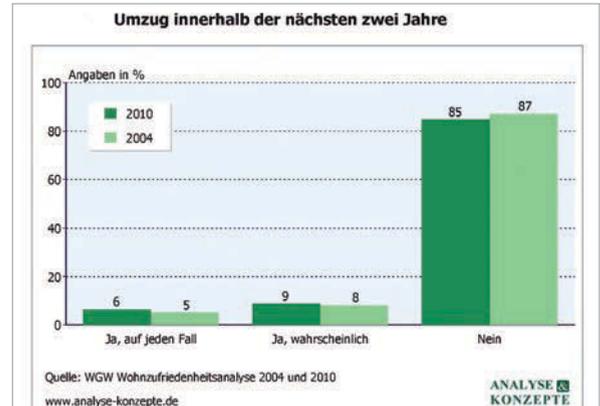


Bild 1: Vertreterversammlung am 6. Juni 2011 im Gemeinschaftssaal, Bild 2: Wohnzufriedenheitsanalyse 2010

gebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2011 sind 223 (Vorjahr: 197) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 34 Mieter (15 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 10 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 7,2 Prozent (Vorjahre in Prozent: 6,4; 6,2; 6,7; 6,9; 7,6; 7,4; 7,7). Die bereits in den Vorjahren – auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften – niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor in ihren Wohnungen wohlfühlen. Dies bestätigt auch die 2010 erneut durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse. Von den per 31. Dezember 2011 insgesamt 8 (Vorjahre: 13; 12; 24; 14; 71) leer stehenden Wohnungen wurden 6 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 8 Wohnungen stand keine Wohnung länger als drei Monate leer. Alle 8 Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet. Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen erzielen nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich höhere Nutzungsgebühren. Der geringe Wohnungsleerstand von unter einem

Prozent ergibt sich hauptsächlich aus der günstigen Nachfragesituation in Hamburg. Außerdem wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von organisatorischen und personellen Maßnahmen eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Die Straffung der internen Abläufe, die Neuorganisation der Wartelisten und die Vernetzung des Internetauftritts mit dem Immobilien Scout 24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Die Besucheranzahl stieg 2011 kontinuierlich auf durchschnittlich 10.686 Besucher pro Monat (2010: 9.760).

Die Genossenschaft beteiligt sich, zusammen mit weiteren Hamburger Genossenschaften, am Nachbarchaftsfernsehen Noa4. Zur Erzielung einer größeren Programmviefalt wurde von den Teilnehmern beschlossen, das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA/GWG an dem Nachbarchaftsfernsehen zu beteiligen. Die Beiträge, auch über unsere Genossenschaft, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Medienetz von willy.tel empfangen werden. Über dieses Netz wird auch ein Hausnotrufsystem angeboten, das speziell

für unsere älteren Bewohner Sicherheit rund um die Uhr gewährleistet. Eine Kooperation mit der Hamburger Volksbank soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an unsere Mitglieder erweitern und abrunden. Seit über 30 Jahren sind wir für unsere Mitglieder, wenn ein Notfall vorliegt, auch nach Geschäftsschluss sowie an Sonn- und Feiertagen erreichbar. Die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften wurde 2011 insgesamt 279-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 169 Störungsmeldungen an Wochenenden.

MITGLIEDER

Der Mitgliederbestand hat sich 2011 um 55 Zugänge erhöht (siehe Mitgliederentwicklung auf Seite 17).

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31. Dezember 2011 im Durchschnitt mit rund 11 Anteilen (Euro 1.749) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 9,2).

Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt rund 16 Anteile und unversorgte Mitglieder rund 5 Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 58 Prozent aller Mitglieder.



Adventssingen, basteln und klönen in der Geschäftsstelle, dazu Kaffee und Kuchen, Glühwein und Grillwurst

Um Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an zu vermeiden, erfolgt vor der Aufnahme in die Genossenschaft eine Beratung hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnraumwünschen durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice. Hierdurch wird auch die starke Nachfrage reguliert. Wartelisten nach Wohnraum werden nur für Mitglieder geführt. Die Vergabe wird vom Mieterservice auf der Grundlage einer Wohnungsvergaberichtlinie durchgeführt, die jedes Mitglied einsehen kann.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 57 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 39 und 54 Jahren (34 Prozent). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 Prozent. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren ist leicht auf 29 Prozent gesunken. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 49 Jahre. Die Altersstruktur hat sich damit erfreulicherweise seit Jahren kaum verändert. Es ist uns in den letzten Jahren gelungen, junge Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und sofort oder später unser Wohnungsangebot anzunehmen. Dies beweist die Altersstrukturuntersuchung unserer Mitglieder mit ihren Familien. Die Untersuchung wurde 2010 erneut von einem renom-

mierten Institut durchgeführt.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 62 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 38 Prozent sind 20 Jahre oder länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitgliedertreue ist sicherlich auch darin begründet, dass die Leistungen der Genossenschaft anerkannt werden. Die derzeit nicht mit Wohnraum versorgten Mitglieder können zu Recht darauf vertrauen, bei einem Bedarf mit geeignetem Wohnraum versorgt zu werden und außerdem für ihr eingesetztes Kapital eine gute Verzinsung (Dividende) zu erhalten. Die versorgten Mitglieder stellen fest, dass ihnen guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht, der laufend instand gehalten und modernisiert wird, und dass sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind. Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für die Genossenschaft.

2011 wurden wieder verschiedene Veranstaltungen von unseren Mitgliedern durchgeführt, die von der Genossenschaft finanziell und logistisch unterstützt wurden. An einer Förderung besteht auch weiterhin großes Interesse.

Der Gemeinschaftssaal und auch die Gästewohnungen werden nach wie vor

sehr gut von den Mitgliedern angenommen. Die Nutzung des Saales erfolgt während der Woche überwiegend von unterschiedlichen Gruppen mit verschiedensten Angeboten für die Teilnehmer. Am Wochenende finden meistens Familienfeiern der Mitglieder statt. Die Nutzungsmöglichkeiten wurden durch den Erweiterungsbau der Geschäftsstelle verbessert.

Mitgliederentwicklung 2011

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2011	5.219	57.866
Zugänge 2011:		
Neuaufnahmen	284	284
Zeichnung weiterer Anteile	–	4.534
	284	4.818
Abgänge 2011:		
Kündigung	135	1.641
Kündigung weiterer Anteile		311
Übertragung	20	318
Tod im Geschäftsjahr	45	481
Tod frühere Jahre	15	111
Ausschluss	14	215
	229	3.077
Stand 31.12.2011	5.274	59.607
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	55	1.741

Am 6. Juni 2011 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Die Ergebnisse der vom Institut Analyse & Konzepte durchgeführten Altersstruktur- und Wohnzufriedenheitsanalyse wurden erläutert und danach vom Vorstand dargelegt, welche Maßnahmen sich aus den Ergebnissen ableiten. Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, das starke Ansteigen des Eigenkapitals und die positive Auswirkung bei den Kreditinstituten. In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Corina König-Linek, Silke Grantz (ehem. Wischer) und Manfred Noster.

ORGANISATION/ MITARBEITER

Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes. Zum 1. Oktober 2011 wurde ein weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied berufen. Nach dem altersbedingten Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes zum 31. März 2012 wird das Unternehmen wieder von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Die im Abschnitt Hausbewirtschaftung erläuterten Rückzahlungen von öffentlichen Mitteln führen nach Ablauf der Nachwirkungsfristen zu einem Anstieg unserer Belegungsrechte. Gleichzeitig verändert sich die Mietpreisbildung der betroffenen Wohnungen. Dies erhöht die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungen. Seit Jahren richtet sich die Genossenschaft in ihrer Aufbau- und Ablauforganisation daher auf die sich ändernden

Verhältnisse ein. Von Mitarbeitern aller Abteilungen wurden auch 2011 wieder diverse Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht, die von der Genossenschaft gefördert wurden. Nach Auswertung der Wohnzufriedenheitsanalyse 2010 werden weitere Workshops durchgeführt. Das Ziel dieser und aller weiteren organisatorischen und personellen Maßnahmen ist es weiterhin, das Unternehmen kundenorientiert auszurichten.

Neben einer Außenstelle in Harburg bietet die Genossenschaft auch in Eidelstedt Vor-Ort-Sprechstunden mit dem Hauswart und den Mitarbeitern des Mieterservice an, um gerade den älteren Bewohnern aus dem Einzugsgebiet von rund 800 unserer Wohnungen in Eidelstedt, Stellingen und Niendorf die Wege zu uns zu verkürzen und zu erleichtern. Diese Maßnahme hat sich als sehr kundenfreundlich herausgestellt. Das beweisen die Besucherzahlen und auch die Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalyse 2010. Es ist weiterhin geplant, diese Einrichtung um einen Mietertreff zu erweitern. Im Geschäftsjahr wurde in Rahlstedt ein neues, kundenfreundliches Hauswartbüro eröffnet.

Der barrierefreie Neubau der Geschäftsstelle wird weiterhin gut von Mitgliedern und Interessenten für unsere Wohnungen angenommen. Auch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten werden von den Mitgliedern gern genutzt und beispielsweise Räumlichkeiten für Ausstellungen und Ähnliches in Anspruch genommen.

Unternehmensintern wird im Rahmen des Controllings das in den Vorjahren eingeführte elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet der Genossenschaft sowie das Risikomanagementsystem und das Portfolioma-

agementsystem weiter angewendet. Die EDV-Anlage in der Geschäftsstelle ist wie bisher über eine Fernübertragungsleitung mit dem Rechenzentrum in Mainz verbunden. Dort werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag läuft vorerst bis zum 31. Dezember 2014.

Mitarbeiterentwicklung 2011

	31.12.2011	31.12.2010
Angestellte kaufmännisch	15	14
Angestellte Teilzeit	1	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	1
Gesamt	26	25

Eine Mitarbeiterin ist in den oben genannten Zahlen enthalten, die sich bis 2012 in der Arbeitsphase einer Altersteilzeit befindet. Weiterhin ist eine Mitarbeiterin enthalten, deren Elternzeit am 1. August 2011 ausgelaufen ist. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut. Da nach der Erweiterung der Geschäftsstelle entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, bildet die Genossenschaft seit 2010 wieder aus. Das Geschäftsjahr 2011 erforderte von allen Mitarbeitern ein hohes Maß an Arbeitsbereitschaft und Engagement. Das gute Geschäftsergebnis konnte nur erzielt werden, weil die Mitarbeiter mit Sachkenntnis und Tatkraft ihren Beitrag dazu geleistet haben. In den Dank des Vorstandes an alle Mitarbeiter wird der Betriebsrat einbezogen, weil ohne dessen kooperative Einstellung dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2010 vorgenommen. Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen in der Zeit vom 1. November 2010 bis 6. Mai 2011 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft durchgeführt.

Das Ergebnis der Prüfung wurde vom VNW wie folgt zusammengefasst:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung

seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 06.05.2011

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, stellv. Direktor für den Prüfungsdienst Wendlandt/Wirtschaftsprüfer

GEWINNVERWENDUNG

Mit Aufstellung der Bilanz wurden gemäß § 40 (2) der Satzung Euro 273.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 2.092.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnisrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2011, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2010	€	943,90
Gewinn 2011	€	356.003,74
Bilanzgewinn 2011	€	356.947,64

wie folgt zu verteilen:

4% Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 8.921.102,97	€	356.844,14
Vortrag auf neue Rechnung	€	103,50
Bilanzgewinn 2011	€	356.947,64

Hamburg, den 24. April 2012
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Stephan Philipps



Bilder 1–3: Mitarbeiterworkshop zum Thema Wohnzufriedenheitsanalyse in Hohwacht, Bild 4: Mitarbeiterschulung: Barrierefrei Leben, Bild 5: Mitarbeiterschulung: Bekämpfung von Bränden

II. Jahresabschluss 2011

- **BILANZ**
- **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- **ANHANG**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		5.145,00	7.463,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.412.750,14		105.835.169,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.226.508,89		3.244.973,42
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28		200.141,28
Technische Anlagen und Maschinen	22.330,00		22.438,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.410,51		242.773,51
Bauvorbereitungskosten	30.365,44	111.259.506,26	20.429,92
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		111.265.151,26	109.573.388,66
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.687.679,23	4.596.513,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	130.900,15		121.669,02
Forderung aus Betreuungstätigkeit	0,00		666,34
Sonstige Vermögensgegenstände	278.680,55	409.580,70	124.390,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.731.570,76	3.321.145,62
Umlaufvermögen insgesamt		9.828.830,69	8.164.384,92
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	5.816,90		9.921,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.734,19	31.551,09	29.391,22
BILANZSUMME		121.125.533,04	117.777.086,30

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.061,13		282.947,65
der verbleibenden Mitglieder	9.226.479,11		8.937.997,97
aus gekündigten Geschäftsanteilen	48.205,00	9.636.745,24	51.770,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.976,44 Euro			[24.410,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.214.000,00		2.941.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.964.304,66		6.964.304,66
Andere Ergebnisrücklagen	14.815.193,00	25.993.497,66	13.723.193,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	943,90		40,51
Jahresüberschuss	2.721.003,74		2.320.552,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.365.000,00	356.947,64	-1.973.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.987.190,54	33.248.806,33
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.254.225,00		2.223.057,00
Steuerrückstellungen	0,00		91.753,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	396.106,26		714.870,00
Sonstige Rückstellungen	234.804,09	2.885.135,35	238.541,21
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.193.415,59		59.874.082,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.881.963,60		15.368.986,42
Erhaltene Anzahlungen	5.256.401,98		5.182.790,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.542,95		84.833,13
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.568,96		4.200,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.262,33		569.347,74
Sonstige Verbindlichkeiten	165.589,57	82.143.744,98	65.692,32
davon aus Steuern: 109.095,63 Euro			[27.112,95]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.436,09 Euro			[0,00]
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		109.462,17	110.126,57
BILANZSUMME		121.125.533,04	117.777.086,30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2011

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.767.985,39		18.728.350,62
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	18.768.227,81	242,42
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		91.165,80	-21.281,43
Andere aktivierte Eigenleistungen		187.492,87	171.803,22
Sonstige betriebliche Erträge		783.760,93	739.995,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.994.118,17	6.286.608,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		5.200,00	5.350,00
Rohergebnis		12.831.329,24	13.327.151,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.490.501,85		1.405.576,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 85.970,14 Euro	355.269,01	1.845.770,86	453.587,37 [195.691,90]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.357.171,57	3.280.123,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		772.228,85	1.014.010,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.249,06	21.888,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.495.869,40	3.856.329,33
davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen enthalten: 113.110,18 Euro			[104.422,04]
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.403.537,62	3.339.412,11
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	222.826,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	222.826,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		30.690,88	141.491,54
Sonstige Steuern		651.843,00	654.542,03
Jahresüberschuss		2.721.003,74	2.320.552,54
Gewinnvortrag		943,90	40,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.365.000,00	1.973.000,00
BILANZGEWINN		356.947,64	347.593,05

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die in 2011 zugegangen und nach Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) abzuzinsen sind, sind nicht angefallen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese Anschaffungskosten wurden um lineare planmäßige Abschreibungen gemindert.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer

Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt worden. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von TEuro 187 in die Herstellungskosten des Jahres 2011 (Vorjahr: TEuro 172) einbezogen. Angefallene Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei 5 Verwaltungseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei einer Verwaltungseinheit wurde die Restnutzungsdauer aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen von 20 Jahren auf 30 Jahre erhöht. Die unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesene Geschäftsstelle wurde

im Zuge des Umbaus mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bewertet. Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10–30 Jahren abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear abgeschrieben, wobei von einer 3- bis 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 4.700,69 in voller Höhe abgeschrieben. In der sogenannten Poolabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50–Euro 1.190,00 Anschaffungskosten aus den Jahren 2008 und 2009 wurden 2011 Euro 2.513 abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt. Die Geldbeschaffungskosten wurden linear mit 10 Prozent abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, ange-

setzt. Dabei wurden zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung in Höhe von 2,00 Prozent sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte maßgebliche Rechnungszins bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 Prozent zugrunde gelegt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden gezielt für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen gebildet und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Altersteilzeitvereinbarungen und Jubiläen) wurden aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Anlagevermögen“ auf Seite 27).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 2.513 den Zukauf von 27 Wohnungen mit 10 Garagen und 12 Kfz-Außenstellplätzen, TEuro 998 für planmäßige Einzelmodernisierungen, TEuro 1.247 für Wärmedämmmaßnahmen und TEuro 14

für den Neubau von Balkonen und Fahrradstellplätzen. Von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gezahlte Zuschüsse für barrierefreies Wohnen in Höhe von TEuro 8 wurden von den Herstellungskosten abgezogen. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten betreffen nachträgliche Herstellungskosten für den Umbau der Geschäftsstelle. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen voraussichtlicher dauernder Wertminderung wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Bei den Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Architektenleistungen, die im Zuge der Planung für ein Neubausvorhaben angefallen sind. Der Zugang bei den Anderen Finanzanlagen betrifft eine Mitgliedschaft bei der Hamburger Volksbank eG.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 130.900,15 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 121.669,02) sind Euro 29.347,08 (Vorjahr: Euro 37.034,59) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt: (siehe Übersicht „Geschäftsguthaben“ auf Seite 27).

Anlagevermögen

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	77.626,88	1.927,87	0,00	0,00	74.409,75	5.145,00	4.245,87
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.834.571,36	4.771.940,55	0,00	20.429,92	62.214.191,69	107.412.750,14	3.214.789,86
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.650.536,95	49.751,59	0,00	0,00	473.779,65	3.226.508,89	68.216,12
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28	0,00	0,00	0,00	0,00	200.141,28	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	125.749,89	5.206,25	8.638,62	0,00	99.987,52	22.330,00	5.314,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.095,54	189.242,47	3.079,22	0,00	501.848,28	367.410,51	64.605,47
Bauvorbereitungskosten	20.429,92	30.365,44	0,00	-20.429,92	0,00	30.365,44	0,00
Sachanlagen gesamt	169.514.524,94	5.046.506,30	11.717,84	0,00	63.289.807,14	111.259.506,26	3.352.925,70
Andere Finanzanlagen	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	169.592.151,82	5.048.934,17	11.717,84	0,00	63.364.216,89	111.265.151,26	3.357.171,57

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2010	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2011	Veränderung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	282.947,65	362.061,13	282.947,65	362.061,13	79.113,48
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.937.997,97	715.952,27	427.471,13	9.226.479,11	288.481,14
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	51.770,00	48.205,00	51.770,00	48.205,00	-3.565,00
Geschäftsguthaben insgesamt	9.272.715,62	1.126.218,40	762.188,78	9.636.745,24	364.029,62

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 288 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2010	Zugänge des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2011	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	2.941.000,00	273.000,00	3.214.000,00	273.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.964.304,66	1.000.000,00	7.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	13.723.193,00	1.092.000,00	14.815.193,00	1.092.000,00
Rücklagen insgesamt	23.628.497,66	2.365.000,00	25.993.497,66	2.365.000,00

Entwicklung der Rücklagen (siehe Übersicht „Rücklagen“).

Die in 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von TEuro 396 fortgeführt und in den Folgejahren verbraucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit wesentlichem Umfang enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden um die Beträge der Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von TEuro 80 verringert.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: (siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“ auf Seite 29)

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 18.768 enthalten neben den

Mieterträgen TEuro 4.593 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die als nachträgliche Herstellungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 312 aus dem Verbrauch und TEuro 6 aus der Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie TEuro 50 aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen enthalten.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind TEuro 2.844 (Vorjahr: TEuro 2.298) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen sind TEuro 2 außerplanmäßige Abschreibungen auf Dienstfahrzeuge enthalten. Hierbei handelt es sich um dauerhafte Wertminderungen.

6. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 113 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten neben den Vorauszahlungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) auch die Abrechnungsergebnisse des Finanzamtes für den Zeitraum 2004–2010.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.193.415,59	1.809.897,00	7.714.817,12	50.668.701,47	60.193.415,59	GPR
	(59.874.082,06)	(1.933.792,72)	(9.030.494,75)	(48.909.794,59)	(59.874.082,06)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.881.963,60	376.648,08	1.651.588,61	13.853.726,91	15.868.195,55	GPR
	(15.368.986,42)	(377.743,85)	(1.533.467,53)	(13.457.775,04)	(15.354.078,13)	
Erhaltene Anzahlungen	5.256.401,98	5.256.401,98				
	(5.182.790,52)	(5.182.790,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.542,95	20.185,51	64.357,44			
	(84.833,13)	(18.270,15)	(66.562,98)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.568,96	5.568,96				
	(4.200,00)	(4.200,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.262,33	556.262,33				
	(569.347,74)	(569.347,74)				
Sonstige Verbindlichkeiten	165.589,57	165.589,57				
	(65.692,32)	(65.692,32)				
Gesamtbetrag	82.143.744,98	8.190.553,43	9.430.763,17	64.522.428,38	76.061.611,14	GPR
	(81.149.932,19)	(8.151.837,30)	(10.630.525,26)	(62.367.569,63)	(75.228.160,19)	

Angaben in Klammern sind die korrigierten Vorjahreszahlen.

GPR=Grundpfandrecht

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Im Jahr 2012 wird für Leasingverträge der Dienstfahrzeuge ein Aufwand von TEuro 2 erwartet.

2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von TEuro 80 (Vermögensgegenstände) bzw. Erfüllungsbeträge von TEuro 109 (Altersteilzeitrückstellung) auf.

3. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.

4. Derivative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,50	1,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	24,50	1,00

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit, die am 1. Oktober 2009 begann und am 30. September 2012 endet. Darüber hinaus war ein nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	5.219
Zugang 2011	284
Abgang 2011	229
Ende 2011	5.274

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes:
Hans-Peter Siebert, Vorsitzender (ausgeschieden zum 31. März 2012);
Christine Stehr, Vorsitzende (ab 1. April 2012);
Stephan Philipps (bestellt zum 1. Oktober 2011)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Manfred Noster Vorsitzender
Uwe Lohmann stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek Schriftführer
Dr. Corina König-Linek stellv. Schriftführerin
Karl-Wilhelm Blohm
Dagmar Bossow
Bert Gettschat
Silke Grantz (ehem. Wischer) (bis 5. Juli 2011)
Ingo Tiedemann

Hamburg, den 24. April 2012
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Stephan Philipps

III. Lagebericht

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2011 über 70 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.113 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 202.457,32 m²,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.433,05 m²,
- 902 Garagen, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 627 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Durch einen Kauf von 27 Wohnungen mit 10 Garagen und 12 Stellplätzen im Leiserweg per 31.12.2011 hat sich unser Bestand erhöht. Darüber hinaus

wurden 16 Fahrradstellplätze neu erstellt und 4 Tiefgaragenstellplätze zusammengelegt. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel, durch Küchen- und Badumbauten und Wärmeschutzmaßnahmen verbessert. Durch Umbau und Erweiterung der Geschäftsstelle hat sich der Bestand verändert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2011 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.721 erwirtschaftet gegenüber TEuro 2.321 in 2010. Dieses Ergebnis entspricht unseren Erwartungen und bestätigt die Planzahlen für das Geschäftsjahr 2011.

Vor dem Hintergrund der genannten

Rahmenbedingungen ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als günstig zu beurteilen.

- An Vermietungsumsätzen haben wir
- TEuro 14.117 (Vorjahr: TEuro 14.045) Netto-Kaltmieten und
 - TEuro 4.593 (Vorjahr: TEuro 4.626) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2011 waren 223 Wohnungswechsel (Vorjahr: 197) zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 7,2 Prozent (Vorjahr: 6,4 Prozent). Die VE 70 Leiserweg 1–5 wurde in der Berechnung nicht berücksichtigt, da der Zugang zum 31.12.2011 erfolgte. Leerstände von 8 Wohnungen (Vorjahr: 13 Wohnungen) sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen

(6 Wohnungen). Die niedrige Leerstandsquote von 0,2 Prozent spiegelt u. a. die gute Nachfragesituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wider. Zum April 2012 konnten die 8 Wohnungen wieder vermietet werden.

Mit weiterhin erheblichen Investitionen für die Bestandsmodernisierung sowie fortgesetzten Organisationsmaßnahmen hat sich die Genossenschaft im Berichtsjahr auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes eingestellt. In die Bestandswohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten TEuro 2.245 investiert (Vorjahr: TEuro 1.733). Für die endgültige Herstellung der Balkone in der Papenstraße sind rund TEuro 2 und für die Errichtung eines Fahrradcarports sind TEuro 11 angefallen. Für den Umbau sowie die Erweiterung der Geschäftsstelle wurden weitere nachträgliche Herstellungskosten von TEuro 50 ausgegeben.

Von unseren 26 hauptberuflichen Mitarbeitern sind einschließlich der Hauswarte 9 Mitarbeiter im technischen Bereich und darüber hinaus 7 Mitarbeiter für die Mieter-/Mitgliederbetreuung beschäftigt. Für unsere Mitarbeiter gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie verschiedene Betriebsvereinbarungen, u. a. zur Altersversorgung. Abweichend von den Bestimmungen des Manteltarifvertrages für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und des Tarifvertrags zur Beschäftigungssicherung und -förderung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde im Jahre 2008 für alle vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter eine wöchentliche Arbeitszeiterhöhung von 37 Stunden auf 39 Stunden vereinbart.

2. ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage

	2011	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	2.865.600	3.078.421	-212.821
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	40.621	61.509	-20.888
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-73.957	-93.413	19.456
Sonstiges Ergebnis	-404.417	-641.280	236.863
Neutrales Ergebnis	323.606	56.564	267.042
	2.751.695	2.462.043	289.652
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-30.691	-141.491	110.800
Jahresüberschuss	2.721.004	2.320.552	400.452

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen ergaben sich vor allem durch planmäßig gestiegene Mieterträge und stark gefallene Kapitalkosten. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen sowie erhöhte Abschreibungen aus.

Die Senkung in der Sparte Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen resultiert aus geringeren Zuschüssen im Jahr 2011.

Im Finanzergebnis basiert die Steigerung auf der Guthabenverzinsung der liquiden Mittel.

Das Sonstige Ergebnis veränderte sich 2011 durch Minderausgaben im Mitgliederbereich (100-jähriges Jubiläum).

Das Neutrale Ergebnis wurde im Vorjahr durch das BilMoG geprägt. Die außer-

ordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG beeinflussten das Neutrale Ergebnis 2010 um TEuro 223 negativ. Im Jahr 2011 entstanden keine weiteren außerordentlichen Aufwendungen. Positiv haben sich die Entnahmen aus der Bauinstandhaltungsrückstellung ausgewirkt.

3. FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken planmäßig zu erfüllen. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, um den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen hält sich das Zinsänderungsrisiko im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Zuge unseres Risikomanagements beobachtet. Ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG mit insgesamt TEuro 902 wurde zu besseren Konditionen umgeschuldet. Des Weiteren haben wir die öffentlichen Mittel der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für die VE 63 und 67 in Hamburg-Harburg in Höhe von TEuro 4.919

vorzeitig umgeschuldet. Acht Darlehen, deren Auslauf in den Jahren 2011 bis 2014 anstanden, wurden in Höhe von TEuro 12.583 zu besseren Konditionen prolongiert.

Die Fremdkapitalzinsen liegen im öffentlich geförderten Bereich zwischen 0,5 Prozent und 7,0 Prozent sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,1 Prozent und 5,7 Prozent.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEuro 3.000, die im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen wurden.

An Fremdmitteln wurden im Geschäftsjahr TEuro 1.530 zur Finanzierung von Investitionen im Modernisierungsbereich (Vorjahr: TEuro 376) aufgenommen. Im Rahmen des Ankaufs Leiserweg 1–5 wurden Darlehen in Höhe von TEuro 1.439 übernommen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 396 sollen planmäßig in den Folgejahren in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung auf Seite 34 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 5.787,0 beträgt und damit um TEuro 82,0 über dem Cashflow des Vorjahres liegt.

Die Erhöhung des Cashflows nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 82,0 beruht zur Hauptsache auf den Veränderungen des Jahresüberschusses (TEuro 400,4) sowie der langfristigen Rückstellungen (TEuro -387,8). Der Cashflow nach DVFA/SG ermöglichte neben den plan-

mäßigen Tilgungen die Zahlung der Dividende sowie die Investitionen in den Bestand. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Investitionen zu 41 Prozent durch eigene Mittel finanziert worden sind. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum 31. Dezember 2011 um TEuro 1.410,4 auf TEuro 4.731,5. Die Genossenschaft konnte im gesamten Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Kapitalflussrechnung

	2011	2010	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.721,0	2.320,6	400,4
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.357,2	3.280,1	77,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,1	4,1	0,0
Korrektur Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7,7	0,0	-7,7
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-287,6	100,2	-387,8
= Cashflow nach DVFA/SG	5.787,0	5.705,0	82,0
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-95,4	93,7	-189,1
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-250,4	310,4	-560,8
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	210,5	-299,8	510,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.651,7	5.809,3	-157,6
Planmäßige Tilgungen	-2.046,7	-2.135,1	88,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.605,0	3.674,2	-69,2
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für nachträgliche Herstellungskosten	-2.245,2	-1.722,5	-522,7
Übernahme von Mieterbauten	0,0	-8,0	8,0
Grundstückskauf	-2.512,9	0,0	-2.512,9
Neubautätigkeit Mietobjekt	-13,8	-83,5	69,7
Umbaumaßnahmen	-49,8	-384,6	334,8
Bauvorbereitungskosten	-30,4	0,0	-30,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-188,7	-130,5	-58,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.040,8	-2.329,1	-2.711,7
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.968,8	401,4	2.567,4
Auszahlungen für Finanzanlagen	-0,5	0,0	-0,5
Erhöhung der Geschäftsguthaben	364,0	213,8	150,2
Verringerung/Erhöhung der Mietkautionen	-2,2	4,2	-6,4
Sondertilgungen	-137,3	0,0	-137,3
Auszahlung von Dividende	-346,6	-337,8	-8,8
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.846,2	281,6	2.564,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.410,4	1.626,7	-216,3
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.410,4	1.626,7	-216,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	3.321,1	1.694,4	1.626,7
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	4.731,5	3.321,1	1.410,4

4. VERMÖGENSLAGE

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2011 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögenslage

	2011		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	111.270.968	91,9	109.583.310	93,0	1.687.658
Umlaufvermögen	9.854.565	8,1	8.193.776	7,0	1.660.789
Bilanzsumme	121.125.533	100,0	117.777.086	100,0	3.348.447
Eigenkapital	35.987.191	29,7	33.248.806	28,2	2.738.385
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	396.106	0,3	714.870	0,6	-318.764
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.254.225	1,9	2.223.057	1,9	31.168
Verbindlichkeiten	76.024.171	62,8	75.255.531	63,9	768.640
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.463.840	5,3	6.334.822	5,4	129.018
Bilanzsumme	121.125.533	100,0	117.777.086	100,0	3.348.447

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 91,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich um TEuro 2.738,4 auf TEuro 35.987,2. Die Steigerung beruht auf dem Jahresüberschuss (TEuro 2.721,0) und dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEuro 364,0), der Dividendenzahlungen von TEuro 346,6 gegenüberstehen. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um TEuro 3.348,4 höheren Bilanzsumme von 28,2 Prozent auf 29,7 Prozent am 31. Dezember 2011.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg auf 7,6 Prozent (Vorjahr: 7,4 Prozent) und die Gesamrentabilität sank auf 4,9 Prozent (Vorjahr: 5,1 Prozent). Die Veränderungen beruhen im Wesentlichen auf der Erhöhung des Jahresüber-

schusses. Darüber hinaus wurde die Gesamrentabilität durch sinkende Kapitalkosten negativ beeinflusst.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen sind geordnet und stabil. Auch bei mittelfristiger Betrachtung sind nennenswerte Veränderungen nicht zu erwarten.

5. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT IHREN WESENTLICHEN RISIKEN UND CHANCEN

Unser Risikomanagement basiert unverändert auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen.

Durch die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Vorzeitige Prolongationen zu günstigeren Konditionen sichern diese Entwicklung.

Auf Dauer ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen am Kapitalmarkt weiterhin so günstig entwickeln. Finanz- und Eurokrise führen im Interbankensektor gegenwärtig zu einem Vertrauensverlust, welcher die Kapitalmobilität hemmt. Dieses führt allgemein zu einem Liquiditätsengpass, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Instabile Basiszinssätze und nach Wirtschaftskraft differenzierte Risikozuschläge bei den Zinssätzen beeinflussen die zukünftige Finanzierung der Bestände.

Die Entwicklung des Finanzierungsbereiches ist deshalb noch stärker zu verfolgen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen. Geeignete Maßnahmen sollen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden.

Im Rahmen geldpolitischer Aufgaben im Eurosystem gewährt die Deutsche Bundesbank inländischen Kreditinstituten Refinanzierungs- und Innertagskredite. Bei der hierfür notwendigen Hinterlegung von Sicherheiten können die Kreditinstitute unter anderem auf die Buchkredite an Wirtschaftsunternehmen zurückgreifen. Die Bedingung dafür ist, dass die Deutsche Bundesbank dieses Unternehmen als „notenbankfähig“ einstuft. Wir haben uns erneut freiwillig einer Bilanzanalyse durch die Deutsche Bundesbank unterzogen und wurden auf Basis des Jahresabschlusses 2010 als „notenbankfähig“ bewertet. Diese Einstufung ist zunächst befristet bis 15. August 2012. Wir beabsichtigen, über diesen Zeitpunkt hinaus weiterhin an dieser Bonitätsbeurteilung teilzunehmen.

Das Rating einer Geschäftsbank auf Grundlage des Jahresabschlusses 2010 stuft die Genossenschaft bei der Kreditgewährung als risikoarm ein. Der Genossenschaft wurde die höchste Stufe der zu vergebenden Bonität zugesprochen.

Bis zum Jahr 2016 werden für 29 Darlehen über insgesamt TEuro 19.314 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen 7 Darlehen über TEuro 55 regulär aus und 13 Darlehen über TEuro 986 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 1. Januar 2003 haben wir die Risiken, die sich aus der Direktzusage von Pensionen ergeben, langfristig begrenzt.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf Grundlage der Miet- und

Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen des jeweils gültigen Mietenspiegels und unseres Mietkonzeptes auch mittelfristig Entwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen der Mieterträge vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft zur Finanzierung weiterer Investitionen zusätzlich über Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind weiter als sehr gering einzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2011 betragen die Forderungsausfälle nur 0,3 Prozent (Vorjahr: 0,1 Prozent) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im Lastschrift-einzugsverfahren.

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Modernisierungen, Neubau und Umbau in der Größenordnung von TEuro 3.080 in 2012 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2013 bis 2016 mit rund TEuro 9.455 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit gesunkenen, aber dennoch weiterhin hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Bei Entspannung der o. g. Liquiditätsklemme ist mittelfristig mit einem leichten Inflationsanstieg zu rechnen, der steigende Zinsen und Kosten bedeuten kann. Ein restriktives Kostenmanagement wird diesem Trend entgegenwirken.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien entgegengewirkt.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft durch Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung gekennzeichnet ist.

Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt werden.

Hamburg, den 24. April 2012
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr

Stephan Philipps

IV. Bericht des Aufsichtsrates



Aufsichtsrat von links: Uwe Lohmann, Dagmar Bossow, Dr. Jens Linek, Manfred Noster, Karl-Wilhelm Blohm, Dr. Corina König-Linek, Bert Gettschat, Ingo Tiedemann

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2011 wahrgenommen. Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011 den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im

Einklang mit dem Jahresabschluss und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der soliden Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wieder. Damit ist die Grundlage für die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals geschaffen. Der erneute Anstieg der Eigenkapitalquote ist Beleg für eine stabile und geordnete Entwicklung. Künftige Risiken und Chancen sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Managementsystem ermöglicht, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten und damit denkbaren Gefährdungen der finanziellen Situation des Unternehmens rechtzeitig entgegenzuwirken. Die Jahresüberschüsse sowie die Vermögens- und Schuldenwerte lassen weder kurzzeit noch längerfristig Liquiditätsrisiken erwarten. Währungsrisiken ergeben sich nicht, für Preisänderungsrisiken gibt es derzeit keine Hinweise. Die erneut auf freiwilliger Basis durch die Deutsche Bundesbank durchgeführte Bilanzanalyse des Jahresabschlusses 2010 hat zur Bewertung „notenbankfähig“ geführt, das Rating einer Geschäftsbank hat für die Genossenschaft die höchste Stufe der zu vergebenden Bonität ergeben.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Auch 2011 hat der Vorstand durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt. Der Aufsichtsrat spricht ihm für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Genossenschaft und die ausgezeichneten Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln, Dank und Anerkennung aus. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat auch die hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2011 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 und das Rumpfgeschäftsjahr 1. Januar bis 31. März 2012 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 24. April 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Manfred Noster

V. Übersichten / Verzeichnisse

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINTEILUNG DER WAHLBEZIRKE UND DIE ANZAHL DER ZU WÄHLENDE VERTRETER

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Geschäftsjahr 2011
1	Goldlackweg 1–55	7	2
	Tilsiter Straße 20–66		
	Lesserstraße 68–146		
	Stephanstraße 70–128		
	Rosmarinstraße 1–57		
	Lavendelweg 27–72		
	Nelkenweg 1–64		
	Asternstraße 2–51		
	Gartenstadtweg 43–79, 48–84		
	Immergrünweg 1–5		
Anemonenweg 1 A–16 G			
2	Gartenstadtweg 81–93, 86–100	4	3
	Lesserstraße 148–150		
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9		
	Pillauer Straße 2A–10 B, 72 A–74 E		
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D		
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25	1	2
	Rauchstraße 25 A–29 E		
	Friedastraße 3–7		
	Tratziger Straße 16		
4	Bengelsdorfstraße 12–16	3	7
	Erich-Ziegel-Ring 50–52		
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38		
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309	3	4
	Büringstwiete 1–5		
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D		
	Woermannsweg 18, 18 A und 18 B		
6	Eilbeker Weg 20–28	3	1
	Wagnerstraße 126–130		
	Peterskampweg 40–44		
	Papenstraße 20–22 und 119		
7	Roßberg 21–29	1	26
	Von-Graffen-Straße 15 A–D		
8	Horner Weg 274–276	1	2
	Groß Borsteler Straße 17–29 G		
8	Schippelsweg 2 A–C	9	2
	König-Heinrich-Weg 111 A–C		
9	Warnstedtstraße 67 A–B	7	2
	Vehrenkampstraße 14, 16 A–D		
	Uwestraße 9–17		
10	Gutenbergstraße 13 A–G	7	3
	Saseler Straße 130–134 E		
11	Abrahamstraße 39–43	4	2
	Leharstraße 81–93		
11	Meiendorfer Straße 58 B–D	1	7
	Kopernikusstraße 3 A–B		
	Scharbeutzer Straße 127 A–B		
	Boltenhagener Straße 13–19		
12	Rahlstedter Kamp 2–40	1	2
	Wilhelm-Bauche-Weg 2–4		
	Grotenbleken 7–11		
12	Walter-Koppel-Weg 8–18	1	7
	Wildacker 2–24 und 39–45		
	Wildacker 42–44		
	Schnelsener Weg 1–5 A und 26–40		
13	Grenzacker 1–5, 2–16 und 31–33	1	2
	Wildacker 1 und 5–31		
	Wildacker 46–52		
13	Beerenhöhe 2–8 und 18–20	3	4
	Beckerberg 18 A und Baererstraße 24		
	Zur Seehafenbrücke 13–15		
	Schwarzenbergstraße 24 B–F		
14	Rotbergfeld 23–35	3	1
	Rotbergfeld 40–48		
	Leiserweg 1–5		
14	Am Mühlenbach 1–3	3	1
	Große Holl 62–64		
	Hollkoppelweg 2–4		
15	alle unversorgten Mitglieder	1	26
			69

VERZEICHNIS DER VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Stand: 31.12.2011

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Nelkenweg 12
	2	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
	3	6858	Heidi	Bergemann	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 54
	4	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	5	6100	Horst	Golpon	22049	Hamburg	Nelkenweg 40
	6	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	7	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstr. 112
Ersatzvertreter	101	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	102	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	103	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	104	8703	Niels	Bossow	22049	Hamburg	Asternstr. 25
	105	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
Wahlbezirk 2	1	4305	Wolfgang	Loose	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
	2	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	3	8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
	4	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
Ersatzvertreter	101	12103	Marlen	Riedel	22336	Elmshorn	Süderstraße 8
	102	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Str. 74 D
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastr. 3
	2	14039	Thorsten	Hilgeland	22043	Hamburg	Rauchstr. 29 C
Ersatzvertreter	101	3418	Lieselotte	Gosch	22043	Hamburg	Friedastr. 7
Wahlbezirk 4	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Wahlbezirk 5	1	11997	Ingolf	Schramm	22337	Hamburg	Büringstwiete 1
Wahlbezirk 6	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	3727	Hans Gerhard	Marquard	22089	Hamburg	Roßberg 25
Wahlbezirk 7	1	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 89
Wahlbezirk 8	1	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	2	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 29 B
Ersatzvertreter	101	3878	Roland	Reutter	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 25 E
	102	3937	Dr. Hans	Koch	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 25 E
Wahlbezirk 9	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstr. 13 D
	2	3995	Willy	Drewes	22525	Hamburg	Gutenbergstr. 13 F
Ersatzvertreter	101	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestr. 11
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstr. 16 B
Wahlbezirk 10	1	4211	Klaus	Mühling	22145	Hamburg	Leharstr. 81 C
	2	5892	Frank	Wedel	22145	Hamburg	Saseler Str. 132
	3	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Leharstr. 85 B
Ersatzvertreter	101	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Leharstr. 83 C
	102	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Leharstr. 81 B
	103	14616	Ursel	Döring	22145	Hamburg	Saseler Str. 134

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße	
Wahlbezirk 11	1	6548	Heinz	Bogner	22391	Hamburg	Walter-Koppel-Weg 16	
	2	12133	Heinz-Herbert	Nagel	22391	Hamburg	Grottenbleken 7	
	Ersatzvertreter	101	14455	Achim	Bodden	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 2
Wahlbezirk 12	1	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A	
	2	6627	Walter	Bockelmann	22523	Hamburg	Wildacker 5	
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18	
	4	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16	
	5	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13	
	6	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18	
	7	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16	
	Ersatzvertreter	101	5366	Lothar	Drescher	22523	Hamburg	Wildacker 20
	102	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50	
	103	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27	
	104	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25	
Wahlbezirk 13	1	8295	Klaus	Ruth	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 F	
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4	
	3	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 E	
	4	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18	
Wahlbezirk 14	1	12613	Mirosława	Klausa	22115	Hamburg	Große Holl 62	
Wahlbezirk 15	1	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstr. 19	
	2	6781	Hellmut	Dahsler	22089	Hamburg	Sonnenau 2	
	3	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10	
	4	8460	Susanne	Schneiderreit	22047	Hamburg	Stephanstr. 70 B	
	5	3151	Friedrich	Maxsein	22529	Hamburg	Repgowstieg 13	
	6	9737	Herbert	Landt	22047	Hamburg	Pillauer Str. 74 B	
	7	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfr. 18	
	8	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Str. 45	
	9	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Str. 24	
	10	10167	Edith	Linek	22049	Hamburg	Goldlackweg 34	
	11	7347	Joachim	Cybulła	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A	
	12	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48	
	13	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18	
	14	9455	Sabine	Niemann	22159	Hamburg	Eggersweide 59	
	15	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19	
	16	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A	
	17	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppe-Str. 20 B	
	18	4492	Klaus	Hein	22041	Hamburg	Rüterstr. 67	
	19	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2	
	20	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7	
	21	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstr. 27	
	22	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Roethmoorweg 54 B	
	23	11471	Markus	Exler	25746	Heide-Süderholm	Amtmann-Rohde-Str. 44	
	24	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73	
	25	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D	
	26	12929	Tina	Pagenkopf	22081	Hamburg	Heinskamp 26	
	27	10206	Daniel Andreas	Wagenführer	22299	Hamburg	Lattenkamp 13	
	28	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15	

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2011

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	113		Wichern	-
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Wichern	
	Goldlackweg	1–55	1911			Wichern	
	Lesserstraße	102–120	1911			Wichern	
	Stephanstraße	102–116	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	20–66	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	21–55	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	33	1997			Winter	
	Tilsiter Straße	39	1911			Winter	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Wichern	-
	Gartenstadtweg	68	1912			Wichern	
	Goldlackweg	10	1912			Winter	
	Goldlackweg	2–52	1912			Wichern	
	Lesserstraße	120 A	1912			Winter	
	Stephanstraße	118	1912			Wichern	
	3	Gartenstadtweg	69–79			1913	
Gartenstadtweg		70–72	1913	Wichern			
Immergrünweg		1–5	1913	Wichern			
Immergrünweg		2	1913	Wichern			
Lesserstraße		122–146	1913	Wichern			
Stephanstraße		120–128	1913	Wichern			
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Wichern	-
	Immergrünweg	4–14	1914			Wichern	
5	Lesserstraße	68–74	1953	36	1	Winter	-
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Winter	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28		Winter	-
	Asternstraße	4–12	1955			Wichern	
	Lesserstraße	76–84	1955			Winter	
7	Asternstraße	13–27	1928	10		Wichern	-
	Gartenstadtweg	48–50	1928			Wichern	
8	Asternstraße	5–11	1929	11		Wichern	-
	Lesserstraße	90–98	1929			Wichern	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20		Wichern	-
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Winter	

Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Wichern	-
	Asternstraße	29–31	1934			Wichern	
	Gartenstadtweg	43–49	1934			Wichern	
	Nelkenweg	29–51	1934			Wichern	
11	Nelkenweg	26–64	1935	20		Wichern	-
12	Nelkenweg	2–24	1937	12		Wichern	-
13	Anemonenweg	1–7	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	2–8	1938			Wichern	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	9–15	1938			Wichern	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18		Wichern	-
16	Lavendelweg	30–72	1938	22		Wichern	-
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22		Wichern	-
18	Stephanstraße	70–92	1939	20		Wichern	-
19	Asternstraße	33–51	1939	14		Wichern	-
	Stephanstraße	94–100	1939			Wichern	
20	Bovestraße	41	1956	35	2	Schneiderei	-
	Rauchstraße	2–6	1956			Schneiderei	
21	Friedastraße	3–7	1928	22		Schneiderei	-
22	Rauchstraße	7–9	1929	20	1	Schneiderei	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneiderei	
23	Gartenstadtweg	81, 81 A	1959	106	1	Winter	-
	Gartenstadtweg	83–93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86–100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7–9	1959			Winter	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	197	6	Schneidereit	-
	Eydtkuhnenweg	2–6	1963				
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963				
	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963				
	Voßkulen	146–146 A	1999				
25	Lesserstraße	148–150	1964	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341–369	1950	90		Lübke	-
27	Büiringstwiete	1–5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48		Lübke	-
29	Eilbeker Weg	20–28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126–130	1954			Winter	
30	Papenstraße	117–119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40–44	1956			Winter	
31	Roßberg	21–29	1956	40		Winter	-
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19		Lübke	-
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Winter	-
34	Horner Weg	274–276	1959	15		Winter	-
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32		Winter	-
36	Groß Borsteler Straße	17–23	1960	108	1	Sponholz	-
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960			Sponholz	
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	36		Krause	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Krause	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Lübke	-
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20		Lübke	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
40	Warnstedtstraße	67 A–B	1965	13		Sponholz	-
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Sponholz	-
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Sponholz	-
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Sponholz	-
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140	4	Lübke	-
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Sponholz	-
46	Abrahamstraße Leharstraße	39–43 81–93	1968 1968	96		Lübke Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Krause	-
48	Kopernikusstraße Scharbeutzer Straße	3 A–3 B 127 A–127 B	1970 1970	26		Schneiderei Schneiderei	-
49	Grenzacker Schnelsener Weg Wildacker Wildacker	31–33 5–5 A 2–24 39–45	1971 1971 1971 1971	164	2	Krause Krause Krause Krause	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Krause	31.12.2028
51	Grenzacker Grenzacker Wildacker	1–5 2–16 46–52	1973 1973 1973	109		Krause Krause Krause	31.12.2013
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneiderei	31.12.2013
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Krause	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Krause	31.12.2013
56	Wildacker	5–31	1976	87		Krause	31.12.2013

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung																																																																																																																																																																										
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Sponholz	31.12.2013																																																																																																																																																																										
	Beerenhöhe	18–20	1977			Sponholz		58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48		Winter	31.12.2020	Große Holl	62–64	1977	Winter	Hollkoppelweg	2–4	1977	Winter	59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47	1	Sponholz	31.12.2018	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	Sponholz	60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Sponholz	ohne Bindung	Beckerberg	18 A	1980	10		Sponholz	31.12.2013	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Sponholz	31.12.2018	62	Grotenbleken	7–11	1982	45		Lübke	31.12.2017	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	Lübke	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	Lübke	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45		Sponholz	31.12.2021	64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneiderei	31.12.2027	Traberweg	26	1997	Schneiderei	Traberweg	28	1997	Schneiderei	Traberweg	28 A	1997	Schneiderei	Traberweg	30	1997	Schneiderei	Traberweg	36	1997	12	Schneiderei	ohne Bindung	Traberweg	38	1997	11	Schneiderei	ohne Bindung	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36		Sponholz	31.12.2021	68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneiderei	-	69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneiderei	-	70	Leiserweg	1–5	1991	27		Sponholz	31.12.2019				
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48		Winter	31.12.2020																																																																																																																																																																										
	Große Holl	62–64	1977			Winter																																																																																																																																																																											
	Hollkoppelweg	2–4	1977			Winter																																																																																																																																																																											
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47	1	Sponholz	31.12.2018																																																																																																																																																																										
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981			Sponholz		60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Sponholz	ohne Bindung	Beckerberg	18 A	1980	10		Sponholz	31.12.2013	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Sponholz	31.12.2018	62	Grotenbleken	7–11	1982	45		Lübke	31.12.2017	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	Lübke	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	Lübke	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45		Sponholz	31.12.2021	64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneiderei	31.12.2027	Traberweg	26	1997	Schneiderei	Traberweg	28	1997	Schneiderei	Traberweg	28 A	1997	Schneiderei	Traberweg	30	1997	Schneiderei	Traberweg	36	1997	12		Schneiderei	ohne Bindung	Traberweg			38		1997	11	Schneiderei	ohne Bindung	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36		Sponholz	31.12.2021	68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneiderei	-	69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneiderei	-	70	Leiserweg	1–5	1991	27		Sponholz	31.12.2019					3113	23																						
60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Sponholz	ohne Bindung																																																																																																																																																																										
	Beckerberg	18 A	1980	10		Sponholz	31.12.2013																																																																																																																																																																										
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Sponholz	31.12.2018																																																																																																																																																																										
62	Grotenbleken	7–11	1982	45		Lübke	31.12.2017																																																																																																																																																																										
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982			Lübke																																																																																																																																																																											
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982			Lübke																																																																																																																																																																											
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45		Sponholz	31.12.2021																																																																																																																																																																										
64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneiderei	31.12.2027																																																																																																																																																																										
	Traberweg	26	1997			Schneiderei																																																																																																																																																																											
	Traberweg	28	1997			Schneiderei																																																																																																																																																																											
	Traberweg	28 A	1997			Schneiderei																																																																																																																																																																											
	Traberweg	30	1997			Schneiderei																																																																																																																																																																											
	Traberweg	36	1997			12		Schneiderei	ohne Bindung																																																																																																																																																																								
	Traberweg	38	1997			11		Schneiderei	ohne Bindung																																																																																																																																																																								
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031																																																																																																																																																																										
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034																																																																																																																																																																										
	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung																																																																																																																																																																										
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36		Sponholz	31.12.2021																																																																																																																																																																										
68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneiderei	-																																																																																																																																																																										
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneiderei	-																																																																																																																																																																										
70	Leiserweg	1–5	1991	27		Sponholz	31.12.2019																																																																																																																																																																										
				3113	23																																																																																																																																																																												

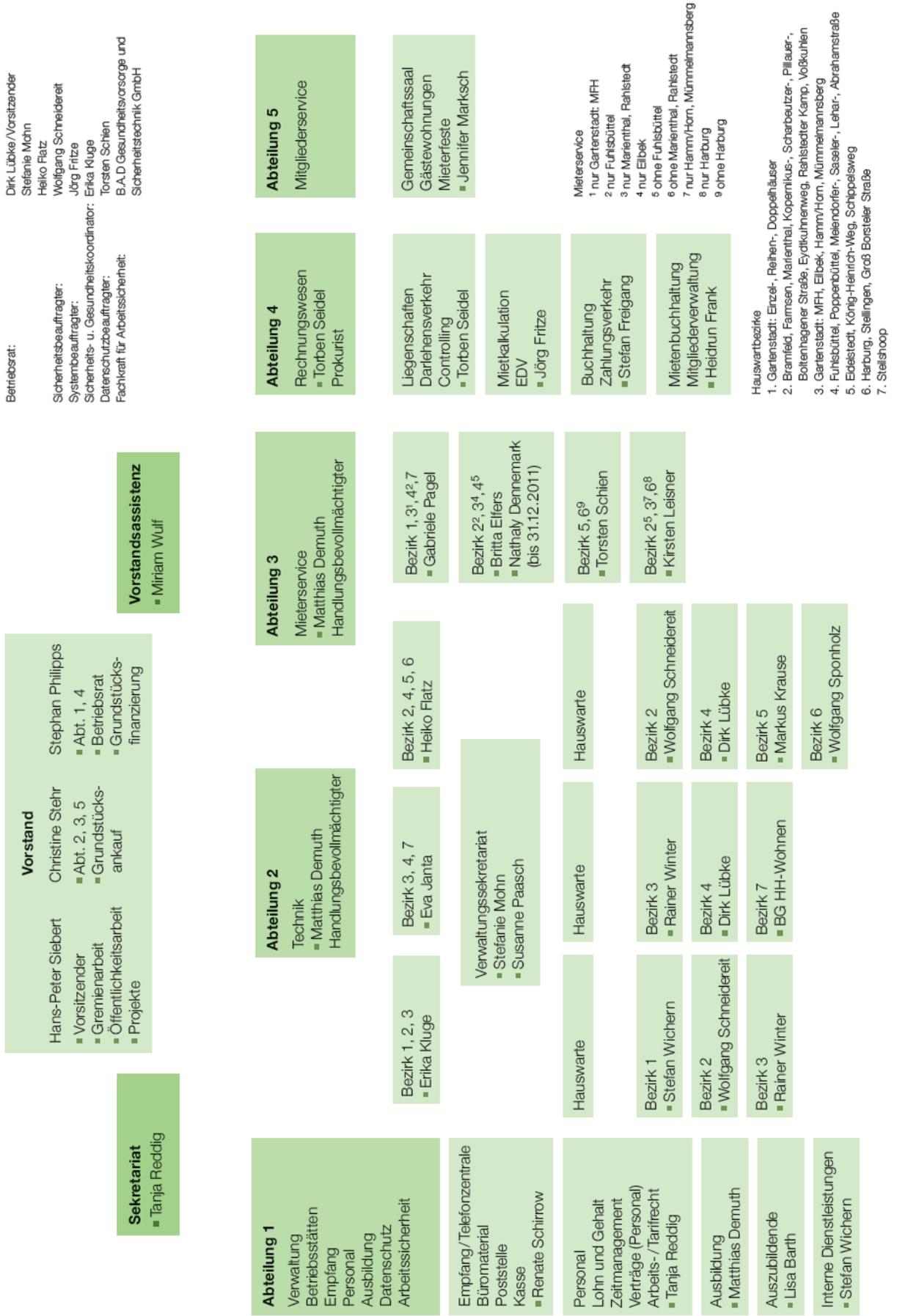
Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Veli Ates
Karl-Heinz Bahlke
Ingeborg Böckler
Egon Bödecker
Stefan Boskugel
Günther Brandenburg
Ernst A. Brandt
Paul Fielitz
Oskar Friedrich
Hildegard Friedrichs
Egon Gamlien
Gustav Geil
Hannelore Gottwald
Reiner Gottwald
Hans-Jürgen Grohnert
Gertrud Grow
Gertrud Hanfft
Brigitte Hansen
Horst Hansson
Hans-Werner Heinrich
Ada Heinsohn
Georg Hermann
Dieter Jung
Axel Kaufmann
Dieter Kempe
Jeanette Klein
Hans Koch
Jerzy Kozłowski
Elisabeth Krüger
Peter Langenberg

Marianne Lemke
Ruth Leu
Annemarie Loetz
Hans Günter Lünzmann
Guenter Malchow
Bodo Marschner
Kurt Mathwig
Angelika Meihöfer
Peter Möller
Wolfgang Rehm
Bernd Reinholdt
Rudi Richter
Anna Richter
Gerhard Riemann
Uwe Eduard Salamon
Helga Schmorrr
Günter Schoneweg
Karl-Heinz Schöning
Hannelore Schwarze
Dietrich Siems
Erika Steinhaus
Peter Steuer
Dieter Stöcker
Helga Suderow
Erwin Tepper
Irmgard Theurig
Oliver Tiffinger
Karl-Heinz Völckers
Gerd Wöbke
Hans Joachim Zirkel

ORGANISATIONSTRUKTUR

Stand: 31.12.2011



Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2012



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Tel: 040 69 69 59 - 0
Fax: 040 69 69 59 - 59
www.gartenstadt-wandsbek.de
info@gartenstadt-wandsbek.de

Gestaltung: endlich**sommer** – werbung in bester gesellschaft mbH
Fotos: Hermann Jansen, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 250 Exemplare