



## **GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2012**

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG







*Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81*

## Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2012

### **WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT GARTENSTADT WANDBEK EG**

Gartenstadtweg 81  
22049 Hamburg  
Tel: 040 69 69 59-0  
Fax: 040 69 69 59-59  
[www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)  
[info@gartenstadt-wandsbek.de](mailto: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:** 73 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 bis 4. Juni 2012
René Alfeis	ab 4. Juni 2012
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Schriftführer ab 4. Juni 2012
Dagmar Bossow	bis 4. Juni 2012
Bert Gettschat	
Hans-Peter Siebert	ab 4. Juni 2012
Ingo Tiedemann	

### Zusammensetzung der Ausschüsse:

#### Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Dagmar Bossow	stellv. Vorsitzende bis 4. Juni 2012
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Vorsitzender ab 4. Juni 2012
Bert Gettschat	
Dr. Corina König-Linek	
Hans-Peter Siebert	ab 4. Juni 2012

#### Prüfungsausschuss

Bert Gettschat	Vorsitzender
René Alfeis	stellv. Vorsitzender ab 4. Juni 2012
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Vorsitzender bis 4. Juni 2012
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Manfred Noster	

**Vorstand:**

Hans-Peter Siebert	(Vors.) hauptberuflich bis 31. März 2012, nebenberuflich ab 17. Dezember 2012 (gem. §37(1) Satz 2 GenG)
Christine Stehr	(Vors. ab 1. April 2012) hauptberuflich
Stephan Philipps	hauptberuflich bis 21. Dezember 2012

#### Prokurist nach § 48 HGB:

Torben Seidel

#### Handlungsbevollmächtigter nach § 54 HGB:

Matthias Demuth

# Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Genossenschaft	04
<b>I. Bericht des Vorstandes</b>	<b>06</b>
Konjunkturelle Entwicklung 2012/2013	07
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	10
Investitionen in den Bestand	11
Modernisierung	11
Energieeinsparung und Umweltschutz	12
Instandhaltung	13
Hausbewirtschaftung	14
Mitglieder	16
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	21
Gewinnverwendung	21
<b>II. Jahresabschluss 2012</b>	<b>23</b>
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
<b>III. Lagebericht</b>	<b>33</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>39</b>
<b>V. Übersichten/Verzeichnisse</b>	<b>41</b>
Wahlbezirke	41
Vertreter und Ersatzvertreter	42
Wohnanlagen	44
Verstorbene Mitglieder	49
Organisationsstruktur	51



Christine Stehr, Hans-Peter Siebert

## I. Bericht des Vorstandes

### Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

selten war der Wohnungsbau in Hamburg so sehr im Fokus der Öffentlichkeit wie im vergangenen Jahr. Das ist gut so, denn Wohnen ist ein wichtiger Teil des Lebens, und die Begriffe Wohnqualität und Lebensqualität sind somit untrennbar miteinander verbunden.

Doch nicht immer waren die Schlagzeilen positiv. Wenn sich innerhalb einer Metropole wie Hamburg immer mehr Menschen um ihre Wohnung und damit ihr Zuhause sorgen, stimmt das nachdenklich. Ebenso, wenn Wohnungen in bestimmten Teilen der Stadt so sehr Mangelware sind, dass in der Presse immer häufiger das Wort Wohnungsnot auftaucht.

Die Lösung dieser Probleme wird in einem deutlichen Anstieg des Wohnungsneubaus gesehen, denn die Bevölkerung

Hamburgs wächst noch immer stetig. Neben den Genossenschaften gibt es viele, die dieser Aufforderung gerne nachkommen oder nachkommen würden. Nicht immer steht dabei allerdings eine langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung der neu errichteten Wohnungen im Vordergrund. Dies ist bedauerlich, aber natürlich gibt es unterschiedliche Wohnformen und andere Geschäftsmodelle.

Wir – die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek e.G. – sind wie andere Genossenschaften sogenannte Bestandhalter, d. h. unsere Investitionen sind auf Dauer angelegt, und wir haben Ziele, die sich nicht an Gewinnmaximierung orientieren.

Daher sind wir anders. Anders, wenn es darum geht, Wirtschaftlichkeit zu definieren. Anders bei der Bewertung der Bedürfnisse unserer Mieter, die Mitglieder und Anteilseigner sind und deren Inter-

essen stets im Mittelpunkt stehen. Und anders, wenn es um die Beurteilung geht, ob sich langfristiges Denken und Engagement „auszahlen“.

Die Möglichkeiten unserer Mitglieder, der Rahmen, in dem sie sich finanziell bewegen können, und die Sicherheit, die wir ihnen geben möchten, wenn es um eines der wichtigsten Güter im Leben geht, bestimmen daher unser Handeln. Deshalb ist es wichtig, dass in Hamburg auch Grund und Boden bezahlbar sind und städtische Grundstücke nicht nur nach dem Höchstgebot vergeben werden. Denn hohe Grundstückspreise führen in Kombination mit steigenden Anforderungen und damit verbundenen steigenden Baukosten zwangsweise zu einem höheren Mietenniveau.

Für uns bedeutet das, auch in Zukunft engagiert für den Wohnungsbau einzutreten, darüber hinaus aber nach wie vor auch den Erhalt und die Modernisierung

unserer Bestände im Blick zu behalten. Darauf zu achten, was sich Menschen auf Dauer wünschen, und im Bedarfsfalle da zu sein und zu unterstützen. Dies jedoch zu Preisen, die sich unsere Mitglieder auch leisten können.

Dass sich mit diesen Grundsätzen nicht nur erfolgreich, sondern auch im Sinne unserer Mitglieder arbeiten lässt, belegt unser diesjähriger Geschäftsbericht.

Unsere Genossenschaft ist und bleibt eine starke Gemeinschaft. Für die Menschen, die in unseren Wohnungen leben und für bezahlbares Wohnen in Hamburg.

## KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2012/2013

### Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer 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 Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

### Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über Milliarden Euro 422. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

### Deutsche Wirtschaft trotz 2012 europäischer Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

### Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich wieder auf

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: Bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche

Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (IfW) die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das IfW eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

### Verbraucherpreise steigen 2012 weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuerrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

### Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000

Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

#### Baulandpreise gehen leicht zurück

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch Euro 130 kostete, musste man 2011 dafür Euro 128,19 aufwenden.

#### Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

#### Hamburg begehrt – Einwohnerzahl steigt

Hamburg zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten in Deutschland. Als wachsende Metropole zieht die Stadt

viele Menschen an, die hier wohnen und arbeiten wollen. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 7.900 Personen jährlich auf zwischenzeitlich rund 1,8 Millionen Menschen gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage wichtigere Zahl der Haushalte hat sich ebenfalls deutlich auf ca. 990.000 erhöht. Besonders hierzu beigetragen haben die Einpersonenhaushalte, deren Anteil in den letzten zehn Jahren von 48 Prozent auf 53,6 Prozent zugenommen hat. Mittlerweile sind fast 80 Prozent der Privathaushalte in Hamburg Ein- und Zweipersonenhaushalte.

#### Bündnis hat Fahrt aufgenommen

Um der mit diesem Bevölkerungswachstum verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, hat der Senat mit der Immobilienwirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen und den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich als Ziel vereinbart. Das Bündnis hat Fahrt aufgenommen: Mit 8.731 Baugenehmigungen wurde im vergangenen Jahr ein Wert wie zuletzt vor zehn Jahren erreicht. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte mit ca. 4.500 Wohnungen das erste Mal seit 2006 wieder über der Marke von 4.000 Wohnungen liegen und den höchsten Stand seit 2001 erreicht haben.

#### Ziel bei öffentlicher Förderung übertroffen

Zur Verbesserung des Angebotes bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen hatte der Senat sich eine Förderung von jährlich 2.000 Mietwohnungen zum Ziel gesetzt. Mit insgesamt 2.120 geförderten Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hat er dieses Ziel in 2012 zum zweiten Mal in Folge über-

troffen. Einschließlich der Eigenheimförderung und der Modernisierungsförderung von 6.561 Mietwohnungen wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt rund Millionen Euro 146,6 bewilligt.

#### Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert

Aus Nachfragersicht werden die steigenden Wohnungsbauzahlen kurzfristig zu keiner Veränderung der tatsächlichen oder subjektiv empfundenen Situation auf dem Wohnungsmarkt führen. Medial wird dieses Thema mit Schlagzeilen wie „Wird das Wohnen in Hamburg unbezahlbar?“ oder „Mietenexplosion droht“ befeuert. Die Politik reagiert mit Gesetzesvorstößen zur Begrenzung des Mietanstiegs, zur Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Wohnraumschutzgesetzes. Eine zur Versachlichung der Diskussion vom Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e.V. (IVD Nord) in Auftrag gegebene Studie kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass es in Hamburg trotz erhöhter Nachfrage nach Wohnraum und einigen Preisausreißern in besonders nachgefragten Innenstadtkartieren insgesamt noch einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt gibt. Dies wird vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bestätigt. Dessen Mitgliedsunternehmen bewirtschaften rund 40 Prozent des Hamburger Mietwohnungsbestandes zu Durchschnittsmieten, die noch deutlich unter dem aktuellen Mietenspiegeldurchschnitt von 7,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen. Rund 20.000-mal jährlich wechselt bei ihnen eine Wohnung den Besitzer, ohne dass hierfür Inserate geschaltet, Immobilienportale genutzt oder Makler beauftragt werden. Ihre in der Regel moderaten Mietpreise tauchen deshalb in keiner der Mietpreissammlungen auf, die durch Auswertung der

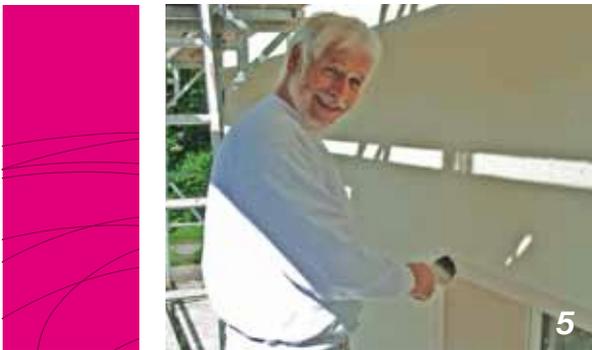


Bild 1–2: Eröffnung Servicebüro, Eilbeker Weg 20, am 20. November 2012, Bild 3: Fassadengestaltung Gartenstadtweg 83–87, Bild 4: Richtfest „Kirschblütenhof“ am 9. November 2012, Bild 5: Gesamtwärmedämmmaßnahme Gartenstadtweg 83–87, Bild 6: Balkonmodernisierung Uwestraße

Immobilienanzeigen und -portale zu-  
stande kommen.

**Moderates Wirtschaftswachstum**

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2012 um 1,2 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2011 betrug das Wirtschaftswachstum noch 1,9 Prozent. Damit entwickelte die Hamburger Wirtschaft sich schwächer als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte 2012 dürfte sich der Abschwächungstrend fortgesetzt

haben. Insgesamt ist aber auch für 2012 mit einem moderaten Wachstum von knapp einem Prozent zu rechnen.

**Bauhauptgewerbe im Minus –  
Ausbaugewerbe im Plus**

Trotz der anziehenden Wohnungsbautätigkeit ist die Anzahl der Betriebe im Hamburger Bauhauptgewerbe im Juni 2012 gegenüber Juni 2011 um 5 Prozent gesunken. Die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen sank etwas weniger stark um 2 Prozent

auf 9.136. Im Ausbaugewerbe ist die Zahl der Beschäftigten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 dagegen um 4 Prozent auf rund 7.200 gestiegen. Vor allem im Bereich der Bauinstallation war dieses auch mit einem deutlichen Umsatzplus von 7 Prozent verbunden.

**VNW-Mitgliedsunternehmen  
aktive Bündnispartner**

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen sich aktiv am Bündnis für das



Bild 1: Richtfest „Kirschblütenhof“, Bild 2: Besuch des Wandsbeker Bezirksamtsleiters Thomas Ritzenhoff

Wohnen in Hamburg. Ihr Ziel, in 2012 mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen zu beginnen, werden sie jedoch nicht ganz erreichen. Aufwändige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie langwierige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren stehen einer raschen Realisierung von Bauvorhaben oft entgegen. Mit einem Investitionsvolumen von rund Millionen Euro 750 leisten die Wohnungsunternehmen unverändert einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der wohnlichen Versorgung der Hamburger Haushalte.

## GRUNDSTÜCKsverkehr, BAUTätigkeit der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr wurde mit der Errichtung von 10 Wohnungen auf dem Gelände unseres ehemaligen Regiebetriebes – dem heutigen „Kirschblütenhof“ – begonnen. Die Wohnungen haben 2 oder 2,5 Zimmer und Wohnflächen zwischen 52 und 66 m<sup>2</sup>. Durch eine Umplanung im Bereich der Aufzüge ist es gelungen, nicht nur die ursprünglichen 8 Wohnungen, sondern nunmehr alle 10 Wohnungen barrierearm bzw. sogar barrierefrei zu gestalten.

Diese Wohnungen ergänzen das Angebot in der Gartenstadtsiedlung – welches sich derzeit in erster Linie an Familien richtet – und werden vorrangig für Mitglieder geschaffen, für die beispielsweise unsere älteren Gartenstadthäuser 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.

Zugeschnitten auf die ältere Generation, bieten die Wohnungen neben ausreichenden Bewegungsflächen und breiten Türen auch schwellenlose Duschen und elektrische Türöffner. Einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis wird durch Videosprechanlagen mit großem Farbdisplay und ein innovatives Schließsystem, welches ohne Schlüssel auskommt, Rechnung getragen. Über den Anschluss an ein modernes Multimedienetz der willy.tel GmbH ist u. a. eine Anbindung an das Hausnotrufsystem Wilma möglich, welches auch für nahezu alle unsere Mehrfamilienhäuser verfügbar ist.

Das Angebot wurde von unseren Mitgliedern gut angenommen und fand auch bei Nicht-Mitgliedern großes

Interesse. So waren zum Berichtszeitpunkt erwartungsgemäß alle Wohnungen vermietet.

Mit der Fertigstellung wird Mitte 2013 gerechnet.

Durch die Umzüge in den Neubau werden im Laufe des Jahres 2013 wiederum Wohnungen mit Gärten in der Gartenstadtsiedlung frei, welche in erster Linie wieder Familien mit Kindern zur Verfügung stehen.

Die Zielsetzung, unseren Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können, bildet nach wie vor einen Schwerpunkt sowohl im Neubaubereich als auch bei Umbaumaßnahmen im Bestand. Bei frei werdenden Wohnungen in den Erdgeschossen oder in Gebäuden mit Aufzügen wird daher grundsätzlich geprüft, inwieweit ein weitgehend barrierearmer Umbau möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Der Einbau von Duschbädern mit flachem oder bodengleichem Einstieg oder die Verbreiterung von Eingangs- und Zimmertüren sind hierfür praktikable Beispiele. Auch Neu- oder Umbauten von Aufzugsanlagen – wie bereits im Eydkuhnenweg und im Schnelsenener Weg erfolgreich umgesetzt – werden in die



Informationsnachmittag „Kirschblütenhof“

Planungen mit einbezogen. Vielfach sind aber beispielsweise auch die Beseitigung von Treppen in den Außenanlagen, die Herstellung von Rampen oder die Nachrüstung von Handläufen hilfreiche Maßnahmen.

Hierbei werden, sofern sinnvoll, wie in der Vergangenheit Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

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 Grundstücks sowie Größe und Ausstattung der Wohnung entspricht und somit für die Genossenschaft auch eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt.

Leider ist das Angebot an Baugrundstücken, die unserer Zielsetzung gerecht werden, in Hamburg noch immer sehr gering. Das große Interesse von Seiten der Investoren führt zu einem spürbaren Preisanstieg, der nur durch hohe Verkaufserlöse oder entsprechend hohe Mieten kompensiert werden kann. Zusätzlich erschweren steigende Anforderungen bei den energetischen

Standards, Vorgaben bei der Energieversorgung u. Ä. die Herstellung und spätere Vermietung von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen.

Das Bewertungsverfahren der Stadt bei der Vergabe von Grundstücken, welches nunmehr neben dem Angebotspreis auch eine qualitative Betrachtung des Konzeptes beinhaltet, ist ein Schritt in die richtige Richtung. Jedoch behindern hohe Anforderungen an die planerische Vorleistung sowie Vorgaben an die bauliche Umsetzung nach wie vor den Ankauf von städtischen Grundstücken.

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

## INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

### Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnanlagen eine hohe Priorität. Bei jedem Nutzerwechsel werden 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.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder im Bereich der Gartenstadtsiedlung erfordern in der Regel eine komplette Entkernung der Wohnungen. Neben den vorgenannten Arbeiten erstrecken sich die Modernisierungsmaßnahmen daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen.

Aufgrund der umfangreichen Umbauten in der Gartenstadtsiedlung werden die dort anfallenden Kosten im Rahmen der bestehenden Aktivierungsrichtlinie als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2012 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 94 rund Mio. Euro 1,2 (2011: Mio. Euro 0,9).

### Gesamtinvestitionen 2011–2013 in TEuro



Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang werden grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln vorgenommen, sodass die Belastungen der Mieter so gering wie möglich gehalten werden können. Dementsprechend sind die vorgenannten Kosten nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Netto-Kaltmieten verbunden.

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 2012 erfassten Maßnahmen wurden fertiggestellt. Nach wie vor werden erheb-

liche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2012 fielen rund TEuro 126 (2011: TEuro 164) 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 2012 insgesamt 39 Bäder und 37 Küchen erneuert bzw. modernisiert. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Neben der für 2013 geplanten energetischen Großmodernisierung im Justus-Strandes-Weg in Höhe von TEuro 1.650 (2012: TEuro 430) wird auch in der Gartenstadtsiedlung mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,5 gerechnet. Modernisierungskosten, welche ggf. in Wohnungen anfallen, die aufgrund von Umzügen in den Neubau „Kirschblütenhof“ frei werden, wurden bei der Planung berücksichtigt. Weitere Investitionen sind zur Herstellung einer Multimediaverkabelung im ersten Bauabschnitt der Gartenstadtsiedlung vorgesehen.

Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden auch zukünftig im gleichen Umfang wie bisher modernisiert. Da diese Kosten nicht mehr als nachträgliche Herstellungskosten erfasst werden, werden diese zukünftig in der Instandhaltung ausgewiesen.

### Energieeinsparung und Umweltschutz

In der Modernisierungsplanung der Genossenschaft nimmt die energetische Betrachtung weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Auf Basis der vorliegenden Energiebedarfsausweise sind fundierte Planungen und aussagekräftige Prognosen über die zu erzielenden Einsparungen möglich. Darüber hinaus werden aus überbetrieblichen Vergleichen mit anderen Wohnungsunternehmen, welche durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) erfolgen, und internen Auswertungen Entscheidungen für künftige Investitionen abgeleitet.

Die Genossenschaft beabsichtigt, auch zukünftig jährlich mindestens ein Bestandsgebäude so zu modernisieren, dass der gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderte energetische Standard erreicht wird. Dies bedeutet, abhängig vom aktuellen

Zustand der Gebäude, in der Regel eine vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade, Kellerdecke), verbunden mit der Erneuerung der Fenster. Die gleichzeitige Durchführung sinnvoller Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise die Erneuerung der Dach- eindeckung oder die Überarbeitung von Balkonen runden diese Maßnahmen ebenso ab wie die Optimierung der Grundrisse oder der Außenanlagen. Der Abschluss der energetischen Modernisierungen oder anderer wertverbessernder Maßnahmen führt zu einer Anpassung der Grundnutzungsgebühr.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine solche Gesamtwärmedämmmaßnahme im Gartenstadtweg 83–87 durchgeführt. Die hierfür angefallenen Investitionskosten in Höhe von rund TEuro 360 konnten über ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden. Die entstehenden Zinsvorteile kommen den Mitgliedern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

In den vergangenen Jahren konnten die diesbezüglichen Investitionen teilweise deutlich aufgestockt werden. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ist dies auch für das Jahr 2013 vorgesehen, in dem die umfassende Modernisierung der Wohnanlage im Justus-Strandes-Weg 9 A–D geplant ist.

Wir kommen damit unserem Ziel, uns – neben der angestrebten Energiekostenersparnis für die Mitglieder – im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten auch aktiv für den Umweltschutz einzusetzen, näher. Denn bei den umfangreich energetisch modernisierten Gebäuden konnten nicht nur Reduzierungen des Jahresheizwärmebedarfes zwischen 50 und 89 Prozent errechnet werden, sondern darüber hinaus die gleichen Entlastungen bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Im Zuge der Planungen werden grundsätzlich auch die Möglichkeiten geprüft, Zuschüsse beispielsweise durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) in Anspruch zu nehmen. Die den dortigen Förderbedingungen zugrunde liegenden Anforderungen gehen allerdings über die ohnehin schon hohen gesetzlichen Regelungen oft weit hinaus. Dies führt zu weiteren baulichen Veränderungen, höheren Investitionen und – damit verbunden – höheren notwendigen Anpassungen im Bereich der Grundnutzungsgebühren.

Die Genossenschaft wird die Inanspruchnahme von Fördergeldern daher weiterhin davon abhängig machen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen im Interesse ihrer Mitglieder liegen und sich die anfallenden Anhebungen der Grundnutzungsgebühren in einem verträglichen Rahmen halten.

Erstmalig kommen mit dem Einsatz von Sonnenkollektoren bei unserem Neubau, dem „Kirschblütenhof“, auch regenerative Energien zum Einsatz. Die auf dem Dach montierten Paneele nutzen die Kraft der Sonne zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und sorgen so nicht nur für eine umweltschonende Energiegewinnung, sondern auch für niedrigere Betriebskosten.

Inwieweit der Einsatz regenerativer Energien auch bei Modernisierungen bestehender Heizungsanlagen möglich und sinnvoll ist, wird regelmäßig bei den Vorplanungen überprüft.

Auch der Ansatz, durch sogenannte geringinvestive Maßnahmen bei vorhandenen Heizungsanlagen Energie einzusparen, wird weiterhin verfolgt. Hierzu wird u. a. die von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt geförderte und von der E.ON Hanse AG unterstützte Aktion zur Ermittlung von Optimierungsmöglichkeiten

genutzt und als Grundlage für Entscheidungen über zukünftige Investitionen herangezogen.

## Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2012 rund Mio. Euro 3,2 (2011: Mio. Euro 2,9) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 77 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 217). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,29 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat. 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 1,2 / Euro 0,47 pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Bis auf die Herstellung eines Trennsystems für die Entwässerung in der Von-Graffen-Str. 15 A–D wurden alle Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2012 fertiggestellt. 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 2013 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 753 (2012: TEuro 761) ab (geplante Maßnahmen).

## Instandhaltungsplan 2013

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
20	Rauchstr. 2–6, Bovestr. 41	Balkone und Fassade instand setzen
22	Rauchstr. 7–9	Treppenhäuser instand setzen
24	Pillauer Str. 72 D, 74 E	Warmwasserbereiter/Heizung erneuern
24	Eydtkuhnenweg 2 A–D	Dacherneuerung inklusive Dämmung
24	Eydtkuhnenweg 2 A–D	Balkone instand setzen
36	Groß Borsteler Str. 25–29	Müllstandplätze instand setzen
36	Groß Borsteler Str. 29 A–D	Dacherneuerung inklusive Dämmung
46	Leharstr. 81–93, Abrahamstr. 39–43	Heizungsanlage (1 Stück) erneuern
49	Wildacker 45	Tiefgaragenabfahrt instand setzen
49	Wildacker 2–24	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlage 2. Gebäudeabschnitt
56	Wildacker 5–31	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlage, Treppenhäuser instand setzen
57	Beerenhöhe 18–20	Keller instand setzen
60	Beckerberg 18 A, Baererstr. 24	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
63	Rotbergfeld 23–35	Spielplatz überarbeiten

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten einschließlich Versicherungsschäden für 2013, wie auch im Vorjahr, rund Mio. Euro 2,3 vor. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel anfallen. Diese Arbeiten belasten auch im Geschäftsjahr 2013 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen. 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. 2012 konnten für 5 Wohnanlagen insgesamt TEuro 122 an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

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 2012 insgesamt 3.113 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 202.473,52 m<sup>2</sup>. Das einkommensun-

abhängige Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 71 Prozent der Wohnungen zu. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist 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 2012 wurde von der Genossenschaft geprüft, ob durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht für weitere Wohnanlagen erlangt werden kann. Ziel ist, die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können. Hiermit sichern wir unseren Mitgliedern auf Dauer eine preiswerte Nutzungsgeldgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Bei den wenigen noch verbleibenden Anlagen (199 Wohnungen in 5 Wohnanlagen) erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel jedoch als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Prüfung wird 2013 erneut vorgenommen.

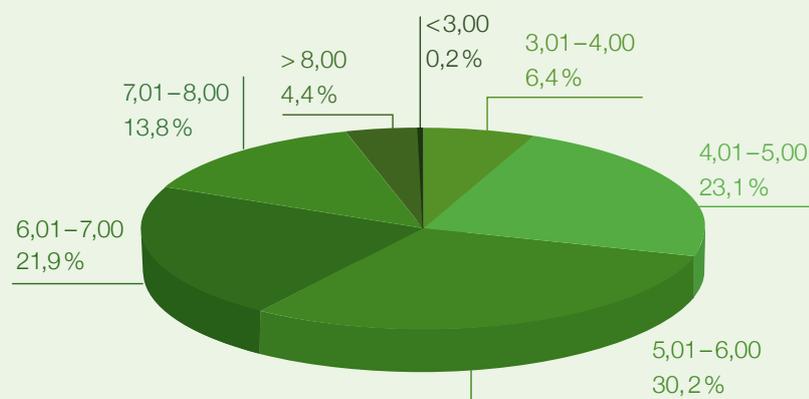
Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31. Dezember 2012 monatlich Euro 5,68 (Vorjahr: Euro 5,56) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 2,2 Prozent (2011: 2,4 Prozent, 2010: 2,3 Prozent, 2009: 2,7 Prozent, 2008: 3,0 Prozent). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Nettokaltmieten 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



Bild 1: Richtfest „Kirschblütenhof“ am 9. November 2012, Bild 2: Vertreterversammlung am 4. Juni 2012

### Wohnungen nach Miethöhe

(Netto-Kaltmiete per 31.12.2012 in €/m<sup>2</sup>)



Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die beigefügte Grafik zeigt, dass rund 60 Prozent der Genossenschaftswohnungen eine für den Hamburger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltmiete von bis zu Euro 6 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Nutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2012 sind 194 (Vorjahr: 223) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 39 Mieter (20 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 5 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,2 Prozent (Vorjahre in Prozent: 7,2; 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 2012 insgesamt 11 (Vorjahre: 8; 13; 12; 24; 14; 71) leer stehenden Wohnungen wurden 8 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 11 Wohnungen standen 10 Wohnungen nicht länger als drei Monate leer. Alle 11 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 zur Verbesserung der internen Abläufe eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Hierzu gehört auch die Zusammenlegung von kaufmännischer und technischer Hausbewirtschaftung in der neuen Abteilung Mieterservice. Die Straffung der internen Abläufe, die Neuorganisation der Wartelisten und die Vernetzung des Internetauftritts mit dem Immobilienscout 24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich



Bild 1: WGW-Trikots für die Fußballmannschaft der Schule an der Gartenstadt, Bild 2: Kinderschminken am 11. Dezember 2012

größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Rund 10.000 Besucher pro Monat besuchen die Homepage der Genossenschaft im Durchschnitt des Jahres.

Neue gesetzliche Regelungen wirken sich zunehmend auf die Betriebskosten aus. Die in der Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkV) formulierten Anforderungen sollen durch laufende Probeentnahmen sowie Analysen die Qualität des Trinkwassers in den Wohnungen sicherstellen. Nach Einführung der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern und den hieraus resultierenden Wartungskosten erhöhen somit zukünftig auch die Kosten für die regelmäßige Untersuchung des Trinkwassers in den Wohnanlagen die Betriebskosten. Die Kosten für die Installation der Probeentnahmestellen belasten darüber hinaus die Instandhaltungskosten. Die ersten Untersuchungen müssen im Jahre 2013 erfolgen.

Die Genossenschaft beteiligt sich, zusammen mit weiteren Hamburger Genossenschaften, am Nachbarschaftsfernsehen Noa4. Die Beiträge, auch über unsere Genossenschaft, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu

allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz von willy.tel empfangen werden. Über dieses Netz wird auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet und somit speziell dem Sicherheitsbedürfnis unserer älteren Bewohner Rechnung trägt. 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 2012 insgesamt 364-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 220 Störungsmeldungen an Wochenenden. Eine Kooperation mit der Hamburger Volksbank soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an die Mitglieder erweitern und abrunden.

## MITGLIEDER

Der Mitgliederbestand hat sich 2012 um 68 Zugänge erhöht.

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31. Dezember 2012 im Durchschnitt mit rund 12 Anteilen (Euro 1.786) an

der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 9,5).

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.

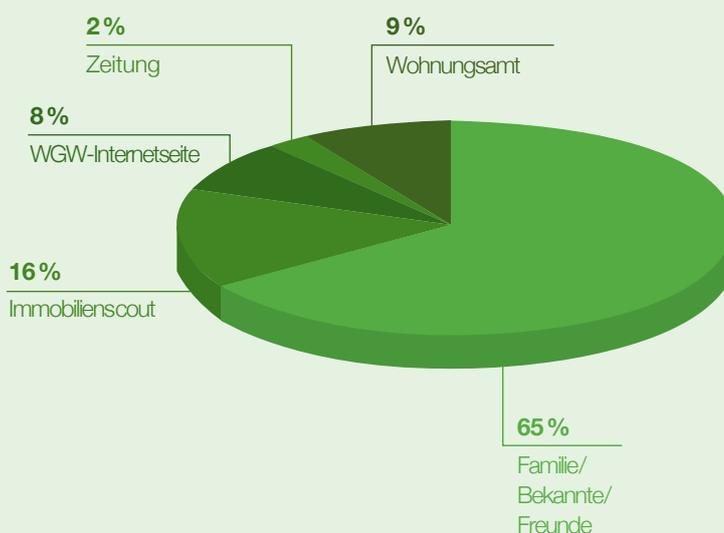
Damit Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an vermieden wird, erfolgt vor der Aufnahme in die Genossenschaft eine Beratung hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnraumwünschen durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice. Hierdurch wird auch die starke Nachfrage reguliert.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

Um gezielter auf ihr Angebot aufmerksam machen zu können, befragt die Genossenschaft ihre Mitglieder bei der Aufnahme. Demnach wurden 65 Prozent der neuen Mitglieder durch ihre Familie, durch Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der Genossenschaft aufmerksam. Ein sehr deutliches Er-

### Mitgliederentwicklung 2012

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>5.274</b>	<b>59.607</b>
<b>Zugänge 2012:</b>		
Neuaufnahmen	236	236
Zeichnung weiterer Anteile	–	4.612
	<b>236</b>	<b>4.848</b>
<b>Abgänge 2012:</b>		
Kündigung	100	1.263
Kündigung weiterer Anteile		446
Übertragung	26	541
Tod im Geschäftsjahr	36	397
Tod frühere Jahre	3	25
Ausschluss	3	66
	<b>168</b>	<b>2.738</b>
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>5.342</b>	<b>61.717</b>
<b>Veränderungen:</b>		
Zugang (Saldo)	68	2.110

### Kontaktgründe neuer WGW-Mitglieder



gebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 56 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 41 und 55 Jahren (32 Prozent). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 Prozent. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren ist um 1 Prozent auf 30 Prozent gestiegen. 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 Untersuchung der Altersstruktur unserer Mitglieder mit ihren Familien. Die Untersuchung wurde 2010 von einem renommierten Institut durchgeführt.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 61 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 37 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.

2012 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 vielfach Familienfeiern der Mitglieder statt.

Auch Teile der Geschäftsstelle, wie Atrium und seitlicher Eingangsbereich, werden den Mitgliedern zur Nutzung angeboten und für Ausstellungen und Ähnliches genutzt.

Am 4. Juni 2012 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die trotz der gestiegenen Investitionen im Instand-



Bild 1 – 4: Adventsfeier mit Basar der Mitglieder am 11. Dezember 2012

haltungs- und Modernisierungsbereich nach wie vor gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und ging auf neue gesetzliche Anforderungen ein.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Jens Linek und Uwe Lohmann. Für die aus Altersgründen ausscheidende Dagmar Bossow wurde Hans-Peter Siebert gewählt. Für die verbleibende Amtszeit von zwei Jahren wurde René Alfeis für die bereits ausgeschiedenen Silke Grantz gewählt.

## ORGANISATION/ MITARBEITER

Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalyse 2010 wurden im Jahr 2012 weitere Workshops mit den Mitarbeitern durchge-

führt und deren Ergebnisse in Arbeitsgruppen weiterentwickelt. Im Fokus stehen die Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und die weitere Verbesserung der Wohnzufriedenheit. Wir reagieren damit nicht nur auf veränderte Alters- und Mieterstrukturen, sondern auch auf unterschiedliche Wünsche hinsichtlich der Kommunikationswege.

Darüber hinaus verändern sich mit der Zunahme der eigenen Belegungsrechte für unsere Wohnungen die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung. Die Teilnahme der Mitarbeiter an Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen wird daher auch weiterhin unterstützt und gefördert.

Ergebnisse dieser Entwicklungen sind nicht nur Verbesserungen in der Aufbau- und Ablauforganisation, sondern auch räumliche Anpassungen an den heutigen Standard.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit und Verbesserung der Kommunikation mit unseren Mitgliedern wurden die bisherigen Abteilungen „Mieterservice“ und „Technik“ zusammengeführt. Innerhalb der einzelnen Serviceteams finden sich nunmehr sowohl kaufmännische als auch technische Sachbearbeiter sowie Hauswarte. Diese Neuorganisation der Abteilung „Mieterservice“ liefert die Grundlage für eine kompetente Rundumbetreuung der Mitglieder und der Wohnungsbestände.

Eine Verbesserung der Mitgliederbetreuung vor Ort wurde auch durch ein weiteres Servicebüro im Raum Eilbek erzielt, welches im Geschäftsjahr 2012 eröffnet werden konnte. Wie bei den bereits in den Vorjahren geschaffenen Servicebüros in Harburg, Eidelstedt und Rahlstedt können nun auch dort Besucher in einem zeitgemäßen und modernen Rahmen empfangen und beraten werden. Das Büro befindet sich in ebenerdiger

und zentraler Lage und wird vor allem von unseren älteren Bewohnern aus dem Einzugsgebiet von rund 200 Wohnungen gut angenommen.

Der Mitgliederservice hat auch im Hinblick auf gemeinsame Aktivitäten sowie Aktionen in den Wohnanlagen oder in der Geschäftsstelle einen hohen Stellenwert. Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten werden zunehmend für Gruppenangebote oder beispielsweise Ausstellungen von Mitgliedern genutzt. Das auf Eigeninitiative unserer Mitglieder beruhende Miteinander wird durch die Genossenschaft unterstützt und gefördert.

Innerhalb der Abteilung Rechnungswesen richten wir zunehmend unser Augenmerk auf die Entwicklung der sogenannten „2. Miete“. Durch die neu geschaffene Stelle „Betriebskostenmanagement“ können die in diesem Bereich anfallenden Kosten gezielt überprüft sowie Optimierungsmöglichkeiten gesucht und umgesetzt werden. Dies erhöht die Marktfähigkeit unserer Wohnungen und kommt unseren Wohnungsnutzern direkt zugute.

Unternehmensintern wird im Rahmen des Controllings das in den Vorjahren eingeführte elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet der Genossenschaft sowie das Risikomanagementsystem und das Portfoliomanagementsystem weiter angewendet. Die EDV-Anlage in der Geschäftsstelle ist wie bisher über eine Fernübertra-

gungsleitung 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.

Um den EDV-technischen Anforderungen zukünftig noch besser gerecht werden zu können, wurde die in der Geschäftsstelle vorhandene Hard- und Software im Geschäftsjahr 2012 komplett auf einen neuen Stand gebracht. Die auf Anwenderseite erforderlichen Umstellungen wurden durch Schulungsmaßnahmen begleitet.

Nach einer Übergangszeit mit drei Vorstandsmitgliedern wurde das Unternehmen nach dem altersbedingten Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes zum 31. März 2012 wieder von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Seit dem 21.12.2012 wird die Genossenschaft von einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt.

#### Mitarbeiterentwicklung 2012

	31.12.2012	31.12.2011
Angestellte kaufmännisch	13	14
Angestellte Teilzeit	2	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Eine Mitarbeiterin ist in den genannten Zahlen enthalten, deren Arbeitsphase einer Altersteilzeit am 30. September 2012 ausgelaufen ist. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut.

Das Geschäftsjahr 2012 ist gekennzeichnet von vielen positiven Entwicklungen und Veränderungen. Die Mitarbeiter beteiligten sich mit viel Engagement an diesen Entwicklungen und zeigten großes Interesse, die zukünftige Ausrichtung der Genossenschaft – welche sowohl durch Bewährtes als auch durch Innovation geprägt ist – mitzugestalten. Das gute Geschäftsergebnis zeugt von einem hohen Maß an Arbeitsbereitschaft, Sachkenntnis und Tatkraft und konnte nur erreicht werden, weil alle Mitarbeiter ihren Beitrag dazu geleistet haben. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, ohne dessen kooperative Einstellung und Arbeitsweise dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

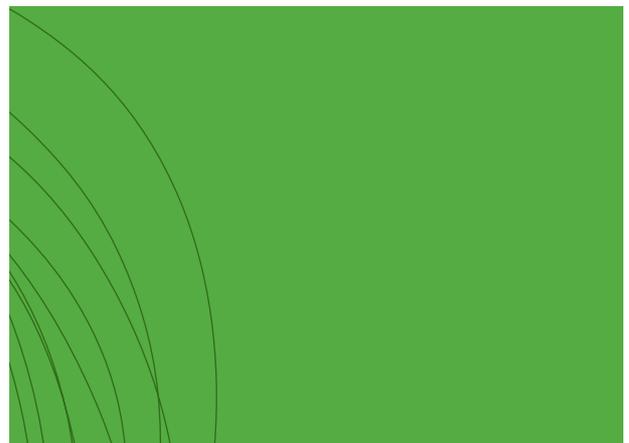


Bild 1: Balkonpflanzaktion in Harburg am 23. März 2012, Bild 2: Eidelstedt räumt auf am 26. März 2012, Bild 3: Ausstellung in der Geschäftsstelle, Bild 4: Jüngstes Mitglied in 2012: Frank Henning Bossow, geb. 14. Dezember 2012

## GESETZLICHE PRÜFUNG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 55 GenG für das Geschäftsjahr 2011 vorgenommen. Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen in der Zeit vom 16. November 2011 bis 16. Mai 2012 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 bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 Lageberichtes, 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 31.12.2011 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 16.05.2012  
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 250.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 1.875.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnisrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2012, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2011	€	103,50
Gewinn 2012	€	368.940,12
<b>Bilanzgewinn 2012</b>	<b>€</b>	<b>369.043,62</b>

wie folgt zu verteilen:

4% Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 9.225.704,11	€	369.028,18
Vortrag auf neue Rechnung	€	15,44
<b>Bilanzgewinn 2012</b>	<b>€</b>	<b>369.043,62</b>

Hamburg, den 23. April 2013  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
Christine Stehr                      Hans-Peter Siebert



Bild 1: Mitarbeiterschulung Badmodernisierung, Bild 2: Verabschiedung Hans-Peter Siebert, Bild 3: Ausstellungsvorbereitung, Bild 4: Arbeitsgruppe Corporate Design, Bild 5: Nachbarn on air – Filmbeitrag Richtfest „Kirschblütenhof“

## II. Jahresabschluss 2012

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

## AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		<b>13.157,00</b>	<b>5.145,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.524.974,75		107.412.750,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.158.292,76		3.226.508,89
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		200.141,28
Technische Anlagen und Maschinen	20.175,00		22.330,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.647,51		367.410,51
Anlagen im Bau	1.057.010,28		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	110.291.024,79	30.365,44
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>110.304.681,79</b>	<b>111.265.151,26</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		4.758.740,53	4.687.679,23
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	123.241,17		130.900,15
Sonstige Vermögensgegenstände	97.845,13	221.086,30	278.680,55
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.105.885,17	4.731.570,76
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>11.085.712,00</b>	<b>9.828.830,69</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	1.924,80		5.816,90
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.702,60	4.627,40	25.734,19
<b>BILANZSUMME</b>		<b>121.395.021,19</b>	<b>121.125.533,04</b>

## PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	267.505,00		362.061,13
der verbleibenden Mitglieder	9.542.250,89		9.226.479,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen	69.130,00	9.878.885,89	48.205,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.536,12 Euro			[4.976,44]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.464.000,00		3.214.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.964.304,66		7.964.304,66
Andere Ergebnisrücklagen	15.690.193,00	28.118.497,66	14.815.193,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	103,50		943,90
Jahresüberschuss	2.493.940,12		2.721.003,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.125.000,00	369.043,62	-2.365.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.366.427,17</b>	<b>35.987.190,54</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.306.923,00		2.254.225,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840,00		396.106,26
Sonstige Rückstellungen	353.759,46	2.776.522,46	234.804,09
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.695.617,17		60.193.415,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.316.073,39		15.881.963,60
Erhaltene Anzahlungen	5.269.615,46		5.256.401,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.834,06		84.542,95
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.133,45		5.568,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	699.026,45		556.262,33
Sonstige Verbindlichkeiten	56.529,53	80.160.829,51	165.589,57
davon aus Steuern: 2.449,84 Euro			[109.095,63]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 649,93 Euro			[9.436,09]
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>91.242,05</b>	<b>109.462,17</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>121.395.021,19</b>	<b>121.125.533,04</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2012

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.438.506,80		18.767.985,39
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	19.438.749,22	242,42
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.061,30	91.165,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		153.305,13	187.492,87
Sonstige betriebliche Erträge		709.093,21	783.760,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.455.014,48	6.994.118,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		5.000,00	5.200,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.912.194,38</b>	<b>12.831.329,24</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.558.061,06		1.490.501,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 136.731,38 Euro	418.135,28	1.976.196,34	355.269,01 [85.970,14]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.609.510,42	3.357.171,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		801.392,37	772.228,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,10	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48.701,89	43.249,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.395.839,46	3.495.869,40
darin Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen enthalten: 112.217,00 Euro			[113.110,18]
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.177.957,78</b>	<b>3.403.537,62</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.738,75	30.690,88
Sonstige Steuern		660.278,91	651.843,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.493.940,12</b>	<b>2.721.003,74</b>
Gewinnvortrag		103,50	943,90
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.125.000,00	2.365.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>369.043,62</b>	<b>356.947,64</b>

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 2012 zugegangen und nach dem 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 153 in die Herstellungskosten des Jahres 2012 (Vorjahr: TEuro 187) 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 (Mehrfamilienhäuser). Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadt (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser)

erhöht sich regelmäßig auf 40 Jahre pro umfassend modernisierter Wohneinheit. 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 7.879,73 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 2012 Euro 2.511,00 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 Pensionsleistun-

gen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. 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 5,04 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 29).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 1.155 planmäßige Einzelmodernisierungen, TEuro 391 Wärmedämmmaßnahmen und TEuro 2 den Neubau von Fahr-

radstellplätzen. Weitere TEuro 5 sind für den Zukauf einer Immobilie (VE 70 – Leiserweg 1–5) aus dem Vorjahr angefallen. Die Zugänge bei Anlagen im Bau betreffen Herstellungskosten für den Neubau von 10 barrierearmen Wohnungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen voraussichtlicher dauernder Wertminderung wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Durch eine zu geringe Fluktuation in einer Verwaltungseinheit konnte eine Konzeptmodernisierung nicht realisiert werden. Die in diesem Zusammenhang angefallenen nachträglichen Herstellungskosten wurden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten in Höhe der Restbuchwerte von TEuro 218 außerplanmäßig abgeschrieben.

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 123.241,17 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 130.900,15) sind Euro 38.065,98 (Vorjahr: Euro 29.347,08) 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 29). Entwicklung der Rücklagen: (siehe Übersicht „Rücklagen“ auf Seite 30).

## Anlagevermögen

	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbu- chungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>79.554,75</b>	<b>14.281,19</b>	<b>10.601,31</b>	<b>0,00</b>	<b>70.077,63</b>	<b>13.157,00</b>	<b>6.269,19</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.626.941,83	1.552.872,21	230.963,49	0,00	65.423.875,80	105.524.974,75	3.440.647,60
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.700.288,54	0,00	0,00	0,00	541.995,78	3.158.292,76	68.216,13
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28	0,00	0,00	-216,79	0,00	199.924,49	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	122.317,52	2.259,00	1.848,92	0,00	102.552,60	20.175,00	4.414,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	869.258,79	72.207,48	41.705,23	0,00	569.113,53	330.647,51	89.963,50
Anlagen im Bau	0,00	1.026.428,05	0,00	30.582,23	0,00	1.057.010,28	0,00
Bauvorbereitungskosten	30.365,44	0,00	0,00	-30.365,44	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>174.549.313,40</b>	<b>2.653.766,74</b>	<b>274.517,64</b>	<b>0,00</b>	<b>66.637.537,71</b>	<b>110.291.024,79</b>	<b>3.603.241,23</b>
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>174.629.368,15</b>	<b>2.668.047,93</b>	<b>285.118,95</b>	<b>0,00</b>	<b>66.707.615,34</b>	<b>110.304.681,79</b>	<b>3.609.510,42</b>

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2012	Veränderung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.061,13	267.505,00	362.061,13	267.505,00	-94.556,13
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	9.226.479,11	656.281,78	340.510,00	9.542.250,89	315.771,78
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	48.205,00	69.130,00	48.205,00	69.130,00	20.925,00
<b>Geschäftsguthaben insgesamt</b>	<b>9.636.745,24</b>	<b>992.916,78</b>	<b>750.776,13</b>	<b>9.878.885,89</b>	<b>242.140,65</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 316 vermehrt.

## Rücklagen

	Bestand am 31.12.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2012	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	3.214.000,00	250.000,00	3.464.000,00	250.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.964.304,66	1.000.000,00	8.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	14.815.193,00	875.000,00	15.690.193,00	875.000,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>25.993.497,66</b>	<b>2.125.000,00</b>	<b>28.118.497,66</b>	<b>2.125.000,00</b>

Die in 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von TEuro 116 fortgeführt und in den Folgejahren verbraucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für verschiedene Personalverpflichtungen enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden um die Beträge der Insolvenzsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von TEuro 98 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 31).

### D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 19.439 enthalten neben den Mieterträgen TEuro 4.828 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

3. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 277 aus dem Verbrauch und TEuro 3 aus der Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie TEuro 40 aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen enthalten.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind TEuro 3.108 (Vorjahr: TEuro 2.844) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen sind TEuro 218 außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten. In einer Verwaltungseinheit konnte eine Konzeptmodernisierung nicht realisiert werden. Die in diesem Zusammenhang angefallenen nachträglichen Herstellungskosten wurden in Höhe der Restbuchwerte außerplanmäßig abgeschrieben.

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

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 112 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Vorauszahlungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag).

## 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	58.695.617,17 (60.193.415,59)	2.011.979,34 (1.809.897,00)	8.938.338,63 (7.714.817,12)	47.745.299,20 (50.668.701,47)	58.695.617,17 (60.193.415,59)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.316.073,39 (15.881.963,60)	371.122,76 (376.648,08)	1.648.019,19 (1.651.588,61)	13.296.931,44 (13.853.726,91)	15.303.483,58 (15.868.195,55)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.269.615,46 (5.256.401,98)	5.269.615,46 (5.256.401,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.834,06 (84.542,95)	55.430,46 (20.185,51)	62.403,60 (64.357,44)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.133,45 (5.568,96)	6.133,45 (5.568,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	699.026,45 (556.262,33)	699.026,45 (556.262,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.529,53 (165.589,57)	56.529,53 (165.589,57)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>80.160.829,51</b> (82.143.744,98)	<b>8.469.837,45</b> (8.190.553,43)	<b>10.648.761,42</b> (9.430.763,17)	<b>61.042.230,64</b> (64.522.428,38)	<b>73.999.100,75</b> (76.061.611,14)	<b>GPR</b>

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

## E. SONSTIGE ANGABEN

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

Für ein Neubauobjekt werden in 2013 noch TEuro 802 Herstellungskosten erwartet.

2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von TEuro 98 (Vermögensgegenstände) bzw. Erfüllungsbeträge von TEuro 121 (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	13,00	2,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	<b>23,00</b>	<b>2,00</b>

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit, die am 30. September 2015 endet. Darüber hinaus war ein nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	5.274
Zugang 2012	236
Abgang 2012	168
<b>Ende 2012</b>	<b>5.342</b>

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 (Vors.) hauptberuflich bis 31. März 2012  
 nebenberuflich ab 17. Dezember 2012 (gem. §37(1) Satz 2 GenG)  
 Christine Stehr (Vors. ab 1. April 2012) hauptberuflich  
 Stephan Philipps hauptberuflich bis 21. Dezember 2012

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
 Manfred Noster Vorsitzender  
 Uwe Lohmann stellv. Vorsitzender  
 Dr. Jens Linek Schriftführer  
 Dr. Corina König-Linek stellv. Schriftführerin bis 4. Juni 2012  
 René Alfeis ab 4. Juni 2012  
 Karl-Wilhelm Blohm stellv. Schriftführer ab 4. Juni 2012  
 Dagmar Bossow bis 4. Juni 2012  
 Bert Gettschat  
 Hans-Peter Siebert ab 4. Juni 2012  
 Ingo Tiedemann

Hamburg, den 23. April 2013  
 Wohnungsbaugenossenschaft  
 Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
 Christine Stehr Hans-Peter Siebert

## III. Lagebericht

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard).

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2012 über 70 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.113 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 202.473,52 m<sup>2</sup>,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.433,05 m<sup>2</sup>,
- 916 Garagen, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 623 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Durch Fertigstellung weiterer 12 Fahrradstellplätze und Aufstellung von 3 Garagen auf 4 PKW-Stellplätzen im Freien hat sich unser Bestand erhöht. Eine Garage wurde im Geschäftsjahr abgerissen. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch Wärmeschutzmaßnahmen verbessert. In 2013 werden wir planmäßig weitere 10 Wohnungen in Wandsbek fertigstellen.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2012 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft durchgeführt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet,

sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2012 durchschnittlich Euro 5,68 je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Euro 5,56 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,2 Prozent deutlich geringer als im Vorjahr mit 7,2 Prozent und auch im Vergleich zu der Region Hamburg gering.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen: (siehe folgende Seite).

## Unternehmensentwicklung

	Plan 2012 T€	Ist 2012 T€	Ist 2011 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.406	14.557	14.117
Instandhaltungs- aufwendungen (Fremdkosten)	2.767	3.108	2.844
Zinsaufwendungen	3.234	3.284	3.379
Jahresüberschuss	2.761	2.494	2.721

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Der Jahresüberschuss fiel wegen erhöhter Instandhaltungsaufwendungen geringer aus als geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 15,05 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: Euro 13,91 je m<sup>2</sup> Wohnfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 1,5 (Vorjahr: Mio. Euro 2,3) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand stabil gehalten haben.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“ auf Seite 36).

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 90,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 2,4 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 2,5 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von Mio. Euro 0,3 und zuzüglich Mio. Euro 0,2 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,2 Prozent gestiegener Bilanzsumme 31,6 Prozent (Vorjahr: 29,7 Prozent).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide. Auch bei mittelfristiger Betrachtung sind nennenswerte Veränderungen nicht zu erwarten.

### 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen 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 Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs (siehe Seite 31). Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,99 Prozent nach 4,32 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\* (siehe Seite 35).  
(\* Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 1,4 zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Wärmedämmmaßnahme im Justus-Strandes-Weg in Ohlsdorf, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von Mio. Euro 1,3 erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen.

## Kapitalflussrechnung

	2012	2011	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
<b>1. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	2.493,9	2.721,0	-227,1
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.609,5	3.357,2	252,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,9	4,1	-0,2
Korrektur Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,0	-7,7	7,7
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-227,5	-287,6	60,1
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.879,8</b>	<b>5.787,0</b>	<b>92,8</b>
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	118,9	-95,4	214,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	0,0	-0,3
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	140,5	-250,4	390,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-6,4	210,5	-216,9
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.132,5</b>	<b>5.651,7</b>	<b>480,8</b>
Planmäßige Tilgungen	-2.159,0	-2.046,7	-112,3
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>3.973,5</b>	<b>3.605,0</b>	<b>368,5</b>
<b>2. Investitionsbereich</b>			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-1.546,5	-2.245,2	698,7
Grundstückskauf	-4,4	-2.512,9	2.508,5
Neubautätigkeit Mietobjekt	-1.028,4	-13,8	-1.014,6
Umbaumaßnahmen	0,0	-49,8	49,8
Bauvorbereitungskosten	0,0	-30,4	30,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-88,7	-188,7	100,0
	-2.668,0	-5.040,8	2.372,8
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	19,3	0,0	19,3
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.648,7</b>	<b>-5.040,8</b>	<b>2.392,1</b>
<b>3. Finanzierungsbereich</b>			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	355,8	2.968,8	-2.613,0
Auszahlungen für Finanzanlagen	0,0	-0,5	0,5
Erhöhung der Geschäftsguthaben	242,1	364,0	-121,9
Verringerung der Mietkautionen	-1,9	-2,2	0,3
Sondertilgungen	-189,7	-137,3	-52,4
Auszahlung von Dividende	-356,8	-346,6	-10,2
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>49,5</b>	<b>2.846,2</b>	<b>-2.796,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.374,3</b>	<b>1.410,4</b>	<b>-36,1</b>
<b>4. Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.374,3	1.410,4	-36,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	4.731,5	3.321,1	1.410,4
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>6.105,8</b>	<b>4.731,5</b>	<b>1.374,3</b>

## Vermögenslage

	2012		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	110.306.606	90,9	111.270.968	91,9	-964.362
Umlaufvermögen	11.088.415	9,1	9.854.565	8,1	1.233.850
<b>Bilanzsumme</b>	<b>121.395.021</b>	<b>100,0</b>	<b>121.125.533</b>	<b>100,0</b>	<b>269.488</b>
Eigenkapital	38.366.427	31,6	35.987.191	29,7	2.379.236
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840	0,1	396.106	0,3	-280.266
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	74.002.129	61,0	75.994.889*	62,7	-1.992.760
Pensionsrückstellungen	2.306.923	1,9	2.254.225	1,9	52.698
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.603.702	5,4	6.493.122*	5,4	110.580
<b>Bilanzsumme</b>	<b>121.395.021</b>	<b>100,0</b>	<b>121.125.533</b>	<b>100,0</b>	<b>269.488</b>

\*Vorjahreswerte korrigiert. Die Rückstellung der Altersteilzeit wurde im Vorjahr den Verbindlichkeiten zugeordnet.

## Ertragslage

	2012	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	3.068.154	2.865.600	202.554
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	38.220	40.621	-2.401
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-63.515	-73.957	10.442
Sonstiges Ergebnis	-518.079	-404.417	-113.662
Neutrales Ergebnis	-7.343	323.606	-330.949
	<b>2.517.679</b>	<b>2.751.695</b>	<b>-234.016</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-23.739	-30.691	6.952
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.493.940</b>	<b>2.721.004</b>	<b>-227.064</b>

An Fremdmitteln wurden im Geschäftsjahr TEuro 356 von der KfW zur Finanzierung einer Wärmedämmmaßnahme in Wandsbek aufgenommen. 12 Darlehen, deren Ausläufe in den Jahren 2012 bis 2015 anstanden, wurden in Höhe von TEuro 20.081 zu besseren Konditionen prolongiert. Für zwei Darlehen der Münchener Hypothekenbank eG mit TEuro 2.825, deren Zinsbindung im Mai 2013 endet, konnte in 2012 eine Umschuldung zu besseren Konditionen vereinbart werden. Fünf Darlehen, deren Auslauf im Geschäftsjahr anstand, wurden aufgrund geringer Restvaluta in Höhe von TEuro 190 vorzeitig zurückgezahlt.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt TEuro 3.000, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht).

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

Die Senkung in der Sparte Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen resultiert aus geringeren Zuschüssen im Jahr 2012.

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

Das Sonstige Ergebnis veränderte sich im Wesentlichen durch erhöhte Ausgaben im Mitgliederbereich sowie durch Aufwendungen für die Entwicklung unseres Corporate Designs.

Das Neutrale Ergebnis wurde durch planmäßig geringere Entnahmen aus der Bauinstandhaltungsrückstellung und vor allem durch außerplanmäßige Abschreibungen beeinflusst. Durch eine zu geringe Fluktuation in einer Verwaltungseinheit konnte eine Konzeptmodernisierung nicht realisiert werden. Die in diesem Zusammenhang angefallenen nachträglichen Herstellungskosten wurden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten in Höhe der Restbuchwerte von TEuro 218 außerplanmäßig abgeschrieben. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 116 sollen planmäßig in den Folgejahren in Anspruch genommen werden.

### 3. NACHTRAGSBERICHT

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

### 4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert unverändert auf dem Controlling und der regelmäßigen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ergreifen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei

den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

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

Bis zum Jahr 2016 werden für 34 Darlehen über insgesamt TEuro 28.873 die Zinsbindungen auslaufen. Davon wurden bereits TEuro 13.508 vorzeitig prolongiert (Forward-Darlehen) und TEuro 2.825 werden zu besseren Konditionen umgeschuldet. 17 Darlehen über TEuro 2.119 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. 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.

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.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand

oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im Lastschriftverfahren.

Durch die für 2013 geplanten Investitionen in Modernisierungen, Neubau und Umbau in der Größenordnung von Mio. Euro 5,0 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2014 bis 2017 mit rund Mio. Euro 6,7 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2013 mit Mieterträgen von Mio. Euro 14,9, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 3,1 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 3,1. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,2. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt

und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

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 begegnet.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird auch in den Folgejahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können.

Hamburg, den 23. April 2013  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
Christine Stehr

Hans-Peter Siebert

## IV. Bericht des Aufsichtsrates



*Aufsichtsrat von links:*

*Uwe Lohmann, Hans-Peter Siebert, Ingo Tiedemann, René Alfeis, Dr. Corina König-Linek, Bert Gettschat, Dr. Jens Linek, Manfred Noster, Karl-Wilhelm Blohm*

### 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 2012 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 der 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 2012 den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2012, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Diese Situation ermöglicht die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals. Der erneute Anstieg der Eigenkapitalquote auf nunmehr 31,6 % ist Beleg für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen

nicht gerechnet werden muss. Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Künftige Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Dadurch ist eine denkbare Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens nicht zu befürchten.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit keine Preisänderungsrisiken. Liquiditätsrisiken sind weder kurzzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken ergeben sich nicht, weil Verbindlichkeiten aus-



*Bau- und Wohnungsausschuss:  
Hans-Peter Siebert, Bert Gettschat, Dr. Corina König-Linek,  
Karl-Wilhelm Blohm, Ingo Tiedemann*



*Prüfungsausschuss:  
René Alfeis, Manfred Noster, Uwe Lohmann,  
Dr. Jens Linek, Bert Gettschat,*

schließlich in Eurowährung bestehen. Möglichen Risiken aus der Alters- und Mitgliederstruktur wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Geschäftsjahr 2012 haben Wechsel im Vorstand der Genossenschaft stattgefunden. Hans-Peter Siebert ist mit Wirkung vom 31. März 2012 als hauptamtliches Vorstandsmitglied altersbedingt ausgeschieden. Das hauptamtliche Vorstandsmitglied Stephan Philipps hat mit Wirkung vom 21. Dezember 2012 sein Vorstandsamt niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat sein Mitglied Hans-Peter Siebert zeitlich befristet zum nebenamtlichen Vorstand bestellt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist – unabhängig von der personellen Veränderung – weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Auch 2012 hat der Vorstand in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die erfolgreiche Leitung der Genossenschaft und die ausgezeichneten Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln und spricht ihm Dank und Anerkennung aus. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat auch die enga-

gierten, hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2012 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 23. April 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Manfred Noster

## V. Übersichten/Verzeichnisse

### ÜBERSICHT ÜBER DIE EINTEILUNG DER WAHLBEZIRKE UND DIE ANZAHL DER ZU WÄHLENDEN VERTRETER

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2010	
1	Goldlackweg 1–55	7	8	
	Tilsiter Straße 20–66			
	Lesserstraße 68–146			
	Stephanstraße 70–128			
	Rosmarinstraße 1–57			
	Lavendelweg 27–72			
	Nelkenweg 1–64			
	Asterstraße 2–51			
	Gartenstadtweg 43–79, 48–84			
	Immergrünweg 1–5			
Anemonenweg 1 A–16 G				
2	Gartenstadtweg 81–93, 86–100	4	9	
	Lesserstraße 148–150			
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9			
	Pillauer Straße 2A–10 B, 72 A–74 E			
	Eydtkuhlenweg 1 A–6 D			
Voßkuhlen 146–146 A				
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25	2	10	
	Friedastraße 3–7			
	Tratziger Straße 16			
	Bovestraße 41			
4	Bengelsdorfstraße 12–16	3	11	
	Erich-Ziegel-Ring 50–52			
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38			
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309	3	12	
	Büdingstwieta 1–5			
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D			
6	Woermannsweg 18, 18 A und 18 B	3	13	
	Eilbeker Weg 20–28			
	Wagnerstraße 126–130			
	Peterskampweg 40–44			
	Papenstraße 20–22 und 119			
Roßberg 21–29				
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D	1	14	
	Horner Weg 274–276			
			15	
			alle unversorgten Mitglieder	29
				<b>73</b>

## VERZEICHNIS DER VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Stand: 31. Dezember 2012

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
<b>Wahlbezirk 1</b>	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
<b>Wahlbezirk 2</b>	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	Süderstr. 8
	102	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Str. 74 D
<b>Wahlbezirk 3</b>	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
<b>Wahlbezirk 4</b>	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
<b>Wahlbezirk 5</b>	1	11997	Ingolf	Schramm	22337	Hamburg	Büringstwiete 1
<b>Wahlbezirk 6</b>	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	3727	Hans Gerhard	Marquard	22089	Hamburg	Roßberg 25
<b>Wahlbezirk 7</b>	1	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 89
<b>Wahlbezirk 8</b>	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
<b>Wahlbezirk 9</b>	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
<b>Wahlbezirk 10</b>	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	
<b>Wahlbezirk 11</b>	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
<b>Wahlbezirk 12</b>	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		
<b>Wahlbezirk 13</b>	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	
<b>Wahlbezirk 14</b>	1	12613	Mirosława	Klaus	22115	Hamburg	Große Holl 62	
<b>Wahlbezirk 15</b>	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	Schneiderei	22047	Hamburg	Stephanstr. 70 B	
	5	3151	Friedrich	Maxsein	22529	Hamburg	Repgowstieg 13	
	6	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 18	
	7	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Str. 45	
	8	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Publitzer Str. 24	
	9	10167	Edith	Linek	22049	Hamburg	Goldlackweg 34	
	10	7347	Joachim	Cybull	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A	
	11	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48	
	12	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18	
	13	9455	Sabine	Niemann	22159	Hamburg	Eggersweide 59	
	14	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19	
	15	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A	
	16	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppe-Str. 20 B	
	17	4492	Klaus	Hein	22041	Hamburg	Rüterstr. 67	
	18	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2	
	19	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstr. 7	
	20	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstr. 27	
	21	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Roethmoorweg 54 B	
	22	11471	Markus	Exler	25746	Heide-Sü- derholm	Amtmann-Rohde-Str. 44	
	23	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73	
	24	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D	
	25	12929	Tina	Conrad	22175	Hamburg	Braamwisch 9	
	26	10206	Dr. Daniel Andreas	Wagenführer	22299	Hamburg	Lattenkamp 13	
	27	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15	

## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2012

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](http://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	Eydtkuhlenweg	1–3	1963	197	6	Schneidereit	-
	Eydtkuhlenweg	2–6	1963				
	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963				
	Pillauer Straße	74 A–74 E	1963				
	Voßkullen	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	Krause	-
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960			Krause	
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	36		Kozma	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Kozma	
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		Krause	-
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Krause	-
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Krause	-
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Krause	-
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140	4	Lübke	-
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Krause	-
46	Abrahamstraße Leharstraße	39–43 81–93	1968 1968	96		Lübke Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Kozma	-
48	Kopernikusstraße Scharbeutzer Straße	3 A–3 B 127 A–127 B	1970 1970	26		Schneidereit Schneidereit	-
49	Grenzacker Schnelsener Weg Wildacker Wildacker	31–33 5–5 A 2–24 39–45	1971 1971 1971 1971	164	2	Kozma Kozma Kozma Kozma	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Kozma	31.12.2028
51	Grenzacker Grenzacker Wildacker	1–5 2–16 46–52	1973 1973 1973	109		Kozma Kozma Kozma	31.12.2013
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneidereit	31.12.2013
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Kozma	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Kozma	31.12.2013
56	Wildacker	5–31	1976	87		Kozma	31.12.2013

Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter [www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung																																																																																																																																																																										
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Krause	31.12.2013																																																																																																																																																																										
	Beerenhöhe	18–20	1977			Krause		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	Krause	31.12.2018	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	Krause	60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Krause	ohne Bindung	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	31.12.2013	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Krause	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		Krause	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		Krause	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		Krause	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	Krause	31.12.2018																																																																																																																																																																										
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981			Krause																																																																																																																																																																											
60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Krause	ohne Bindung																																																																																																																																																																										
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	31.12.2013																																																																																																																																																																										
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Krause	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		Krause	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		Krause	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		Krause	31.12.2019																																																																																																																																																																										
				<b>3113</b>	<b>23</b>																																																																																																																																																																												

## Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Christa Adrian  
Mirmehdi Hadji Mir Agha  
Günther Ahrend  
Lotte Ahrens  
Dieter-Uwe Amtsberg  
Alfred Baschnagel  
Stefanie Berewinkel  
Michael Bergmann  
Günter Bienwald  
Werner Bremer  
Werner Burgwedel  
Hans Burmeister  
Werner Christopher  
Inge Dethlefs  
Elfriede Friedel  
Jürgen Geibel  
Anna Geil  
Erika Goj  
Gertrude Grulms  
Wolfgang Grundmann  
Erika Hadeler  
Peter Heitmann  
Harry Hinzmann  
Margot Janssen  
Winfried Jungklaus  
Kosmas Kanakares  
Herta Klöhn

Sieghard Klukowski  
Markus Kneesch  
Hans Kobusynski  
Wilhelm Koopmann  
Herbert Landt  
Edith Linke  
Johanna Marxen  
Conrad Metz  
Ralph Mikat  
Manfred Mohns  
Reinhold Möller  
Renato Monzon  
Martha Niemeyer  
Peter Nottelmann  
Klaus Ramke  
Walter Ruge  
Dennis Schacht  
Jens Scholz  
Margarete Stocks  
Lothar Thur  
Janos Vidra  
Egon von Borstel  
Ehrhard Wagenführer  
Hans Woldt  
Hans-Jürgen Wolf  
Josef Zwierzynski



# ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31.12.2012

<b>Vorstand</b>	<p><b>Christine Stehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Vorsitzende</li> <li>▀ Abt. 2, 3</li> <li>▀ Grundstücksverkehr / Erstkontakt</li> <li>▀ Gremienarbeit</li> <li>▀ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul> <p><b>Hans-Peter Siebert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Abt. 1, 4</li> <li>▀ Betriebsrat</li> <li>▀ Grundstücksverkehr / Bewirtschaftung</li> </ul>
<b>Sekretariat</b>	<p><b>Tanja Reddig</b></p>

**Betriebsrat:**

Dirk Lübke / Vorsitzender  
 Stefanie Mohn  
 Heiko Flatz  
 Wolfgang Schneidereit  
 Jörg Fritze  
 Torsten Schien  
 B.A.D. Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:  
 Systembeauftragter:  
 Datenschutzbeauftragter:  
 Fachkraft für Arbeitssicherheit:

**Hauswartbezirke**

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Steilshoop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienhal, Botenbegerer-, Kopernikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eydikhnenweg, Rahstedter Kamp, Vofkuhlen
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhrsbüttel, Poppenbüttel, Meiendorf, Saseker-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteiler Straße

<b>Abteilung 1: Verwaltung</b>	Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit	<b>Abteilung 2: Mitgliederservice</b>	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste <b>Jennifer Marks</b>	<b>Abteilung 3: Mieterservice</b>	<b>Matthias Demuth</b> Abteilungsleiter Handlungsbevollmächtigter	<b>Abteilung 4: Rechnungswesen</b>	<b>Torben Seidel</b> Abteilungsleiter Prokurist		
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse <b>Renate Schirrow</b>	Personal Personalverwaltung Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Verträge (Personal, PKW) Arbeits- und Tarifrecht <b>Tanja Reddig</b>	Verwaltungsssekretariat <b>Stefanie Mohn</b> <b>Susanne Paasch</b>	Serviceteams			Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling <b>Torben Seidel</b>			
			<b>Bezirk 1</b>	<b>Bezirk 2</b>	<b>Bezirk 3</b>	<b>Bezirk 4</b>	<b>Bezirk 5</b>	<b>Bezirk 6</b>	
			<b>Gabriele Pagel</b> (kaufm. SB)  <b>Eva Janta</b> (techn. SB)  <b>Stefan Wichern</b> (Hauswart)  <b>BG HH-Wohnen</b> (Steilshoop)	<b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB)  <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB)  <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB)  <b>Eva Janta</b> (techn. SB)  <b>Wolfgang Schneidereit</b> (Hauswart)	<b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB)  <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB)  <b>Gabriele Pagel</b> (kaufm. SB)  <b>Eva Janta</b> (techn. SB)  <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB)	<b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB)  <b>Gabriele Pagel</b> (kaufm. SB)  <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB)  <b>Eva Janta</b> (Hauswarte)	<b>Torsten Schien</b> (kaufm. SB)  <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB)  <b>Christian Kozma</b> (Hauswart)	<b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB)  <b>Torsten Schien</b> (kaufm. SB)  <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB)  <b>Markus Krause</b> (Hauswart)	Mietbuchhaltung Mitgliederverwaltung <b>Heidrun Frank</b>
						Buchhaltung Zahlungsverkehr <b>Stefan Freiang</b>			
						Mietenkalkulation EDV <b>Jörg Fritze</b>			
						Betriebskostenmanagement <b>Miriam Wulf</b>			

Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2013



## 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](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)  
[info@gartenstadt-wandsbek.de](mailto: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