



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2014

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2014

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT GARTENSTADT WANDSBEK EG

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

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

und der

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

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 73 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2010–2015, siehe V. Übersichten/Verzeichnisse

Aufsichtsrat:

Manfred Noster	Vorsitzender bis 2. Juni 2014
Bert Gettschat	Vorsitzender ab 2. Juni 2014
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender bis 2. Juni 2014
Hans-Peter Siebert	stellv. Vorsitzender ab 2. Juni 2014
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Schriftführer bis 2. Juni 2014
Christine Garbe	stellv. Schriftführerin ab 2. Juni 2014
Dr. Corina König-Linek	
René Alfeis	
Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Vorsitzender bis 2. Juni 2014
Dr. Corina König-Linek	stellv. Vorsitzende ab 2. Juni 2014
Christine Garbe	ab 2. Juni 2014
Bert Gettschat	
Hans-Peter Siebert	

Prüfungsausschuss

Bert Gettschat	Vorsitzender bis 2. Juni 2014
Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender ab 2. Juni 2014
René Alfeis	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Manfred Noster	bis 2. Juni 2014

Vorstand:

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Hans-Peter Siebert	nebenberuflich bis 30. April 2014
	(gem. § 37(1) Satz 2 GenG)
Dirk Lippen	hauptberuflich ab 1. Mai 2014

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Genossenschaft	04
I. Bericht des Vorstandes	06
Konjunkturelle Entwicklung 2014/2015	07
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	11
Investitionen in den Bestand	12
Modernisierung	12
Energieeinsparung und Umweltschutz	13
Instandhaltung	15
Hausbewirtschaftung	15
Mitglieder	17
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	21
Gewinnverwendung	21
II. Jahresabschluss 2014	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
III. Lagebericht 2014	33
IV. Bericht des Aufsichtsrates	39
V. Übersichten/Verzeichnisse	41
Wahlbezirke	41
Vertreter und Ersatzvertreter	42
Wohnanlagen	44
Verstorbene Mitglieder	49
Organisationsstruktur	51



Christine Stehr, Dirk Lippen

I. Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland in vielerlei Hinsicht eine maßgebliche Wirtschaftskraft und auch im Jahr 2014 blieb das Interesse an den vielfältigen Aktivitäten der Wohnungsunternehmen ungebrochen.

Auch die Herausforderungen, die in Hamburg zu meistern sind, nehmen zu und sind dabei so facettenreich wie die Metropole selbst. Hamburg trotz dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang, ist „jung“ und „bunt“ und darf gleichzeitig die prognostizierten demografischen Entwicklungen nicht aus den Augen verlieren.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG ist gemeinsam mit anderen Akteuren ein zuverlässiger Partner bei der Bewältigung

dieser Aufgaben. Denn gerade in puncto Wohnen kommen die verschiedensten Vorstellungen, Anforderungen und Notwendigkeiten zusammen und es gilt, hierauf nicht nur zu reagieren, sondern vorausschauend langfristige, sozial verträgliche und sichere Konzepte zu entwickeln. Hierzu gehört für uns vor allem, das Wohnen für unsere Mitglieder nicht nur qualitativ hochwertig, sondern auch bezahlbar zu halten.

Eine lebendige und vielseitige Stadt zieht naturgemäß die Menschen an, und den Gesetzen des Marktes folgend wäre es nicht verwunderlich, wenn dieses starke Interesse auch in Hamburg zu Mieten führen würde, die für einen großen Teil der Bevölkerung nicht mehr tragbar sind. Dass dies, wie aktuelle Erhebungen belegen, erfreulicherweise nicht der Fall ist, ist unter anderem dem hohen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen geschuldet und spiegelt

sich auch in unserer Mietenpolitik deutlich wider.

Kriterien wie Bezahlbarkeit, Sicherheit, Service und Mitgliederförderung stehen für uns bereits seit vielen Jahren im Mittelpunkt und werden auch zukünftig unser Handeln bestimmen. Merkmale, die besonders in Zeiten an Bedeutung gewinnen, in denen Menschen in unserem Land Zuflucht suchen, deren sehnlichster Wunsch vermutlich bereits mit einem Ort erfüllt wäre, an dem es sich sicher und ohne Angst leben lässt.

Unsere Mitglieder können sich auf ihre Genossenschaft verlassen. Auf eine sichere Wohnraumversorgung sowohl im Neubaubereich als auch im vorhandenen Bestand, auf regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen, auf angemessene Mieten, einen zeitgemäßen Service und vieles mehr.

Die Vielfalt der Menschen findet von jeher Ausdruck in unseren Aufgabenfeldern, sei es, sowohl alters- als auch familiengerechte Wohnungen herzustellen, oder Wohnen für Singles, Alleinerziehende und Paare möglich zu machen.

Das verbindende Element ist die Gemeinschaft der Genossenschaft und ein Vermieter, dessen Zuständigkeit nicht an der Wohnungstür endet, sodass ein attraktives Wohnumfeld geschaffen wird und gute Nachbarschaften gedeihen können. Optimale Voraussetzungen für Zufriedenheit und Lebensqualität, egal ob jung oder alt und unabhängig davon, wo man seine Wurzeln hat.

Steigen Sie mit uns ein in das vergangene Jahr, in die Vielzahl von Aktivitäten und Ereignissen sowie in die Zahlen, Daten und Fakten und werfen Sie einen Blick auf das, was vor uns liegt!

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2014/2015

Verbandsunternehmen investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände in stabilen Quartieren

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die

eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur, gut beleuchtete und saubere Gehwege und ein vielfältiges Angebot für Freizeitaktivitäten. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Verbandsunternehmen ihren Mietern mit Nachbarschaftstreffs, Sportangeboten und Ausflügen einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über Mrd. Euro 299. Das entspricht einem Anteil von ca. 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem

Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Prognosen: Deutsche Wirtschaft gewinnt allmählich wieder an Schwung

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewinnt die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung. In 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 Prozent zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,2 Prozent zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent im Jahr 2015. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen weiter

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig (2011: +2,1 Prozent; 2012: +2,0 Prozent; 2013: +1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+0,3 Prozent). Die moderate

Jahresteuerrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte.

Positive Arbeitsmarktentwicklung trotz schwachen Wirtschaftswachstums

2014 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent gefallen. Im Jahr 2014 wird damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Wohnungsbaubedarf bleibt hoch

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.

Hamburg wächst durch positiven Wanderungssaldo

Hamburgs Einwohnerzahl wächst stetig. Am 30. Juni 2014 waren 1.748.915 Menschen in Hamburg gemeldet, das waren 6.208 mehr als zum gleichen

Stichtag des Vorjahres. Das Bevölkerungswachstum hat sich damit zwar deutlich gegenüber dem Durchschnitt der letzten drei Jahre abgeschwächt, gleichwohl profitiert Hamburg unverändert von einem positiven Wanderungssaldo insbesondere gegenüber dem Ausland. Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingszustrom sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die dauerhafte Integration von Flüchtlingen mit einem gesicherten Aufenthaltsstatus stellt eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung dar, der sich auch die Immobilienwirtschaft stellen muss und stellen wird.

Hamburg ist eine „junge“ Stadt

Mit einem Durchschnittsalter der Bevölkerung von 41,9 Jahren ist Hamburg eine „junge“ Stadt. 19 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger waren am 9. Mai 2011, dem Erhebungsttag des Zensus 2011, mindestens 65 Jahre alt. Das ist der niedrigste Anteil im Vergleich aller Bundesländer. 12 Prozent der Hamburger Seniorinnen und Senioren haben einen Migrationshintergrund. Das ist der zweithöchste Anteil unter allen Bundesländern. Auch wenn die „Demografie-Effekte“ in Hamburg damit später eintreten werden als in anderen Bundesländern, tut Hamburg gut daran, sich mit seinem „Demografie-Konzept Hamburg 2030“ rechtzeitig auf die damit verbundenen Herausforderungen, Chancen und Handlungserfordernisse einzustellen.

Mieten stagnieren – Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter

Die insbesondere in der veröffentlichten Wahrnehmung zugespitzte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt findet allenfalls in stark nachgefragten Stadtteilen ihre Bestätigung. Über die gesamte Stadt gesehen ist das jedoch nicht der Fall. Hier ist der Anstieg bei den Neuvertragsmieten fast zum Stillstand gekommen. So hat sich die

Marktmiete einer 75 m² großen Standardwohnung im dritten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,4 Prozent auf Euro 9,80 erhöht, gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres war das ein Plus von 0,9 Prozent (Quelle: F+B-Wohn-Index, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH). Auch in dem Top-Ranking der 30 Städte mit dem höchsten Mietenniveau 2014 liegt Hamburg noch hinter München, Stuttgart, Köln oder Frankfurt auf Platz 12. Einzig an den Preisen für Eigentumswohnungen ließe sich eine angespannte Marktsituation in Hamburg ablesen. Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 4,3 Prozent gestiegen, von 2009 bis 2014 haben sich die Eigentumswohnungspreise hier sogar um 46,5 Prozent verteuert.

Wohnungsbauziele des Senates erfüllt

Mit dazu beigetragen, dass die Lage des Hamburger Wohnungsmarktes nicht so dramatisch ist wie oftmals beschrieben, hat sicherlich auch der stark angezogene Wohnungsneubau. Das Ziel des Hamburger Senates, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde auch in 2014 erreicht. Nach vorläufigen Auswertungen wurden mindestens 6.100 Wohnungen fertiggestellt (2013: 6.407 Wohnungen), das sind mindestens 66 Prozent mehr als im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012. Rund 14.200 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, für fast 11.000 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Damit dürften auch in 2015 und 2016 wiederum mindestens 6.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden.

Wohnraumförderung auf hohem Niveau

Von den insgesamt fertiggestellten Wohnungen waren mindestens 2.041 geförderte Mietwohnungen. Neu gefördert wurden 2014 von der



Farbentwurf B&I Flux Farbstudio Hamburg

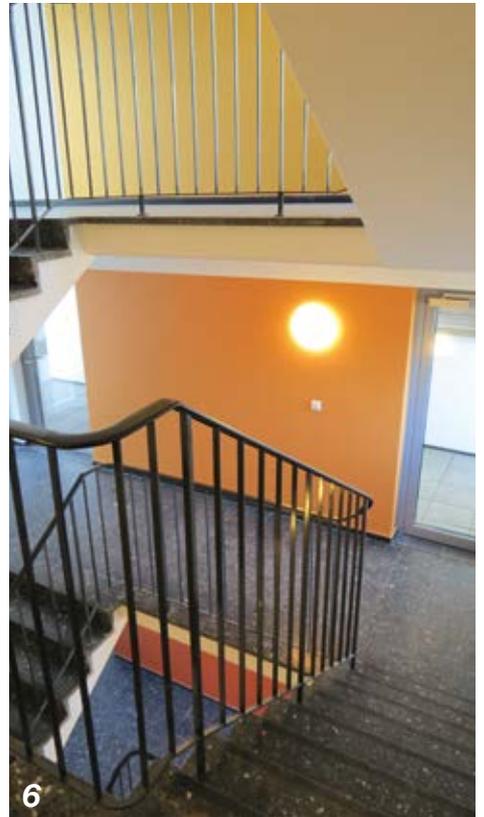


Bild 1: VE 46 – Erneuerung der Heizungsanlage in der Lehárstraße, Bild 2: VE 57 – Solarkollektoren in der Beerenhöhe, Bild 3: VE 58 – Neue Fahrradstellplätze in Mümmelmannsberg, Bild 4–6: VE 57 – Energetische Großmodernisierung in der Beerenhöhe: neue Fassadengestaltung, barrierearme Hauseingänge und frische Farben für die Treppenhäuser



Entwurf Architekturbüro JEDRKO WAK



Bild 1: VE 24 – Umbau der Ladenzeile zu barrierearmen Wohnungen in der Pillauer Straße, Bild 2: Informationsveranstaltung zur Glasfaserverlegung in der Gartenstadtsiedlung am 14. April 2014

Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) insgesamt 2.340 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Auf diesem Niveau soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden. So stellt der Senat für 2015 und 2016 Mittel mit einem Subventionsbarwert von Mio. Euro 171,5 und Mio. Euro 175 zur Verfügung. Damit sollen die Förderung von jährlich mindestens 2.000 Neubauwohnungen und 6.000 Wohnungsmodernisierungen gewährleistet werden.

Moderates Wirtschaftswachstum

Preisbereinigt ist das Hamburger Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 um 0,7 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2013 lag das Plus bei 0,8 Prozent, sodass von einer gleichbleibenden, moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in Hamburg gesprochen werden kann. Während Hamburgs Wirtschaftswachstum 2013 noch um 0,4 Prozentpunkte über dem des Bundes lag, ist es im ersten Halbjahr 2014 um einen Prozentpunkt unter dem Bundesdurchschnitt geblieben. Immerhin ist die Zahl der in Hamburg Erwerbstätigen in 2014 noch einmal um 1,1 Prozent auf 1.193.300 Menschen gestiegen.

Insbesondere der Bereich „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen“ trug mit einem Anstieg um 2,2 Prozent zu dieser Entwicklung bei.

Umsatzplus im Baugewerbe durch Wohnungsbau

Im Zeitraum Januar bis Oktober 2014 ist der Umsatz im Hamburger Bauhauptgewerbe um 1,2 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gestiegen. Dieses ist allein auf den überproportionalen Anstieg des baugewerblichen Umsatzes im Wohnungsbau um 17,3 Prozent zurückzuführen. Der Umsatz im gewerblichen und industriellen Bau sowie im öffentlichen und Verkehrsbau war dagegen rückläufig (minus 5,7 bzw. 0,8 Prozent). Auch bei den Auftragseingängen konnten die Baubetriebe für den Wohnungsbau ein Plus von 7,7 Prozent verzeichnen. Hier fiel nur der Anstieg der Auftragseingänge für den öffentlichen und Verkehrsbau mit plus 17,8 Prozent deutlich höher aus. Die gute Auftragslage der Baubetriebe wirkt sich zwischenzeitlich auch in entsprechend höheren Baupreisen aus.

VNW-Wohnungsunternehmen aktive Bündnispartner

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen waren auch im abgelaufenen Jahr aktive Partner im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. In 2014 haben sie mit dem Bau von 1.900 Wohnungen begonnen und damit – gemäß den im Bündnis vereinbarten Zielen – eine Punktlandung vollbracht. Nach derzeitigem Stand werden sie mit 1.700 fertiggestellten Wohnungen knapp unter der Zielmarke von 1.900 Wohnungen bleiben. Größter Hemmschuh bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben ist nach wie vor die Beschaffung baureifer und bezahlbarer Grundstücke. Die vom Senat beschlossenen Nachsteuerungen bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität (u. a. Begrenzung des Grundstückspreises auf Euro 600 je m² Wohnfläche bei ausschließlich öffentlich geförderter Bebauung) könnten hier hilfreich sein. Bemerkenswert ist, dass zwei Drittel der von den VNW-Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen mit Mitteln der IFB im ersten und zweiten Förderweg gefördert wurden. Insgesamt leisten die VNW-Wohnungsunternehmen mit Investitionen in den Neubau und Bestand von rund Mio. Euro 850 einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen



Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Sieker Landstraße im November 2014

und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der Wohnsituation der Hamburger Haushalte.

GRUNDSTÜCKsverkehr, BAUTätigkeit der Genossenschaft

Anfang 2014 konnte der Ankauf einer rund 7.260 m² großen Baufläche in Rahlstedt realisiert werden. Das Grundstück in der Sieker Landstraße 41 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unseren im Jahre 2003 fertiggestellten Wohngebäuden im Rahlstedter Kamp und bildet so eine optimale Ergänzung unseres genossenschaftlichen Wohnungsportfolios.

Das seinerzeit unter dem Namen „Boltwiesen“ erschlossene Gebiet ist geprägt von unterschiedlichen Wohnformen, Eigentum und Mietwohnungsbauten, von denen viele unter genossenschaftlicher Beteiligung entstanden sind. Bis heute hat das Quartier eine kontinuierlich positive Entwicklung genommen und zeichnet sich aus durch Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie gute Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr und die nur ca. 4 km entfernte Anschlussstelle an

die Autobahn A1/Hamburg–Lübeck. Im Geschäftsjahr konnte nach Vorliegen der behördlichen Genehmigung der Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen umfangreichen Gewerbebauten vorgenommen werden. Eine Antragsstellung für die Neubebauung ist für das zweite Quartal des laufenden Geschäftsjahres vorgesehen. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Prüfungen innerhalb des Verfahrens und der aktuellen Auslastung der zuständigen Behörden wird mit dem Eingang der Baugenehmigung ebenfalls im Laufe des Jahres gerechnet.

Vorbehaltlich dieser Genehmigung beabsichtigt die Genossenschaft die Errichtung von rund 90 Wohnungen, die sich auf ca. 6.300 m² Wohnfläche erstrecken. Rund die Hälfte der Wohnungen sollen im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet werden. Hierfür werden Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) beantragt.

Während die vorhandenen 36 Genossenschaftswohnungen im Rahlstedter Kamp aufgrund ihrer Größe vorwiegend familiengerecht konzipiert sind, ist auf dem neu erworbenen Grundstück in erster Linie der Ausbau des Angebotes an 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen beab-

sichtigt. Auf diesem Wege kann zukünftig an diesem Standort auch der großen Gruppe von Mitgliedern, die in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten sowie kleinen Familien leben, preiswerter und qualitativ hochwertiger Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld angeboten werden. Die Neubauplanungen stoßen bereits im jetzigen frühen Planungsstadium auf reges Interesse bei unseren Mitgliedern.

Nach derzeitigem Stand werden alle Wohnungen innerhalb der 4-geschossigen Gebäude entweder ebenerdig oder über Aufzüge erschlossen werden, sodass auch die Interessen der Mitglieder Berücksichtigung finden, die Wert auf schwellenlose Zugänge und eine barrierearme Ausstattung legen.

Die Zielsetzung, unseren Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können, bleibt jedoch nicht nur im Neubaubereich ein Schwerpunkt, sondern auch im Falle von 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

Gesamtinvestitionen 2013–2015 in TEuro



und die Verbreiterung von Eingangs- und Zimmertüren sind hierfür praktikable Beispiele.

Diesem Gedanken folgten auch die Planungen für den Umbau von 6 Gewerbeeinheiten innerhalb des vorhandenen Bestandes in Wandsbek, dessen Genehmigung im Geschäftsjahr erzielt werden konnte.

Das in den 60er-Jahren innerhalb des Areals Pillauer Straße, Voßkulen und Eydtkuhnenweg errichtete Wohngebäude ist mit einer Ladenzeile im Erdgeschossbereich ausgestattet. Die Vermietung der Flächen an geeignete Gewerbetreibende gestaltete sich zunehmend schwierig und war lange Zeit geprägt von hoher Fluktuation und Zwischenvermietungen, die für die Genossenschaftsmitglieder aufgrund der gewerblichen Ausrichtung der Mieter keinen Mehrwert brachten.

Der Umbau von einem Teil der erdgeschossigen Flächen zu 5 barrierearmen Wohnungen wird im laufenden Geschäftsjahr mit einer energetischen Modernisierung der vorhandenen 24 Wohnungen verbunden. Das Gebäude in der Pillauer Str. 72, 72 A–D erfährt somit eine zukunftsfähige Nutzung, und die bereits in den Vorjahren umgesetzte Aufwertung des Gebietes durch Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen wird weiter fortgeführt. Um die neu ent-

stehenden Wohnungen dem interessierten Mitgliederkreis anbieten zu können, wurde für diese Umbaumaßnahme auf die Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln, welche mit entsprechenden Vorgaben bei der Wohnungsvergabe verbunden ist, verzichtet.

Bei allen Baumaßnahmen werden jedoch grundsätzlich die Möglichkeiten der Nutzung öffentlicher Förderungen geprüft und – sofern sinnvoll – Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

Die Zielsetzung, unseren Mitgliedern langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der ihren Ansprüchen im Hinblick auf die Lage des Grundstückes sowie Größe und Ausstattung der Wohnung entspricht und somit für die Genossenschaft auch eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt, steht weiterhin im Fokus unserer Aktivitäten.

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 Gartensiedlung 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.

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. Aufgrund der umfangreichen Umbauten

in der Gartenstadtsiedlung werden die dort anfallenden Kosten im Rahmen der bestehenden Aktivierungsrichtlinie als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2014 waren dies – einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 24 – rund TEuro 333 (2013: TEuro 837). Die verringerten Investitionen an dieser Stelle sind auf die im Geschäftsjahr deutlich reduzierte Anzahl von Wohnungswechseln innerhalb der Gartenstadtsiedlung zurückzuführen.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Nutzungsgebühren 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 Nutzerstruktur 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 2014 erfassten Maßnahmen wurden im Wesentlichen fertiggestellt. Einige Restarbeiten der energetischen Großmodernisierung in der Beerenhöhe 18–20 erstreckten sich bis in das erste Quartal 2015. Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2014 fielen rund TEuro 541 (2013: TEuro 251) 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 2014 insgesamt 35 Bäder und 37 Küchen erneuert bzw. modernisiert. Zusätzlich zu den geplanten Moderni-

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

In 2015 ist für das Objekt Pillauer Str. 72, 72 A–D eine energetische Modernisierung, verbunden mit dem Umbau von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen, in Höhe von Mio. Euro 1,3 vorgesehen. In der Gartenstadtsiedlung wird mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet.

Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. 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. 2014 konnten für 6 Wohnanlagen insgesamt TEuro 94 an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmmaßnahmen vereinnahmt werden.

Energieeinsparung und Umweltschutz

In der Modernisierungsplanung der Genossenschaft nimmt die energetische Betrachtung weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Die kontinuierliche Modernisierung der Bestandsgebäude auf den gemäß aktueller Energieeinsparverordnung geforderten Standard führt zu einer stetigen Optimierung der Energiebilanz und zu einer Verminderung der Kohlendioxid (CO₂)-Emissionen.

Auf Basis der vorliegenden Energiebedarfs- und -verbrauchsausweise 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) erstellt werden, und internen Auswertungen Entscheidungen für künftige Investitionen abgeleitet.

Ausgehend vom aktuellen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden im Rahmen einer energetischen Modernisierung Erneuerungen der Fenster meist ebenso vorgenommen wie eine in der Regel vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Hinzu kommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung von Dacheindeckungen oder die Überarbeitung von Balkonen, sowie Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Grundrisse oder der Außenanlagen.

Die hierfür zur Verfügung gestellten Investitionen konnten in den vergangenen Jahren stetig erweitert werden. Der Abschluss der energetischen Modernisierungen oder anderer wertverbessernder Maßnahmen führt zu einer Anpassung der Grundnutzungsgebühr.

Die im Geschäftsjahr durchgeführte Großmodernisierung in der Beerenhöhe 18–20 hatte über die energetische Komponente hinaus eine deutliche Aufwertung der Wohnanlage zum Ziel. Das im Stile der 70er-Jahre geplante Gebäude ist geprägt von der Geländestruktur der auslaufenden Harburger Berge. Neben der Fassadengestaltung war insbesondere die vorhandene Eingangssituation eines Gebäudeteiles, welche trotz eines vorhandenen Aufzuges im Gebäudeinneren den Zutritt nur über eine geschosshohe Treppenanlage ermöglichte, nicht mehr zeitgemäß. Unzureichende Belichtungsverhältnisse, Angsträume und ein ebenfalls durch die



Bild 1: Adventssingen in der Geschäftsstelle am 2. Dezember 2014

Bild 2: Laternelaufen in der Gartenstadtsiedlung am 28. November 2014

baulichen Gegebenheiten vorhandener negativer Gesamteindruck ließen die zukünftige Vermietbarkeit der gut geschnittenen und großzügigen Wohnungen zunehmend schwierig erscheinen.

Im Rahmen der Modernisierung konnten somit nicht nur energetisch deutliche Verbesserungen geschaffen werden. Darüber hinaus konnte durch die Verlegung eines Haupteinganges vom Untergeschoss auf ebenerdigen Zugangsniveau der barrierearme Zugang für alle Wohnungen hergestellt werden. Optimierungen der Belichtungssituation durch Veränderungen der Geländetopografie und zusätzliche Fensterflächen sowie eine anspre-

chende Gestaltung der Fassaden und Treppenhäuser rundeten diese Baumaßnahme ab.

Die bis zum 31. März 2015 angefallenen Investitionskosten betrugen Mio. Euro 2,8. Diese werden teilweise über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus den Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ finanziert. Darüber hinaus werden die Umbaumaßnahmen durch einen über 6 Jahre laufenden Mietzuschuss der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von insgesamt rund TEuro 285 gefördert. Sowohl die entstehenden Zinsvorteile als auch

die Zuschüsse kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Auch mit dieser Modernisierung leisten wir einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz und sorgen für eine spürbare Reduktion der Energiekosten für unsere Mitglieder. Denn neben einer CO₂-Einsparung von jährlich über 130 Tonnen konnte der rechnerische Energiebedarf des Gebäudes mehr als halbiert werden.

Einen besonderen Beitrag leisten auch die im Zuge der Modernisierung auf den Dachflächen montierten Solarkollektoren zur Nutzung der regenerativen Sonnenenergie. Diese unterstützen die Warmwasserbereitung der ebenfalls erneuerten zentralen Heizungsanlage 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 für das Geschäftsjahr 2015 sind umfassende energetische Modernisierungen geplant. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft können die diesbezüglichen Investitionen auf hohem Niveau gehalten werden. Bei der Modernisierung der Gebäude im Gartenstadtweg 96–100 und in der Pillauer Str. 72, 72 A–D ist letztgenannte außerdem mit der Errichtung von 5 neuen barrierearmen Wohnungen im Erdgeschoss verbunden.

Doch auch andere Maßnahmen, wie beispielsweise weitere Dämmmaßnahmen im Zuge von Dacherneuerungen, Fenster- und Haustürmodernisierungen und die Erneuerung von Heizungsanlagen, liefern regelmäßig ihren Anteil zur Einsparung von Energie und Kosten

Instandhaltungsplan 2015

Vorgesehen sind unter anderem:

sowie zum Schutze der Umwelt. So erzielten die im Geschäftsjahr durchgeführten Erneuerungen der Heizungsanlagen im Woermannsweg und der Lehárstraße sowie die Fenstermodernisierung in der Bengelsdorfstraße CO₂-Reduzierungen um weitere rund 100 Tonnen jährlich. Im Rahmen des Programmes „Unternehmen für Ressourcenschutz“ erhielten beide Heizungsanlagen Förderzusagen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) bzw. die IFB in Höhe von insgesamt knapp TEuro 26.

Im Zuge der Planungen werden grundsätzlich die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Die den 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 Nutzungsgebühren.

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 Nutzungsgebühren in einem verträglichen Rahmen halten.

Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2014 rund Mio. Euro 3,1 (2013: Mio. Euro 3,1) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 81 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 175). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,23 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Nutzerwech-

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
23	Gartenstadtweg 96–100	Dämmung von Fassade, Keller- und oberster Geschossdecke sowie Dacherneuerung und Balkoninstandsetzung
37	König-Heinrich-Weg 111 A–C, Schippelsweg 2 A–C	Heizungsanlage erneuern
49	Wildacker 39–45	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
49	Schnelsener Weg 5–5 A	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
52	Bengelsdorfstr. 12–16	Überarbeitung der Eingangsbereiche (barrierearm) einschl. Erneuerung der Hauseingangstüren
55	Schnelsener Weg 26–40	Tiefgaragenbelag erneuern
59	Zur Seehafenbrücke 13–15	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
61	Schwarzenbergstr. 24 B–C	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung

seln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund TEuro 333/Euro 0,13 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden alle Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2014 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 2015 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 746 (2014: TEuro 504) ab (geplante Maßnahmen). Darüber hinaus wurde ein Sonderbudget zur Durchführung energetischer Bestandsverbesserungen im Rahmen der Instandhaltung in Höhe von TEuro 500 eingerichtet.

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten für 2015 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 2015 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen.

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 2014 insgesamt 3.123 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.118,98 m². Das einkommensunabhängige Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 85 Prozent der Wohnungen zu. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich. Auch 2014 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 Nutzungsgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Bei den wenigen noch verbleibenden Wohnanlagen erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel jedoch als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Prüfung wird 2015 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltniete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31. Dezember 2014 monatlich Euro 5,93 (Vorjahr: Euro 5,78) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 2,6 Prozent (Vorjahre: 1,8; 2,2 Prozent). Der Anstieg

liegt hauptsächlich darin begründet, dass Grundnutzungsgebühren nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin weist der Wert auf die aktive Modernisierungspolitik der Genossenschaft hin. Darüber hinaus ergaben sich insbesondere in 2014 Erhöhungen durch die planmäßige Verminderung von Aufwendungszuschüssen und der Anpassung von Kostenpauschalen im Rahmen der öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Grundnutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen weiterhin vielfach noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Gut 85 Prozent der Nutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen unter dem Durchschnittswert des aktuellen Hamburger Mietenspiegels 2013 von monatlich Euro 7,56 pro m² Wohnfläche. Eine Übersicht der Wohnungen nach Miethöhe zeigt die beigefügte Grafik. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Grundnutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge

weiterhin durch laufende Investitionen in den Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2014 sind 200 (Vorjahre: 194; 194; 223) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 46 Mitglieder (23 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 5 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuation von 6,4 Prozent (Vorjahre: 6,2; 6,2; 7,2 Prozent). Die bereits in den Vorjahren niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor in ihren Wohnungen wohlfühlen. Dies bestätigt auch die 2010 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse. Von den per 31. Dezember 2014 insgesamt 8 (Vorjahre: 12; 11; 8) leer stehenden Wohnungen wurden 5 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Bis auf eine Wohnung, welche sich in der Planungsphase für einen umfassenden Wiederaufbau befindet, stand keine der Wohnungen länger als drei Monate leer. Die verbliebenen 7 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. Die stetige Optimierung interner Prozesse, die Neuorganisation der Vertriebsmechanismen und der weitere Ausbau des Internetauftritts in Verbindung mit dem Portal Immobilienscout24 führten dazu, dass frei werdende Wohnungen noch schneller und zielgerichteter angeboten werden können. Die Statistik im Internet belegt

Wohnungen nach Miethöhe

(Grundnutzungsgebühren per 31.12.2014 in €/m²)





Vertreterausfahrt am 22. Februar 2014



Vertreterversammlung am 2. Juni 2014

mit rund 11.500 Besuchern monatlich im Durchschnitt des Jahres eine weiterhin hohe Zugriffsquote auf die Homepage der Genossenschaft.

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 der willy.tel GmbH 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 2014 insgesamt 317-Mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 203 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 2014 um 44 Zugänge erhöht.

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31. Dezember 2014 im Durchschnitt mit rund 12 Anteilen (Euro 1.885) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 10,2).

Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt rund 17 Anteile und unversorgte Mitglieder rund 5 Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 57 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 Wohnungsvergaberichtlinie 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 68 Prozent der neuen Mitglieder durch ihre Familie,

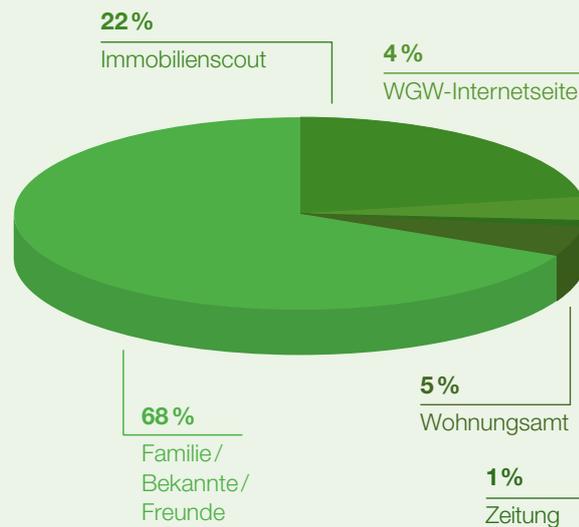
durch Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der Genossenschaft aufmerksam. Ein sehr deutliches Ergebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 54 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 leicht auf 29 Prozent gesunken. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 49 Jahre. Die Altersstruktur hat sich damit erfreulicherweise seit Jahren kaum verändert. Es ist uns in den letzten Jahren gelungen, junge Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und 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 65 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 40 Prozent sind 20 Jahre oder länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitgliedertreue ist sicherlich auch darin begründet, dass

Mitgliederentwicklung 2014

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2014	5.350	63.681
Zugänge 2014:		
Neuaufnahmen	219	219
Zeichnung weiterer Anteile		4.472
	219	4.691
Abgänge 2014:		
Kündigung	97	1.381
Kündigung weiterer Anteile		338
Übertragung	23	387
Tod im Geschäftsjahr	37	378
Tod frühere Jahre	9	68
Ausschluss	9	142
	175	2.694
Stand 31.12.2014	5.394	65.678
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	44	1.997

Kontaktgründe neuer WGW-Mitglieder



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.

2014 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.

In 2014 haben wir einen weiteren Nachbarschaftstreff in Rahlstedt neben unserem Servicebüro für unsere Mitglieder eröffnet. Dieser steht unseren Mitgliedern für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen zur Verfügung.

Am 2. Juni 2014 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 Investitionen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich und stellte deren Bedeutung für die zukünftige

Vermietbarkeit der Wohnungen dar. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über einen Grundstückserwerb für einen geplanten Neubau. Durch die Schaffung von neuen und insbesondere barrierearmen Wohnungen soll der stetigen Nachfrage entsprochen werden.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Corina König-Linek und René Alfeis. Für den aus Altersgründen ausscheidenden Manfred Noster wurde Christine Garbe gewählt.

ORGANISATION/ MITARBEITER

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

Im Fokus stehen nach wie vor die Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und die weitere Verbesserung der Wohnzufriedenheit. Vor diesem Hintergrund werden unternehmensinterne Prozesse und Vorgehensweisen

laufend hinterfragt und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst. Darüber hinaus verändern sich mit der Zunahme der eigenen Belegungsrechte für unsere Wohnungen die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung. So wurden auch im Geschäftsjahr 2014 in internen Arbeitsgruppen und Workshops mit unterschiedlichen Zielsetzungen Ergebnisse erarbeitet und die Teilnahme der Mitarbeiter an Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen unterstützt und gefördert.

Der im Geschäftsjahr von einem renommierten Institut vorgenommene „Vermietungstest“ bescheinigte unserer Genossenschaft insbesondere gute Noten in der Kundenbetreuung (Beratung, Erreichbarkeit usw.), der Unternehmenspräsenz und bei der Bewertung des Internetauftritts. Ungeachtet der guten Ergebnisse wurden weitere Handlungsfelder aus den Ergebnissen abgeleitet, um auf zukünftige Anforderungen vorbereitet zu sein.

Die Nutzung des im Zusammenhang mit der Erneuerung des Internetauftritts eingerichteten Vertriebsmanagementsystems ImmoSolve wurde weiter ausgebaut und bietet nunmehr die Grundlage für ein umfassendes Customer-Relationship-Management. Der Vermietungsprozess von der Interessentenbetreuung über Angebot und Besichtigung bis hin zur Anmietung der Wohnungen konnte so weiter optimiert sowie Kundenwünsche zielgerichtet erfasst und dokumentiert werden. Der Ausbau der digitalen Möglichkeiten zur Kundenbetreuung und in der Ablauforganisation ist Bestandteil der weiteren Unternehmensplanung.

Der direkte und persönliche Kontakt bleibt dabei auch zukünftig ein wichtiges Standbein unserer Mitgliederbetreuung. So bieten wir nach wie vor Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle sowie in den Servicebüros unserer Wohnanlagen an.

Weiterhin hat auch der Mitgliederservice im Hinblick auf gemeinsame Aktivitäten sowie Aktionen in den Wohnanlagen oder in der Geschäftsstelle einen hohen Stellenwert. Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten werden gleichbleibend gut frequentiert und beispielsweise für Gruppenangebote, Ausstellungen o. Ä. von Mitgliedern genutzt.

Zur Erweiterung des Angebotes in Rahlstedt wurde im Geschäftsjahr eine in direkter Nachbarschaft zu dem im Jahre 2011 eröffneten Servicebüro in der Saseler Straße gelegene Gewerbefläche zu einem Nachbarschaftstreff umgebaut. Nach Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten der vorherigen Gewerbemietler, der umfangreichen Einbindung der Mitglieder und Abschluss der Arbeiten konnte die Eröffnung am 16. Dezember 2014 erfolgen. Das auf Eigeninitiative unserer Mitglieder beruhende Miteinander wird durch die Genossenschaft unterstützt und gefördert.

Unternehmensintern werden 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 Fernübertragungsleitung mit dem Rechenzentrum in Mainz verbunden. Dort werden alle



Bild 1–2: Einweihung des Nachbarschaftstreffs in Rahlstedt am 16. Dezember 2014, Bild 3: Die WGW räumt auf am 26. März 2014, Bild 4: Bilderausstellung der Schule an der Gartenstadt in der Geschäftsstelle



1



2



3



4



5

Bild 1: Die WGW räumt auf am 26. März 2014, Bild 2: Fußballbegeisterung beim Public Viewing im Gemeinschaftssaal am 26. Juni 2014, Bild 3–4: Modernisierungs-Bergfest in der Beerenhöhe am 27. August 2014, Bild 5: Verlosung beim Public Viewing am 26. Juni 2014

buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag läuft noch bis zum 31. Dezember 2018.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Genossenschaft – wie geplant – bis zum 30. April 2014 von einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied und ab dem 1. Mai 2014 durch zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder geführt.

Eine Mitarbeiterin ist in den genannten Zahlen enthalten, deren Freistellungsphase im Rahmen einer Altersteilzeit noch bis zum 30. September 2015 läuft. Weiterhin ist eine Mitarbeiterin enthalten, die sich seit dem 7. Mai 2014 in der

Mitarbeiterentwicklung 2014

	31.12.2014	31.12.2013
Angestellte kaufmännisch	13	15
Angestellte Teilzeit	3	2
Angestellte technisch	4	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	0
Gesamt	27	26

Elternzeit befindet. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut. Ein Ausbildungsplatz zur Immobilienkauffrau ist zum 1. August 2014 neu besetzt worden.

Das erzielte gute Jahresergebnis ist auch im Geschäftsjahr 2014 auf Sachkenntnis, Engagement und Tatkraft zurückzuführen, und alle Mitarbeiter leisteten hierzu ihren aktiven Beitrag. Der Vorstand dankt daher allen Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, ohne dessen kooperative Einstellung und Arbeitsweise dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 55 GenG für das Geschäftsjahr 2013 vorgenommen. Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen in der Zeit vom 29. Oktober 2013 bis 30. April 2014 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 Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens

entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 30.04.2014

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein Prüfungsdienst,
Diegelmann / Wirtschaftsprüferin

GEWINNVERWENDUNG

Mit Aufstellung der Bilanz wurden gemäß § 40 (2) der Satzung Euro 342.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 2.683.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnisrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2014, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2013	€	291,26
Gewinn 2014	€	394.504,19
Bilanzgewinn 2014	€	394.795,45

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 9.855.710,03	€	394.228,42
Vortrag auf neue Rechnung	€	567,03
Bilanzgewinn 2014	€	394.795,45

Hamburg, den 21. April 2015
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Dirk Lippen

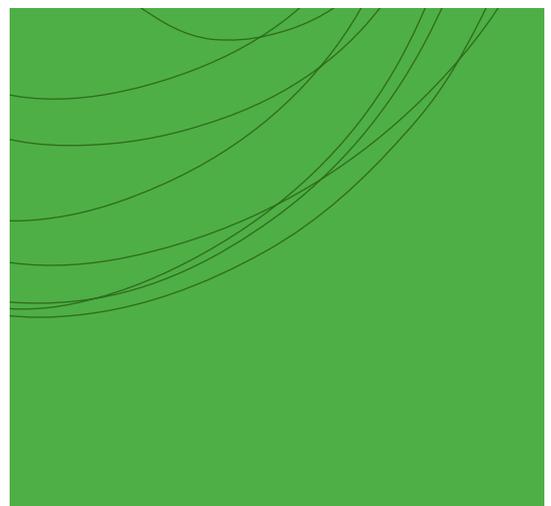


Bild 1: Betriebsausflug am 29. August 2014, Bild 2: Dreharbeiten für den Nachbarschaftssender noa4, Bild 3: Modernisierungsbergfest in der Beerenhöhe am 27. August 2014, Bild 4: Schultüten packen für die Hamburger Tafel, Bild 5: Paddelausflug auf der Alster am 4. Juli 2014

II. Jahresabschluss 2014

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		7.885,00	14.821,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.629.696,85		106.675.513,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.037.068,60		3.105.630,38
3. Grundstücke ohne Bauten	4.233.899,47		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.865,00		22.009,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.021,51		310.829,51
6. Bauvorbereitungskosten	72.724,88	114.263.276,31	30.779,35
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		114.271.661,31	110.360.006,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.627.495,15	4.703.840,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.504,15		109.846,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	133.214,56	229.718,71	116.618,80
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.812.579,49		6.533.786,37
2. Bausparguthaben	72.548,24	3.885.127,73	10.602,47
Umlaufvermögen insgesamt		8.742.341,59	11.474.694,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		556.075,31	294.609,91
BILANZSUMME		123.570.078,21	122.129.310,78

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	294.655,00		233.430,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.168.260,84		9.866.250,03
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.275,00 Euro	52.390,00	10.515.305,84	42.644,43 [4.304,97]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.103.000,00		3.761.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.964.304,66		9.964.304,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.660.193,00	33.727.497,66	16.977.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	291,26		15,44
2. Jahresüberschuss	3.419.504,19		2.965.866,69
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.025.000,00	394.795,45	-2.584.000,00
Eigenkapital insgesamt		44.637.598,95	41.226.704,25
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.580.292,00		2.484.721,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840,00		115.840,00
3. Sonstige Rückstellungen	232.559,56	2.928.691,56	423.778,09
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.543.817,72		53.886.094,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.202.655,26		17.723.803,67
3. Erhaltene Anzahlungen	5.471.474,88		5.379.027,29
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.510,85		90.539,18
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.669,29		6.296,05
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.683,11		628.023,07
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 202,44 Euro	66.751,78	75.886.562,89	61.589,51 [0,00] [0,00]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		117.224,81	102.894,39
BILANZSUMME		123.570.078,21	122.129.310,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2014

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	20.113.732,00		19.798.290,70
b. aus Betreuungstätigkeit	242,42	20.113.974,42	242,42
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-76.345,16	-54.900,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		124.824,90	157.158,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		358.732,97	339.791,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.212.382,90	7.300.170,78
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.687,02	4.500,00
Rohergebnis		13.305.117,21	12.935.912,31
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.511.488,85		1.380.005,61
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 146.003,94 Euro	444.245,95	1.955.734,80	513.534,27 [226.993,35]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.519.854,07	3.430.790,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		792.367,84	801.309,89
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25,00	25,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.908,81	64.010,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen darin Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen enthalten: 117.563,00 Euro		2.967.107,40	3.224.542,87 [112.593,00]
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.140.986,91	3.649.764,36
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		21.820,33	23.313,39
13. Sonstige Steuern		699.662,39	660.584,28
14. Jahresüberschuss		3.419.504,19	2.965.866,69
15. Gewinnvortrag		291,26	15,44
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.025.000,00	2.584.000,00
17. BILANZGEWINN		394.795,45	381.882,13

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 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 115 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 157) und in Höhe von TEuro 10 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 0) des Jahres 2014 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. 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 13-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 1.246,85 in voller Höhe abgeschrieben. In der sogenannten Poolabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50 – Euro 1.190,00 Anschaffungskosten wurden 2014 Euro 827,00 abgeschrieben.

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

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleiteten 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 4,53 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 notwendigen Erfüllungsbetrages. Eine Rückstellung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Jubiläen) wurde aufgrund der geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag 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 333 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 3,0 Wärmedämmmaßnahmen. Bei den Grundstücken ohne Bauten sind Mio. Euro 4,0 für den Ankauf eines Grundstückes einschließlich der Abrisskosten für die Altgebäude angefallen. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Architekten- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für die Planung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2015 angefallen sind. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen voraussichtlicher

dauernder Wertminderung wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

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 96.504,15 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 109.846,05) sind Euro 55.126,16 (Vorjahr: Euro 62.558,43) 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.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 57, welchen zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 551, die für die Multimediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden mit Beginn des Folgejahres des Zugangs über einen Zeitraum von 10 Jahren linear abgeschrieben.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt: (siehe Übersicht „Geschäftsguthaben“ auf Seite 29). Entwicklung der Rücklagen: (siehe Übersicht „Rücklagen“ auf Seite 30).

Anlagevermögen

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2013	Buchwerte am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	92.530,07	1.266,47	0,00	0,00	85.911,54	14.821,00	7.885,00	8.202,47
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	175.372.252,38	3.284.236,17	0,00	30.779,35	72.057.571,05	106.675.513,14	106.629.696,85	3.360.831,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	679.119,32	3.105.630,38	3.037.068,60	68.561,78
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49	4.033.974,98	0,00	0,00	0,00	199.924,49	4.233.899,47	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	123.510,47	9.877,00	8.663,30	0,00	96.859,17	22.009,00	27.865,00	4.021,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	918.373,00	51.223,94	37.809,50	0,00	669.765,93	310.829,51	262.021,51	78.237,01
Bauvorbereitungskosten	30.779,35	72.724,88	0,00	-30.779,35	0,00	30.779,35	72.724,88	0,00
Sachanlagen gesamt	180.361.027,61	7.452.036,97	46.472,80	0,00	73.503.315,47	110.344.685,87	114.263.276,31	3.511.651,60
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	180.454.057,68	7.453.303,44	46.472,80	0,00	73.589.227,01	110.360.006,87	114.271.661,31	3.519.854,07

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2014	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	233.430,00	294.655,00	233.430,00	294.655,00	61.225,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	9.866.250,03	659.595,81	357.585,00	10.168.260,84	302.010,81
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	42.644,43	52.390,00	42.644,43	52.390,00	9.745,57
Geschäftsguthaben insgesamt	10.142.324,46	1.006.640,81	633.659,43	10.515.305,84	372.981,38

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 302 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2013	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2014	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	3.761.000,00	342.000,00	4.103.000,00	342.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.964.304,66	1.000.000,00	10.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	16.977.193,00	1.683.000,00	18.660.193,00	1.683.000,00
Rücklagen insgesamt	30.702.497,66	3.025.000,00	33.727.497,66	3.025.000,00

* Bei den Zugängen handelt es sich um Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

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

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit wesentlichem Umfang enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden um die Beträge der Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von TEuro 23 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). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch insgesamt 90 Hypotheken und Grundschulden abgesichert.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse in Höhe von Mio. Euro 20,1 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,9 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte, Verwaltungsleistungen, die in die

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in die Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 3,0 (Vorjahr: Mio. Euro 3,0) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

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

5. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 118 (Vorjahr: TEuro 113) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit			Euro	Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.543.817,72 (53.886.094,28)	2.922.869,60 (2.118.925,19)	9.921.852,76 (9.114.592,86)	39.699.095,36 (42.652.576,23)	52.543.817,72 (53.886.094,28)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.202.655,26 (17.723.803,67)	460.824,00 (521.247,69)	2.032.570,68 (1.961.918,44)	14.709.260,58 (15.240.637,54)	17.192.278,63 (17.712.414,34)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.471.474,88 (5.379.027,29)	5.471.474,88 (5.379.027,29)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.510,85 (90.539,18)	23.510,85 (28.305,94)	0,00 (62.233,24)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.669,29 (6.296,05)	5.669,29 (6.296,05)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.683,11 (628.023,07)	572.683,11 (628.023,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	66.751,78 (61.589,51)	66.751,78 (61.589,51)				
Gesamtbetrag	75.886.562,89 (77.775.373,05)	9.523.783,51 (8.743.414,74)	11.954.423,44 (11.138.744,54)	54.408.355,94 (57.893.213,77)	69.736.096,35 (71.598.508,62)	GPR

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 in 2014 begonnene Modernisierungsmaßnahmen werden in 2015 noch weitere TEuro 695 nachträgliche Herstellungskosten erwartet. Weitere TEuro 52 werden für Abbruchkosten für das in 2014 erworbene bebaute Grundstück fällig. Für in 2014 abge-

schlossene Architektenverträge, die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2015 betreffen, werden nachträgliche und zusätzliche Herstellungskosten in Höhe von TEuro 46 erwartet.

2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von TEuro 23 (Vermögensgegenstände) bzw. Erfüllungsbeträge von TEuro 40 (Altersteilzeitrückstellung) auf.

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

4. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen von TEuro 59 zum 31.12.2014.

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,25	2,25
Technische Mitarbeiter	4,00	0,00
Hauswarte	6,25	0,00
Auszubildende	0,50	0,00
	25,00	2,25

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit, die am 30. September 2015 endet. Weiterhin ist eine Mitarbeiterin enthalten, die sich seit dem 7. Mai 2014 in der Elternzeit befindet. Darüber hinaus war eine nebenberufliche Helferin bei der Genossenschaft beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	5.350
Zugang 2014	219
Abgang 2014	175
Ende 2014	5.394

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

9. Mitglieder des Vorstandes:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
 Hans-Peter Siebert nebenberuflich bis 30. April 2014 (gem. § 37(1) Satz 2 GenG)
 Dirk Lippen hauptberuflich ab 1. Mai 2014

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Noster Vorsitzender bis 2. Juni 2014
 Bert Gettschat Vorsitzender ab 2. Juni 2014
 Uwe Lohmann stellv. Vorsitzender bis 2. Juni 2014
 Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender ab 2. Juni 2014
 Dr. Jens Linek Schriftführer
 Karl-Wilhelm Blohm stellv. Schriftführer bis 2. Juni 2014
 Christine Garbe stellv. Schriftführerin ab 2. Juni 2014
 Dr. Corina König-Linek
 René Alfeis
 Ingo Tiedemann

Hamburg, den 21. April 2015
 Wohnungsbaugenossenschaft
 Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
 Christine Stehr Dirk Lippen

III. Lagebericht 2014

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2014 über 71 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.123 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.118,98 m²,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.457,30 m²,
- 942 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 625 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen im Justus-Strandes-Weg wurden 18 Fahrradstellplätze neu errichtet. Weitere 8 Fahrradstellplätze wurden vor unseren Objekten Große Holl 62 und 64 neu geschaffen. Eine Archivfläche wurde in 2014 aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch Wärmedämmmaßnahmen verbessert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2014 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 Grundnutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betragen in 2014 durchschnittlich Euro 5,93 je m² Wohnfläche nach Euro 5,78 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,4 Prozent und ist 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 2014 TEuro	Ist 2014 TEuro	Ist 2013 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	15.214	15.193	14.854
Instandhaltungs- aufwendungen (Fremdkosten)	2.814	2.974	2.981
Zinsaufwendungen	2.850	2.850	3.112
Jahresüberschuss	3.540	3.420	2.966

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 entspricht unseren Erwartungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 14,36 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 14,39 je m² Wohnfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 3,3 (Vorjahr: Mio. Euro 2,4) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage verbessert haben. Durch den Ankauf eines Grundstückes konnten wir die Grundlage für die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes schaffen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“ auf Seite 36).

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 93,0 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,4 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,4 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 382 und zuzüglich TEuro 373 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,2 Prozent gestiegener Bilanzsumme 36,1 Prozent (Vorjahr: 33,8 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 Zahlungs-

ströme 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 4,03 Prozent nach 4,27 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 der Cashflow aus laufender 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 2,7 ab. Grund hierfür war ein Grundstücksankauf in Höhe von Mio. Euro 4,0. Eine Darlehensaufnahme für den Ankauf ist nicht vorgesehen.

Kapitalflussrechnung

	2014	2013	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.419,5	2.965,9	453,6
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.519,9	3.430,8	89,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	1,9	-1,9
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	28,8	0,0	28,8
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	95,6	177,8	-82,2
= Cashflow nach DVFA/SG	7.063,8	6.576,4	487,4
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-191,2	70,0	-261,2
Verlust/Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,2	-3,1	5,3
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	73,7	46,1	27,6
Veränderungen kurzfristiger Passiva	51,2	18,6	32,6
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.999,7	6.708,0	291,7
Planmäßige Tilgungen	-2.640,1	-2.229,8	-410,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.359,6	4.478,2	-118,6
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-3.283,9	-2.354,0	-929,9
Grundstückskauf	-4.034,0	0,0	-4.034,0
Neubautätigkeit Mietobjekt	-0,4	-1.012,4	1.012,0
Umbaumaßnahmen	0,0	-15,9	15,9
Bauvorbereitungskosten	-72,7	-30,8	-41,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-62,4	-73,0	10,6
	-7.453,4	-3.486,1	-3.967,3
Baukostenzuschüsse	-290,9	-288,5	-2,4
	-7.744,3	-3.774,6	-3.969,7
Einzahlungen für Bausparguthaben*	-61,9	-10,6	-51,3
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	19,6	3,1	16,5
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.786,6	-3.782,1	-4.004,5
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	776,6	0,0	776,6
Veränderungen der Geschäftsguthaben	373,0	263,4	109,6
Veränderungen der Mietkautionen	-62,2	-0,2	-62,0
Sondertilgungen	0,0	-162,4	162,4
Auszahlung von Dividende	-381,6	-369,0	-12,6
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	705,8	-268,2	974,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.721,2	427,9	-3.149,1
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.721,2	427,9	-3.149,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	6.533,7	6.105,8	427,9
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	3.812,5	6.533,7	-2.721,2

*geänderte Zuordnung

Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	114.894.760	93,0	110.659.073	90,6	4.235.687
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.675.318	7,0	11.470.238	9,4	-2.794.920
Bilanzsumme	123.570.078	100,0	122.129.311	100,0	1.440.767
Eigenkapital	44.637.599	36,1	41.226.704	33,8	3.410.895
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840	0,1	115.840	0,1	0
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	69.746.473	56,4	71.609.898	58,6	-1.863.425
Pensionsrückstellungen	2.580.292	2,1	2.484.721	2,0	95.571
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.489.874	5,3	6.692.148	5,5	-202.274
Bilanzsumme	123.570.078	100,0	122.129.311	100,0	1.440.767

Ertragslage

	2014	2013	Veränderung
	Euro	Euro	
Hausbewirtschaftung	3.997.919	3.491.150	506.769
Bautätigkeit / Modernisierung im Anlagevermögen	13.777	28.720	-14.943
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-46.674	-48.557	1.883
Sonstiges Ergebnis	-516.586	-458.716	-57.870
Neutrales Ergebnis	-7.354	-23.659	16.305
	3.441.324	2.989.180	452.144
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21.820	-23.313	1.493
Jahresüberschuss	3.419.504	2.965.867	453.637

Ein Darlehen, dessen Auslauf im Jahr 2016 anstand, wurde in Höhe von TEuro 892 zu besseren Konditionen prolongiert. Vorzeitige Rückzahlungen oder Umschuldungen standen im Geschäftsjahr 2014 nicht an.

In 2014 erfolgte wie geplant die Valutierung des Darlehens für die Finanzierung der Wärmedämmmaßnahme im Justus-Strandes-Weg in Ohlsdorf in Höhe von TEuro 777.

Es bestehen bei drei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt Mio. Euro 3,5. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe nebenstehende 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 erhöhte planmäßige Abschreibungen aus.

Die Senkung in der Sparte Bautätigkeit / Modernisierung im Anlagevermögen resultiert aus geringeren Zuschüssen im Jahr 2014.

Das Sonstige Ergebnis veränderte sich im Wesentlichen durch erhöhte Sach- und Personalkosten.

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich u. a. durch höhere Erträge aus früheren Jahren.

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 Nutzungsgebühren 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 Ertrags-

lage 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 2018 werden für 32 Darlehen über insgesamt Mio. Euro 14,6 die Zinsbindungen auslaufen. Davon wurden bereits TEuro 892 vorzeitig prolongiert (Forward-Darlehen) und zwei KfW-Darlehen über TEuro 845 werden vorzeitig gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet. Ein Darlehen in Höhe von TEuro 548 wird nicht prolongiert, sondern vorzeitig zurückgezahlt. 22 Darlehen über Mio. Euro 11,1 werden voraussichtlich zu besseren Konditionen prolongiert bzw. umgeschuldet. Weitere drei Darlehen über TEuro 624 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt. Drei Darlehen in Höhe von TEuro 569 laufen regulär aus. Vier KfW-Darlehen über insgesamt Mio. Euro 1,7, deren Zinsbindungen über das Jahr 2018 hinaus-

gehen, werden vorzeitig gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet.

Für ein Modernisierungsdarlehen in der Beerenhöhe über Mio. Euro 1,4, welches in 2015 valutiert wird, haben wir bereits eine Anschlussfinanzierung über ein Bauspardarlehen abgeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Darlehen wird im Einzelfall die Möglichkeit einer langfristigen Zinsabsicherung über Bauspardarlehen oder der Abschluss von Volltilgerdarlehen geprüft.

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. 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 SEPA-Lastschriftverfahren.

Durch die für 2015 geplanten Investitionen in Modernisierungen und den Beginn der Bebauung eines in 2014 erworbenen Grundstückes in der Größenordnung von Mio. Euro 8,0 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2016 bis 2019 mit rund

Mio. Euro 21,1 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2015 mit Mieterträgen von Mio. Euro 15,7, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,6 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 3,6. 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.

Für den Neubau und einen Teil der Modernisierungen ist der Einsatz von Darlehen geplant.

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 21. April 2015
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr

Dirk Lippen

IV. Bericht des Aufsichtsrates



*Aufsichtsrat von links:
Dr. Corina König-Linek, Bert Gettschat, Ingo Tiedemann,
René Alfeis, Dr. Jens Linek, Karl-Wilhelm Blohm,
Uwe Lohmann, Christine Garbe, Hans-Peter Siebert*

BEMERKUNGEN DES AUF SICHTSRATES 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 2014 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 beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abwei-

chungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe. 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 2014 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2014, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch 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. Die gute Eigenkapitalquote

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.

Mögliche 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. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit keine Preisänderungsrisiken.



*Bau- und Wohnungsausschuss von links:
Dr. Corina König-Linek, Hans-Peter Siebert, Ingo Tiedemann,
Bert Gettschat, Christine Garbe*



*Prüfungsausschuss von links:
Bert Gettschat, Dr. Jens Linek, René Alfeis,
Karl-Wilhelm Blohm, Uwe Lohmann*

Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Herr Dirk Lippen wurde zum 1. Mai 2014 zum hauptamtlichen Vorstand bestellt. Am 30. April 2014 endete die befristete Bestellung des Aufsichtsratsmitglieds Hans-Peter Siebert. Nach Beschluss der Vertreterversammlung über die Entlastung des Vorstandes für das Jahr 2013 und die Zeit vom 1. Januar 2014 bis zum 30. April 2014 konnte Herr Siebert ab dem 2. Juni 2014 seine Tätigkeit im Aufsichtsrat wieder aufnehmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2014 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft und die ausgezeichneten

wirtschaftlichen Ergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln. Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2014 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 21. April 2015

Bert Gettschat
Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERZEICHNIS DER VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Stand: 31. Dezember 2014

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 79 B
	2	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
	3	6858	Heidi	Bergemann	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 54
	4	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	5	6100	Horst	Golpon	22049	Hamburg	Nelkenweg 40
	6	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	7	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstr. 112
Ersatzvertreter	101	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	102	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	103	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	104	8703	Niels	Bossow	22049	Hamburg	Asternstr. 25
	105	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
Wahlbezirk 2	1	4305	Wolfgang	Loose	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
	2	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	3	8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
	4	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
Ersatzvertreter	101	12103	Marlen	Klement	22336	Elmshorn	Süderstr. 8
	102	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Str. 74 D
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastr. 3
	2	14039	Thorsten	Hilgeland	22043	Hamburg	Rauchstr. 29 C
Wahlbezirk 4	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Wahlbezirk 5	-	-	-	-	-	-	-
Wahlbezirk 6	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	3727	Hans Gerhard	Marquard	22089	Hamburg	Roßberg 25
Wahlbezirk 7	1	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 89
Wahlbezirk 8	1	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	2	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 29 B
	101	3878	Roland	Reutter	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 25 E
Wahlbezirk 9	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstr. 13 D
	2	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestr. 11
	101	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstr. 16 B
Wahlbezirk 10	1	5892	Frank	Wedel	22145	Hamburg	Saseler Str. 132
	2	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstr. 85 B
	3	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstr. 83 C
	101	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Lehárstr. 81 B
	102	14616	Ursel	Döring	22145	Hamburg	Saseler Str. 134

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße	
Wahlbezirk 11	1	6548	Heinz	Bogner	22391	Hamburg	Walter-Koppel-Weg 16	
	2	14455	Achim	Bodden	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 2	
Wahlbezirk 12	1	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A	
	2	6627	Walter	Bockelmann	22523	Hamburg	Wildacker 5	
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18	
	4	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16	
	5	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13	
	6	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18	
	7	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16	
	Ersatzvertreter	101	5366	Lothar	Drescher	22523	Hamburg	Wildacker 20
		102	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
		103	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	104	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25	
Wahlbezirk 13	1	8295	Klaus	Ruth	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 F	
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4	
	3	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 E	
	4	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18	
Wahlbezirk 14	1	12613	Mirosława	Klausa	22115	Hamburg	Große Holl 62	
Wahlbezirk 15	1	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstr. 19	
	2	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10	
	3	8460	Susanne	Schneiderei	22047	Hamburg	Stephanstr. 70 B	
	4	3151	Friedrich	Maxsein	22529	Hamburg	Repgowstieg 13	
	5	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 18	
	6	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Str. 45	
	7	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Str. 24	
	8	10167	Edith	Linek	22047	Hamburg	Tilsiter Straße 67 A	
	9	7347	Joachim	Cybull	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A	
	10	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48	
	11	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18	
	12	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1	
	13	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19	
	14	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A	
	15	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppe-Str. 20 B	
	16	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2	
	17	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstr. 7	
	18	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstr. 27	
	19	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B	
	20	11471	Markus	Exler	25746	Heide-Sü- derholm	Amtmann-Rohde-Str. 44	
	21	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73	
	22	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D	
	23	12929	Tina	Conrad	22175	Hamburg	Braamwisch 9	
	24	10206	Dr. Daniel Andreas	Wagenführer	22299	Hamburg	Lattenkamp 13	
	25	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15	

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2014

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

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Wichern	-
	Asternstraße	29–31	1934			Wichern	
	Gartenstadtweg	43–49	1934			Wichern	
	Nelkenweg	29–51	1934			Wichern	
11	Nelkenweg	26–64	1935	20		Wichern	-
12	Nelkenweg	2–24	1937	12		Wichern	-
13	Anemonenweg	1–7	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	2–8	1938			Wichern	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	9–15	1938			Wichern	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18		Wichern	-
16	Lavendelweg	30–72	1938	22		Wichern	-
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22		Wichern	-
18	Stephanstraße	70–92	1939	20		Wichern	-
19	Asternstraße	33–51	1939	14		Wichern	-
	Stephanstraße	94–100	1939			Wichern	
20	Bovestraße	41	1956	35	2	Schneiderei	-
	Rauchstraße	2–6	1956			Schneiderei	
21	Friedastraße	3–7	1928	22		Schneiderei	-
22	Rauchstraße	7–9	1929	20	1	Schneiderei	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneiderei	
23	Gartenstadtweg	81	1959	106	1	Wichern	-
	Gartenstadtweg	83–93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86–94	1959			Wichern	
	Gartenstadtweg	96–100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959			Wichern	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	197	6	Schneiderei	-
	Eydtkuhnenweg	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	Büdingstwiete	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		Klindworth	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Klindworth	
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	39–43	1968	96		Lübke	-
	Lehárstraße	81–93	1968			Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Klindworth	-
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26		Schneidereit	-
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970			Schneidereit	-
49	Grenzacker	31–33	1971	164	2	Klindworth	-
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971			Klindworth	-
	Wildacker	2–24	1971			Klindworth	-
	Wildacker	39–45	1971			Klindworth	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Klindworth	31.12.2028
51	Grenzacker	1–5	1973	109		Klindworth	-
	Grenzacker	2–16	1973			Klindworth	-
	Wildacker	46–52	1973			Klindworth	-
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneidereit	-
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Klindworth	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Klindworth	-
56	Wildacker	5–31	1976	87		Klindworth	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung		
57	Beerenhöhe	2-8	1977	87		Krause	-		
	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	-		
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause			
61	Schwarzenbergstraße	24 B-24 C	1981	20		Krause	31.12.2018		
62	Grottenbleken	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		
71	Gartenstadtweg	79 A-79 B	2012	10		Wichern	-		
				3.123	23				

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Gertrud Albrecht
Marianna Bolle
Ingeborg Brockstedt
Hellmut Dahsler
Josef Dörfler
Priscilla Duncan-Williams
Marlene Dutz
Michael Fiegen
Ewald Gerhard
Friedrich Wilhelm Glass
Helmut Graefe
Günter Gronninger
Abdel Hamad
Klaus Hein
Jürgen Heinze
Anna Hildenberg
Elfriede Hoffmann
Edgar Horn
Eva-Maria Kath
Ruthild Kerling
Arne Knaack
Dr. Hans Koch
Rosa Kogan
Irmela Kühnrich
Gerda Kuhnt
Ursel Mahnke
Jürgen Meins
Karin Meister
Bettina Müller
Peter Müller
Bernd Niemann
Regina Margareta Nottelmann
Herbert Pagel

Annemarie Pemsel
Magdalena Pietruska
Peter Poziomkiewitz
Klaus Reder
Heinz Hartmut Rohden
Hannelore Roloff
Renate Schäfer
Anny Scharmberg
Dieter Heinrich Schlafhorst
Helga Schmidt
Peter Schmidt
Ingolf Schramm
Norbert Schreiber
Kai-Michael Schröder
Irma Schroeder
Harry Schwarz
Jürgen Seel
Horst Senf
Dorothea Sievers
Margit Speck
Heinrich Steinke
Helga Storjohann
Hans-Jürgen Tim
Trude Timm
Erika Treichel
Bärbel Voß
Erika Warlich
Robert Will
Peter Wittenborg
Heinz Wulf
Christine Anne Zabel
Horst Zielasko

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31.12.2014

Vorstand
<p>Christine Stehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vorsitzende ■ Abt. 2, 3 ■ Grundstücksverkehr/Erstkontakt ■ Gremienarbeit ■ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit <p>Dirk Lippen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Abt. 1, 4 ■ Betriebsrat ■ Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung
Sekretariat
Tanja Reddig

Betriebsrat:

Helko Flatz / Vorsitzender
 Stefanie Mohn
 Dirk Lübke
 Wolfgang Schneiderei
 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, Marienthal, Bollenhagener, Kopernikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eydkühnenweg, Rahlstedter Kamp, Voßkulen
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Melendorfer-, Sessler-, Leihar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Heiburg, Stellingsen, Groß Borstel, Straße

Abteilung 1: Verwaltung	Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit	Abteilung 2: Mitgliederservice	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterräte Jennifer Marksch	Abteilung 3: Mieterservice	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Abteilung 4: Rechnungswesen	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse Renate Schirrow	Personal Personalverwaltung Lohn- und Gehalts- abrechnung Zeitmanagement Verträge (Personal, PKW) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig	Verwaltungs- sekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch	Verwaltungswesen Torben Seidel	Verwaltungswesen Torben Seidel	Liegenschaftlichen Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel	Mieterbuchhaltung Mitgliederverwaltung Heidrun Frank	Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang
Ausbildungsleitung Matthias Demuth	Ausbildende Fiona Fuhrmann	Mietenkalkulation EDV Jörg Fritze	Mietenkalkulation EDV Jörg Fritze	Betriebskosten- management Miriam Wulf	Mietenkalkulation EDV Jörg Fritze	Betriebskosten- management Miriam Wulf	Betriebskosten- management Miriam Wulf
Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern
Serviceteams							
Bezirk 1							
Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuf (techn. SB) Stefan Wichern (Hauswart) BG HH-Wohnen							
Bezirk 2							
Britta Eifers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuf (techn. SB) Wolfgang Schneiderei (Hauswart)							
Bezirk 3							
Britta Eifers (kaufm. SB) Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuf (techn. SB) Rainer Winter (Hauswart)							
Bezirk 4							
Britta Eifers (kaufm. SB) Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuf (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart)							
Bezirk 5							
Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Thorben Klindworth (Hauswart)							
Bezirk 6							
Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)							

Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2015



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – creativgesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, Reimo Schaaf, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 280 Exemplare