



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2006



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2006

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Telefon (0 40) 69 69 59 - 0
Fax (0 40) 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.H.
(gegründet am 25. März 1946)

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

Titelfoto: Rauchstraße 23-25 nach der Modernisierung

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 69 von den Mitgliedern gewählte Vertreter
Amtszeit: 2005 - 2010 siehe V. Übersichten/Verzeichnisse

Aufsichtsrat:

Manfred Noster	<i>Vorsitzender</i>
Uwe Lohmann	<i>stellv. Vorsitzender</i>
Hartmut Mühlhausen	<i>Schriftführer</i>
Dagmar Bossow	<i>stellv. Schriftführerin</i>
Karl-Wilhelm Blohm	<i>ab 08.05.2006</i>
Katrin Clausen	<i>bis 08.05.2006</i>
Bert Gettschat	
Dr. Corina König-Linek	
Dr. Jens Linek	<i>ab 08.05.2006</i>
Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann (*Vors.*)
Dagmar Bossow (*Stellv.*)
Bert Gettschat
Dr. Corina König-Linek

Prüfungsausschuss

Bert Gettschat (*Vors.*)
Karl-Wilhelm Blohm (*Stellv. ab 08.05.2006*)
Dr. Jens Linek (*ab 08.05.2006*)
Uwe Lohmann
Katrin Clausen (*bis 08.05.2006*)
Hartmut Mühlhausen
Manfred Noster

Vorstand:

Hans-Peter Siebert (<i>Vors.</i>)	<i>hauptberuflich</i>
Karl-Hartmut Fischer	<i>nebenberuflich</i>

Handlungsbevollmächtigte nach § 54 HGB:

Torben Seidel	<i>Rechnungswesen</i>
Christine Stehr	<i>Technik</i>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	4
I. Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2006/2007	6
Arbeitsmarkt	7
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	8
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	9
Modernisierung	10
Instandhaltung	12
Hausbewirtschaftung	14
Mitglieder	15
Organisation/Mitarbeiter	17
Gesetzliche Prüfung	18
Gewinnverteilung	19
II. Jahresabschluss 2006	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
III. Lagebericht	29
IV. Bericht des Aufsichtsrates	35
V. Übersichten/Verzeichnisse	36
Wahlbezirke	36
Vertreter und Ersatzvertreter	37
Wohnanlagen	41
Verstorbene Mitglieder	46
Organisationsstruktur	47

I. Bericht des Vorstandes

Konjunkturelle Entwicklung 2006/2007

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahre 2006 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 % erhöht. Das ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Boomjahr 2000.

Die Wachstumsimpulse im Jahre 2006 kamen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Dazu trugen vor allem die Bruttoanlageninvestitionen bei, die so stark gestiegen sind wie noch nie nach der Vereinigung: In Ausrüstung wurde nochmals deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 7,3 %) und auch die Bauinvestitionen sind nach der jahrelangen Schwächeperiode kräftig gestiegen (+ 3,6 %). Im Inland wurde jedoch nicht nur mehr investiert, sondern auch stärker konsumiert: Der private Konsum legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 0,6 % zu und der Staat erhöhte seine Konsumausgaben um 1,7 %. Daneben präsentierte sich der Außenhandel weiterhin sehr dynamisch: Die Wachstumsraten der Im- und Exporte haben sich im Vergleich zu 2005 fast verdoppelt. Dabei sind die realen Exporte mit 12,4 % wiederum stärker gestiegen als Importe (+ 12,1 %).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2006 gegenüber 2005 um 1,7 % gestiegen. Nach den moderaten Preissteigerungen in den Jahren 2002 (+ 1,4 %), 2003 (+ 1,1 %), 2004 (+ 1,6 %) und einem Höchststand im Jahre 2005 von 2,0 %, fällt die Jahresrate in 2006 wieder unter die 2 %-Marke.

Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute sehen die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2007 mit gebremstem Optimismus. Ein großer Unsicherheitsfaktor ist die Mehrwertsteuererhöhung und ihre Auswirkungen auf das Konsumverhalten der Deutschen. Das Herbstgutachten der wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin; Hamburgisches Weltwirtschaftsarchiv HWWA; ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München; ifw Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel; Institut für Wirtschaftsforschung Halle; Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen) geht im Oktober 2006 von einer Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im Jahre 2007 von 1,4 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nahm im November 2006 ein Wirtschaftswachstum von + 1,8 % für 2007 an.

Zwischenzeitlich zeigen die Konjunkturprognosen eine breite Spanne der Wachstumserwartungen. Während das ifw in Kiel mittlerweile einen Zuwachs von 2,1 % prognostiziert und damit die Gruppe der Optimisten anführt, sagen die Commerzbank bzw. die Deutsche Bank ein Wachstum von 0,9 % bzw. 1,0 % voraus. Im Mittel gehen die Institute von einer Wachstumsrate von knapp 1,6 % aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 1,7 % im Jahr 2007 aus.



von links: Karl-Hartmut Fischer, Hans-Peter Siebert

Arbeitsmarkt

Zunehmende Kräftenachfrage und ein leicht rückläufiges Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit 2006 deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt waren bundesweit 4.487.000 Menschen arbeitslos, 374.000 weniger als im Vorjahr (West: - 240.000 auf 3.007.000; Ost: - 134.000 auf 1.480.000). Dazu haben auch die bessere Betreuung der Arbeitslosen – insbesondere im Rechtskreis des SGB II – sowie eine leicht höhere Entlastung durch Arbeitsmarktpolitik beigetragen.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf 10,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 0,9 %-Punkte. In Ostdeutschland war sie mit 17,3 % deutlich größer als in Westdeutschland mit 9,1 %. Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 39,1 Millionen im Jahresdurchschnitt um 258.000 Personen oder 0,7 % über der des Vorjahres.

Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Gemessen an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung, die den Produktionswert bzw. Umsatz aller Wirtschaftsbereiche minus aller bezogenen Vorleistungen anderer Sektoren beziffert, erreicht der Wirtschaftszweig der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einen Anteil von 11,8 %. In absoluten Zahlen erreicht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2003 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund Euro 230 Milliarden. Im Vergleich dazu entstand beispielsweise im Baugewerbe eine Wertschöpfung von Euro 85 Milliarden; die Automobilbranche verzeichnete insgesamt Euro 73 Milliarden und die chemische Industrie erreichte einen Beitrag von Euro 44 Milliarden.

Trotz des anhaltenden Rückgangs im Wohnungsneubau haben die Baulandpreise in Westdeutschland in den vergangenen Jahren einen drastischen Preissprung gemacht. Mit Euro 135 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes 2005 um fast die

Hälfte (+ 46,7 %) über dem für 2002 ermittelten Wert von Euro 92 und um 4,7 % über dem Betrag von Euro 129 im Jahre 2004. Auch in Ostdeutschland sind die Baulandpreise im Jahre 2005 deutlich von Euro 45 auf Euro 51 (+ 13,3 %) gestiegen; sie lagen damit nur unwesentlich über dem Niveau von 2002 mit Euro 50.

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Die Nettokaltmieten sind im Jahre 2006 um 1,0 % gestiegen. Damit lag ihr Anstieg nahezu gleich hoch wie 2005 und 2004 mit jeweils 0,9 %. Damit lag die Steigerung der Nettokaltmieten im Jahre 2006 unterhalb der der Lebenshaltungskosten mit + 1,6 %.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahre 2006 erneut deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,2 % lag der Anstieg mehr als viermal so hoch wie die Inflationsrate mit 1,6 % und blieb nur wenig unter der Rate von 2005, als sich die Nebenkosten sogar um 7,8 % verteuert hatten. Preistreiber sind nach wie vor mit deutlichem Abstand Gas mit einer Erhöhung um 17,7 % nach 10,5 % im Jahre 2005 und die flüssigen Brennstoffe, insbesondere Heizöl, mit einer Erhöhung um 10,8 % nach 32,0 %. Auch die Strompreise weisen mit 3,9 % wie in den Vorjahren einen überproportionalen Anstieg auf. Verlangsamt hat sich der Preisanstieg für die Wasserversorgung mit 1,5 % nach 2,0 % im Jahre 2005. Bei den Müllabfuhrgebühren ist eine weitere Preisbeschleunigung eingetreten. Mit einem Anstieg um 2,7 % sind diese Gebühren schneller gestiegen als im Vorjahr mit 2,4 %. Die festen Brennstoffe haben sich mit 2,1 % stärker verteuert als 2005 mit 1,0 %. Bei der Abwasserentsorgung hat sich der Preisanstieg nur auf 1,0 % (2005: 0,5 %) belaufen.

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist in Deutschland 2005 weiter um 0,4 Quadratmeter auf den neuen Höchststand von 41,2 Quadratmetern angestiegen. Zwischen West- und Ostdeutschland hat sich der Unterschied in der Wohnfläche weiter verringert: Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 2005 in Westdeutschland von 41,5 Quadratmetern auf 41,8 Quadratmeter, also nur um 0,3 Quadratmeter angestiegen ist, hat sie sich in Ostdeutschland von 37,9 Quadratmetern auf 38,5 Quadratmeter, also um 0,6 Qua-

dratmeter erhöht. Der Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland liegt damit nur noch bei etwas mehr als 3 Quadratmetern. 1990, im Jahr der Wiedervereinigung, haben ostdeutschen Bundesbürgern mit 28,2 Quadratmetern noch 8,2 Quadratmeter weniger zur Verfügung gestanden als westdeutschen Bürgern mit 36,4 Quadratmetern.

Die Ende 2005 wegen der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Kürzung der erhöhten Abschreibung für Mietwohnungen aufgetretenen Vorzieheffekte haben sich zu einem erheblichen Teil in der konjunkturellen Entwicklung des Wohnungsneubaus im Jahre 2006 positiv niedergeschlagen. Nach einer Hochrechnung des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin, dürften 2006 der Bau von insgesamt 250.000 genehmigt und 245.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Gegenüber den 240.000 Genehmigungen im Jahre 2005 würde dies ein Plus von 4,2 % und gegenüber den 239.000 Fertigstellungen ein Plus von 2,5 % bedeuten. Nach Auffassung des Verbandes hätte sich ohne die Vorzieheffekte die Abwärtsentwicklung im Jahre 2006 in Richtung von nur noch 200.000 Einheiten weiter fortgesetzt. Der Verband befürchtet, dass nach der Stimulierung der Bautätigkeit im Jahre 2006 im Jahr 2007 wieder ein merklicher Rückgang einsetzt. Erst mittelfristig 2007/2008 rechnet der Verband wieder mit einer nachhaltigen Belebung der Wohnungsbautätigkeit. Weitere niedrige Kapitalmarktzinsen und weitergehende Preis Konstanz bilden eine günstige Konstellation insbesondere zum Erwerb von Wohnungseigentum.

Branchenentwicklung in Hamburg

Das Leitbild der Wachsenden Stadt zielt auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Familien und darauf, die Zahl der Familien, die ins Umland abwandern, zu reduzieren. Zugleich soll der Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland und ihrer Familien, Studierender, Unternehmer und Selbständiger gefördert werden (Monitor Wachsende Stadt, Bericht 2006). Entscheidende Voraussetzung zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Sicherung eines ausreichenden Wohnungsangebotes. Neben erheblichen Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand – insbesondere

auch zur Verbesserung des energetischen Standards – bedarf es hierzu auch verstärkter Anstrengungen beim Bau neuer Wohnungen. Bei Fachleuten und in der Politik unumstritten ist, dass die Zahlen der letzten Jahre dafür nicht ausreichen. Im Durchschnitt rund 5.500 Wohnungen müssten bis 2020 jährlich neu gebaut werden, um den Wohnungsbestand für die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hamburg entsprechend auszuweiten.

Auch im abgelaufenen Jahr 2006 wurde diese Zielmarke verfehlt. So ist die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen mit 3.832 zwar um 6,6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, sie liegt aber immer noch deutlich unter dem mittelfristig für notwendig gehaltenen Niveau. Dabei gab es nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein im Verlaufe des Jahres zwei gegenläufige Entwicklungen: Während die Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2006 offenbar durch die damals noch bevorstehende Mehrwertsteuererhöhung bedingt fast doppelt so hoch lagen wie im ersten Halbjahr 2005, sanken die Zahlen im zweiten Halbjahr deutlich ab (minus 21 %).

Bei den fertig gestellten Wohnungen fiel der Anstieg kräftiger aus als von den meisten Experten erwartet. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Amtes sind in 2006 mindestens 4.274 Wohnungen fertig gestellt worden, das sind 31,5 % mehr als im Vorjahr. In diesen Zahlen dürften noch Effekte der zum Jahre 2006 entfallenen Eigenheimzulage enthalten sein (Beantragung 2005 und Fertigstellung 2006). Für 2007 ist deshalb wieder mit einem niedrigeren Fertigstellungsergebnis zu rechnen.

Auch 2006 wurden die vom Senat für die Errichtung von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen bereitgestellten Fördermittel nicht in vollem Umfang abgerufen. Bei der Mietwohnraumförderung dürfte die Richtzahl von 1.250 bewilligten Wohnungen etwa zur Hälfte erreicht worden sein. Auch bei der bisher gut angenommenen Eigenheimförderung wird die Programmzahl von 1.000 Einheiten wohl nur zu 50 % erreicht werden. Einzig bei der Modernisierungsförderung ist von einem ähnlich guten Ergebnis wie in 2005 auszugehen (2005: 5.518 geförderte Wohneinheiten). Insbesondere das neue „WK/KfW-Energiedarlehen“, bei dem die KfW-Zinsen (Kredit-

anstalt für Wiederaufbau) durch zusätzliche Zuschüsse der WK (Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) um bis zu 3 %-Punkte reduziert werden, könnte ab 2007 Impulsgeber für eine stärkere Beteiligung der Wohnungswirtschaft am geförderten Mietwohnungsneubau sein. Die mit der Föderalismusreform auf die Länder übertragene alleinige Zuständigkeit für die Wohnraumförderung bietet Hamburg die Chance, seine Fördermodalitäten unabhängig von Vorgaben des Bundes investorenfreundlicher zu gestalten.

Nach vorläufigen Schätzungen haben die im VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen im Jahre 2006 knapp Euro 700 Millionen in den Neubau und den Bestand investiert. Zwei Drittel davon waren für die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände vorgesehen. Das voraussichtliche Fertigstellungsergebnis dürfte mit rund 900 Wohnungen deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres liegen.

Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft

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

Für 18 Reihenhauswohnungen in Hamburg-Marienthal wurde nach erfolgter Modernisierung des Mehrfamilienhauses Rauchstraße 23-25 am 12. Oktober 2006 Richtfest gefeiert. Das Bauvorhaben konnte zum Ende des Jahres nahezu fertig gestellt werden. Die ersten Mitglieder bezogen zum 15.03.2007 ihre neuen Wohnungen. Für dieses Neubauvorhaben gewährt die WK im Zuge eines Belegungsbindungstausches mit Bestandswohnungen eine Förderung in Höhe von Euro 1,50 pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat ab Mitte 2007. Die Förderung baut sich in 15 Jahren um Euro 0,10 pro Quadratmeter ab (Gesamtvolumen TEuro 258).



Neubau Rauchstraße



Neubau Rauchstraße



Richtfest Neubau Rauchstraße
am 12. Oktober 2006



Neue Garagen Bengelsdorfstraße 12-16

Das bestehende Gebäude sowie der Neubau ergänzen den in diesem Stadtteil bereits vorhandenen Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die gute Lage sichert der Genossenschaft auch langfristig die Nachfrage und damit die zu erwartenden Mieterträge.

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

Der Umbau eines seit mehreren Jahren leerstehenden gewerblichen Objektes zu einer barrierefreien Wohnung in unserem Bauvorhaben Beckerberg/Baererstraße wurde abgeschlossen und konnte per 1. Mai 2006 an die Mitglieder übergeben werden, die bereits in der Planungsphase in die Grundriss- und Ausstattungsgestaltung mit einbezogen waren. Gleichzeitig konnte für die Mitglieder der über dem Umbau liegenden Wohnungen ein großzügig gestalteter Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum geschaffen werden.

Der ursprünglich in der Bengelsdorfstraße für 2005 geplante Bau von 18 Garagen auf dem jetzigen Stellplatzgelände wurde fertig gestellt und zum 16. Mai 2006 vermietet.

Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnanlagen eine hohe Priorität. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin bei jedem Nutzerwechsel der technische Zustand und die Ausstattung der Wohnung geprüft. Die anfallenden Kosten werden, sofern sie für Wohnungen entstehen, die von der bestehenden Aktivierungsrichtlinie betroffen sind, als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Im Jahre 2006 waren dies einschließlich

aktivierter Eigenleistungen von rund TEuro 144 rund Euro 2,0 Mio. (2005: Euro 3,5 Mio.). Für die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung wurden 2006 rund TEuro 874 und für weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund Euro 1,1 Mio. aktiviert.

2007 wird mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Höhe von Euro 2,2 Mio. gerechnet. Das schrittweise Absenken des Investitionsvolumens für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wird auch in den Folgejahren anhalten und ist Ergebnis einer bereits 2005 eingeleiteten Änderung der Aktivierungsrichtlinie unserer Genossenschaft. Anfallende Modernisierungskosten bei Mieterwechsel werden in mehreren Wirtschaftseinheiten seit 2005 direkt im Aufwand erfasst und nicht mehr aktiviert. Gleichwohl werden sie als Modernisierungsmaßnahmen im Instandhaltungsplan erfasst und durchgeführt. Die positiven Wirkungen spiegeln sich auch im Geschäftsergebnis von 2006 wieder.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Nettokaltmieten verbunden und 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.

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

Die im Modernisierungsplan 2006 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertig gestellt.

Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2006 fielen rund TEuro 234 (2005: TEuro 306) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch wärmegeämmte Fenster ersetzt.

Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Der für alle unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der für 2006 erhaltenen Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen. Weiterhin wurden für mehrere Bauvorhaben zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen, die den von den Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern zugute kommen. Insgesamt konnten TEuro 68 für 5 Wohnanlagen an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

Neben dem Hamburger Wärmepass lässt die Genossenschaft seit 1990 ihre Wohnanlagen hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs von Raumwärme und der raumwärmebedingten CO₂-Emissionen erfassen und bewerten. Aus diesen Daten wird eine CO₂-Emissionsbilanz erstellt. Die Ergebnisse sind Grundlage für Investitionsentscheidungen im Bestand. Nach Feststellung der letzten Bilanz, die im Jahr 2007 fortgeschrieben werden soll, wird im zusammengefassten Ergebnis ausgeführt, dass die Genossenschaft faktisch die von der Bundesregierung geforderte Senkung der CO₂-Emissionen bis zum Jahre 2005 um 25 % bereits im Jahre 2003 erreicht hat. Seit Beginn der Untersuchung kam es danach bei unseren Genossenschaftswohnungen zu einer Emissionsminderung von 850 Tonnen CO₂.

Der Vorstand beabsichtigt, seine Energieeinsparpolitik fortzuführen, die sich vorrangig an den zu erzielenden Heizkostensparnissen orientiert, aber ebenfalls die nachhaltig anfallenden Instandhaltungskosten bei den Investitionsentscheidungen berücksichtigt.



Wärmedämmung, Dach- und Fassadenerneuerung im Gartenstadtweg 89-93



Wärmedämmung, Dach- und Fassadenerneuerung in der Pillauer Straße 74a-d



Übergabe der barrierefreien Wohnung in der Wohnanlage Beckersberg/Baererstraße an die Mitglieder zum 01.05.2006

Der Investitionsplan 2007 schließt ab mit Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt Euro 2,2 Mio. (zzgl. TEuro 400 Modernisierungsmaßnahmen, die nicht aktiviert werden). Neben den geplanten Einzelmaßnahmen (TEuro 786) wird mit Folgeinvestitionen bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen nach Mieterwechsel in Höhe von rund Euro 1,4 Mio. gerechnet. Davon sind in der Gartenstadtsiedlung rund TEuro 900 eingeplant.

Bei den Einzelmaßnahmen im Modernisierungsplan 2007 handelt es sich um umfassende Wärmedämmmaßnahmen im Peterskampweg 40-44. Nach Durchführung aller Arbeiten wird auch hier der Niedrigenergiehausstandard erreicht. Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung werden im Wildacker 39-45 und im Grenzacker 31-33 eingebaut. Im Wildacker 1 wird eine Heizkörpermodernisierung durchgeführt.

Vor dem Beginn von umfassenden Wärmedämmmaßnahmen bezieht die Genossenschaft die wohnenden Mitglieder mit in die Planung ein. Dies erhöht die Akzeptanz und soll auch dazu führen, dass die Bewohner sich in ihrer Wohnanlage weiterhin wohlfühlen. Nach Befragung im Peterskampweg haben sich rd. 90 % aller Bewohner für die angekündigten Arbeiten ausgesprochen.

Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahre 2006 rund Euro 2,4 Mio. (2005: Euro 3,2 Mio.) ein-

schließlich der lt. Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 119 angefallen. Hinzuzurechnen sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 233). Das entspricht rund Euro 0,93 je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Monat (2005: Euro 1,26). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen im Bestand (Euro 2,0 Mio.) ergibt sich im Geschäftsjahr erneut eine deutlich über den Mieteinnahmen liegende Investitionsleistung für die Wohnungen, die Häuser und das Umfeld unserer Wohnanlagen.

Die gesunkenen Instandhaltungskosten sind auf innerbetriebliche Anstrengungen zurückzuführen, die zum Ziel haben, durch eine Vielzahl von Maßnahmen dem steigenden Instandhaltungskostendruck zu begegnen. Die Notwendigkeit und die Lösungsansätze wurden vom Vorstand in der letzten ordentlichen Vertreterversammlung im Detail erläutert. Hauptziel ist es, nicht weniger instand zu halten, sondern die zur Verfügung stehenden Mittel noch planvoller und effektiver einzusetzen. In die Umsetzung der Ziele wurden nicht nur die Mitarbeiter, sondern auch die Firmen und Lieferanten einbezogen. Diese Geschäftspolitik wird auch in den Folgejahren fortgesetzt werden.

Die Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2006 wurden weitgehend durchgeführt. Neben den geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurden in mehreren Wirtschaftseinheiten im Zusammenhang mit Instandsetzungsarbeiten weitere, auch größere Maßnahmen, wie Anstrich- und Fliesenarbeiten in Treppenhäusern, Fassaden- und Balkoninstandsetzungen sowie Erneuerung von Heizungsanlagen vorgenommen. Diese nicht



Fassaden und Balkoninstandsetzung in der Groß Borsteler Straße 25a-c



Fassadendämmung



Heizungsanlagenumbau und Dichtigkeitsprüfung

aktivierungspflichtigen Aufwendungen beeinflussen zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen nach erfolgtem Mieterwechsel entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.

Der Instandhaltungsplan 2007 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 568 (2006: TEuro 659) ab (geplante Maßnahmen). Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
22	Rauchstr. 7-9	Treppenhäuser streichen
22	Tratziger Str. 16	
24	Eydtkuhnenweg 2a-d	Dachrinnenerneuerung
24	Eydtkuhnenweg 3	Zuwegung instand setzen
37	König-Heinrich-Weg Schippelsweg	Tiefgaragenzugang erneuern
42/45	Uwestraße 9,11,11a	Dachenerneuerung incl. Dämmung
46	Leharstr. 81a-c	Dachenerneuerung incl. Dämmung
49	Wildacker 39-45	Dachenerneuerung incl. Dämmung
49	Grenzacker 2-16	Heizungsanlage erneuern
57	Beerenhöhe 2-8	Dachenerneuerung incl. Dämmung
57	Beerenhöhe 18-20	Garagentor erneuern
57	Beerenhöhe 18	Treppenhausfenster erneuern
61	Schwarzenbergstr. 24b,c	Treppenhäuser instand setzen

Für weitere laufende Instandhaltungsarbeiten sind rund Euro 1,4 Mio. vorgesehen. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen nach erfolgtem Mieterwechsel – überwiegend bei öffentlich geförderten Wohnungen – anfallen. Diese nicht aktivierungspflichtigen Kosten belasten auch im Geschäftsjahr 2007 die Instandhaltungskosten. Diese Maßnahmen sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen.

Alle Investitionen wurden und werden auf eine mögliche Förderung hin geprüft. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Modernisierung oder Instandhaltung handelt. Es ist aber auch festzustellen, 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 abzuwägen.

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



Fassadenarbeiten im Anemonenweg



Dachenerneuerung im Justus-Strandes-Weg 9a-d

Kabelarbeiten durch willy.tel



Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr nur durch den Umbau eines Gewerbeobjektes zu einer Wohnung. Insgesamt verfügt die WGW am 31.12.2006 damit über 3.063 Wohnungen. Die rd. Euro 2,7 Mio. öffentlichen Mittel für 24 Wohnungen des Bauvorhabens Rahlstedter Kamp, für die gemäß den Förderbestimmungen einkommensabhängige Nutzungsgebühren erhoben wurden, hat die Genossenschaft umgeschuldet und daraufhin das Belegungsrecht erhalten. Damit hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr das freie Belegungsrecht für rund 64 % ihrer Wohnungen. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahre 2013 werden weitere 719 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahre 2003 (rund Euro 5,2 Mio.) zurückgezahlt wurden, aus der Belegungsbindung fallen. Die Bindungsfristen sind aus der Liste unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich.

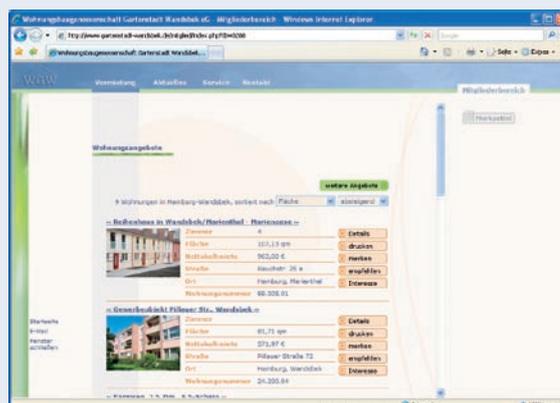
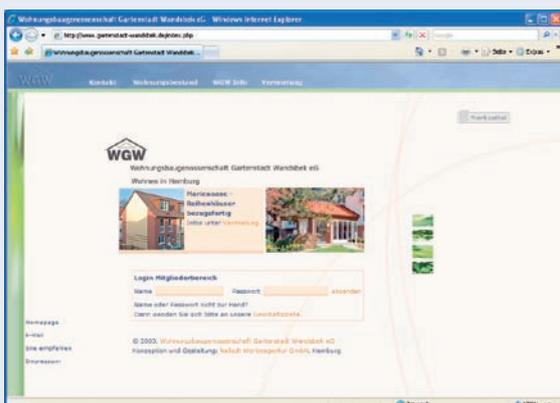
Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr einschließlich Modernisierungszuschlag und Aufwendungszuschüssen beträgt am 31.12.2006 Euro 4,96 (Vorjahr: Euro 4,86) pro m² Wohnfläche monatlich. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um moderate 2 % (2005: 2,9 %). Sie liegt damit in vielen Fällen noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

Im Verlauf des Jahres 2006 sind 232 (Vorjahr: 226) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 45 Mieter (19 %) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 7,6 % (Vorjahre: 7,4 %, 7,7 %).

Von den per 31.12.2006 insgesamt 71 leerstehenden Wohnungen wurden 20 Wohnungen planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 71 Wohnungen standen 23 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen werden nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich zu höheren Nutzungsgebühren vermietet.

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes von 1 % auf 2,3 % ist hauptsächlich darin begründet, dass überproportional viele öffentlich geförderte Wohnungen und hierbei große Wohnungen nur schwer zu vermieten sind, da sie die Wohnflächen- und Miethöhengrenzen von Hartz IV/ALG II-Empfängern überschreiten. Neben der Kündigung ihrer Wohnung durch die betroffenen Mitglieder wegen Überschreitung der Grenzen ist auch die Zahl der Familien, die einen Wohnberechtigungsschein für diese Wohnungen erhalten bzw. eine Mietübernahmeerklärung vorlegen können, sehr viel kleiner geworden. Das erschwert die Vermietung und belastet natürlich den Leerstand. Diese Wohnungen wurden zum Zeitpunkt der Herstellung nach den behördlichen Vorgaben und Verteilerschlüsseln in dieser Größe gebaut.

Nach Analyse der Gründe wurden auch über unseren Interessenverband Gespräche mit den zuständigen Stellen aufgenommen und parallel durch die Genossenschaft eine Vielzahl von geeigneten Maßnahmen eingeleitet, um gerade die über längere Zeit leerstehenden Wohnungen wieder zu vermieten. Bei der Feststellung der Leerstandsentwicklung kam uns unser Frühwarnsystem zugute, so dass rechtzeitig mit Gegenmaßnahmen begonnen werden konnte.



In dem nur unseren Mitgliedern zugänglichen Bereich unseres Internetauftrittes werden z.B. Bekanntmachungen oder Wohnungsangebote veröffentlicht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (März 2007) waren von den 71 Wohnungen bereits 50 Wohnungen wieder vermietet. Weitere 8 Wohnungen befanden sich noch in der Modernisierungsphase und konnten daher noch nicht unseren Mitgliedern angeboten werden.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile haben sich 2006 wie folgt verändert:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2006	5.021	50.202
Zugänge 2006		
Neuaufnahmen	244	244
Zeichnung weiterer Anteile	----	3.732
	5.265	54.178
Abgänge 2006		
Kündigung	126	1.551
Kündigung weiterer Anteile	----	616
Übertragung	21	313
Tod im Geschäftsjahr	41	361
Tod frühere Jahre	27	234
Ausschluss	16	215
	231	3.290
Stand 31.12.2006	5.034	50.888
Veränderung: Zugang	13	686

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31.12.2006 im Durchschnitt mit rund zehn Anteilen (Euro 1.560) an der Genossenschaft beteiligt. Die Reduzierung der Höchstzahl der Anteile auf 50 je Mitglied gem. Beschluss der Vertreterversammlung wurde bis zum 31.12.2006 durchgeführt und hatte wie erwartet keine wesentlichen Änderungen in der Mitglieder- oder Anteilstuktur zur Folge. Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt rund 14 Anteile und unversorgte Mitglieder rund vier Anteile gezeichnet. Mit Wohn- oder Geschäftsräumen versorgt sind – wie im Vorjahr – rund 59 % aller Mitglieder.

Um Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an zu vermeiden, erfolgt vor der Aufnahme von neuen Mitgliedern eine Beratung hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnraumwünschen durch



Sommerfest in unserer Wohnanlage im Traberweg



Einweihung unserer Spielplätze in Eidelstedt



Laternegehen durch die wunderschön geschmückte Gartenstadtsiedlung am 10. Oktober 2006

Das Organisationsteam anlässlich Laternegehen am 10. Oktober 2006



Über 80 Stiefel füllten der Nikolaus und seine Helfer/innen



Vertreterausfahrt am 1. April 2006
Referent: Bernd Thielk
Neuverkabelung der Wohnanlagen



Vertreterversammlung am 8. Mai 2006:
Vorstandsvorsitzender Hans-Peter Siebert
beim Bericht des Vorstandes



Vertreterversammlung am 8. Mai 2006:
Abstimmungen

die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice. Hierdurch wird auch die starke Nachfrage reguliert. Wartelisten nach Wohnraum werden nur für Mitglieder geführt.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 58 % sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 34 und 48 Jahren (33 %). 18 Jahre alt oder jünger sind rund 6 %. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren liegt bei 30 %. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 48 Jahre. Die Altersstruktur hat sich damit gegenüber dem Vorjahr erneut nur unwesentlich verändert.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 59 % unserer Mitglieder zehn Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. 36 % sind 20 Jahre oder länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitgliedertreue ist sicherlich auch darin begründet, dass die Leistung der Genossenschaft anerkannt wird. 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 zu erhalten. Die mit Wohnraum versorgten Mitglieder stellen fest, dass sie mit gutem und preiswertem Wohnraum versorgt sind, der laufend instand gehalten und modernisiert wird und sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind. Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für die Genossenschaft.

Auch im Jahre 2006 wurden wieder verschiedene Aktivitäten unserer Mitglieder 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 gut von den Mitgliedern angenommen. Die Nutzung des Saals erfolgt während der Woche überwiegend von unterschiedlichen Gruppen mit verschiedensten Angeboten für die Teilnehmer. Am Wochenende finden meistens Familienfeiern der Mitglieder statt. Zwischenzeitlich wurde der Saal mit einer Klimaanlage ausgestattet und auch die Lautsprecher-technik wurde umgebaut.

Am 1. April führte eine gut besuchte Vertreterrundfahrt durch unsere Wohnanlagen in Wandsbek und Eidelstedt. Schwerpunkt der Veranstaltung war ein Vortrag mit anschließender Diskussion über die Neuverkabelung unserer Wohnanlagen. Die Umrüstung aller in diesem Programm vorgesehenen Wohnungen auf modernste Glasfasertechnik soll in 2007 abgeschlossen sein.

Am 8. Mai 2006 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Weiterhin erfolgte die Beratung und Beschlussfassung über eine neue Satzung sowie die zustimmende Kenntnisnahme der neuen Wahlordnung.

Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die Gründe für die weiterhin gestiegenen Instandhaltungskosten und zeigte eingeleitete Maßnahmen zur Eindämmung der Kostenentwicklung ab 2006 auf.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dagmar Bossow und Uwe Lohmann. Katrin Clausen kandidierte nicht wieder für den Aufsichtsrat. Für sie wurde Dr. Jens Linek gewählt. Er war bisher Vertreter aus dem Wahlbezirk 1, Gartenstadtsiedlung. Karl-Wilhelm Blohm nahm nach seiner Entlastung über seine Vorstandstätigkeit sein Mandat im Aufsichtsrat wieder auf.

Organisation/Mitarbeiter

Die organisatorische Aufteilung der Bereiche ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes. Wesentliche Änderungen in der Organisation entstanden durch den Wechsel im Vorstand und die dadurch bedingten Auswirkungen in der Aufbau- und Ablauforganisation.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde unter Leitung eines Beratungsunternehmens ein Unternehmenshandbuch entwickelt. Hierin sind sowohl die Aufbau- als auch die Ablauforganisation, Stellenbeschreibungen, Vollmachten, Zuständigkeiten und Richtlinien sowie Betriebsvereinbarungen erfasst. Über die 2005 vollzogene Neuinstallation eines ethernetgestützten Terminalserver-Konzeptes war es möglich, das Unternehmenshandbuch jedem Mitarbeiter über das Intranet zugänglich zu machen und es tagesaktuell zu halten.

2006 wurde das Risikomanagementsystem im Unternehmen eingeführt. Ende 2006 wurde mit der Erarbeitung des Portfoliomanagementsystems begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2007 vorgesehen.

Im Rahmen der Innenrevision wurden mehrere interne Prüfungen und Organisationsuntersuchungen vorgenommen.



WGW-Athleten beim Vattenfall WOWi-Cup



Die WGW-Männer vor Ort. Die Hauswarte von links: Rainer Winter, Rainer Witt, Wolfgang Schneidereit, Dirk Lübke, Manfred Sawatzki, Wolfgang Sponholz

2006 wurde durch den Hamburger Datenschutzbeauftragten eine Routineprüfung mit sehr gutem Erfolg für die Genossenschaft durchgeführt.

Die EDV-Anlage in der Geschäftsstelle ist wie bisher über eine Fernübertragungsleitung mit dem Rechenzentrum in Mainz verbunden. Dort werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet.

2006 wurden von Mitarbeitern aller Abteilungen wieder diverse Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht, die von der Genossenschaft gefördert wurden. Das Ziel aller organisatorischen und personellen Maßnahmen ist es weiterhin, das Unternehmen kundenorientiert auszurichten.

In der Genossenschaft waren tätig (ohne Vorstand):

tätig am	31.12.2006	31.12.2005
Angestellte kaufmännisch	14	14
Angestellte Teilzeit	1	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	1
Gesamt	25	25

Auch das Jahr 2006 war wieder geprägt durch umfangreiche Maßnahmen im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich sowie im Neubaubereich. Weiterhin wirkten sich die Nutzerwechsel besonders verwaltungsintensiv aus und stellten hohe Anforderungen sowohl an kaufmännische und technische Mitarbeiter als auch an die Hauswarte. Auch wegen der bei den Mitarbeitern vorhandenen Sachkenntnis und ihres Engagements konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Geschäftsergebnis erzielen. In den Dank des Vorstandes an alle Mitarbeiter wird der Betriebsrat einbezogen, da ohne dessen kooperative Einstellung dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

Gesetzliche Prüfung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2005 vorgenommen. Die Prüfung wurde in der Zeit vom 04.09.2006 bis 29.09.2006 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Sie erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung (Prüfungszeitraum bis September 2006),
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2005,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2005,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung ihrer 3.062 Wohneinheiten sowie ihrer gewerblichen Objekte, Garagen bzw. Kfz-Stellplätze und Gästewohnungen.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, 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, der Jahresabschluss 31.12.2005 und der Lagebericht 2005 entsprechen den gesetzlichen

Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2005 nahezu vollständig durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital sowie Rückstellungen für Bauinstandhaltung gedeckt war.

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEuro 19.702,7 am 31.12.2004 auf TEuro 20.381,0 zum 31.12.2005. Sein Anteil am Gesamtkapital nahm von 17,3 % Ende 2004 auf 18,2 % Ende 2005 zu.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. zu erwartende finanzwirksame Vorgänge nach dem 31.12.2005 berücksichtigen, zeigen eine Liquiditätsreserve.

Zur Deckung eines kurzfristigen Kreditbedarfs stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

Das Geschäftsjahr 2005 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEuro 767,2, der im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt ist.

Für das Jahr 2006 rechnet die Genossenschaft ebenfalls mit einem positiven Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2005 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und darüber der Vertreterversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 29. September 2006
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Gewinnverteilung

Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 28k der Satzung gemeinsam die Einstellung von Euro 874.000 in die Ergebnis- bzw. gesetzliche Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2006, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2005	Euro	1.542,38
Gewinn 2006	Euro	306.781,36
		<hr/>
Bilanzgewinn 2006	Euro	308.323,74
		<hr/>
wie folgt zu verteilen:		
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von Euro 7.692.111,98	Euro	307.684,49
Vortrag auf neue Rechnung	Euro	639,25
		<hr/>
		Euro 308.323,74

Hamburg, den 24. April 2007

Wohnungsbaugenossenschaft
 Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Karl-Hartmut Fischer

II. Jahresabschluss 2006

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.534,00	12.596,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.848.813,70		106.626.709,11
Grundstücke mit anderen Bauten	216,79		216,79
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	26.641,00		29.217,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.416,51		116.204,51
Anlagen im Bau	2.327.226,99		
Bauvorbereitungskosten	29.624,09	108.526.863,57	29.624,09
Anlagevermögen insgesamt		108.543.397,57	107.014.491,99
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.143.620,13	3.816.251,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	136.658,90		122.219,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.420,10		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	293.483,32	440.562,32	146.560,32
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		910.389,14	1.143.514,45
Umlaufvermögen insgesamt		5.494.571,59	5.228.545,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	29.550,19		36.973,08
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.832,76	31.382,95	11.040,47
Bilanzsumme		114.069.352,11	112.291.051,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	326.300,40		274.372,45
der verbleibenden Mitglieder	7.852.570,38		7.728.381,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	95.446,77	8.274.317,55	62.310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.235,00 Euro			[52.928,02]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 119.000,00 Euro	2.029.000,00		1.910.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 755.000,00 Euro	10.860.000,00	12.889.000,00	10.105.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.542,38		3.664,11
Jahresüberschuss	1.180.781,36		767.231,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	874.000,00	308.323,74	-470.000,00
Eigenkapital insgesamt		21.471.641,29	20.380.959,92
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.316.031,00		1.376.886,00
Steuerrückstellungen	32.600,00		95.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.840.631,93		3.714.439,71
Sonstige Rückstellungen	244.680,49	5.433.943,42	251.574,88
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.332.099,22		73.702.294,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.200.978,40		7.454.902,07
Erhaltene Anzahlungen	4.395.798,82		4.053.063,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.725,48		116.129,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.540,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.004.527,79		988.035,73
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 14.652,90 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.072,58 Euro	53.587,48	87.093.717,19	92.700,09
			[18.755,58]
			[47.906,58]
Rechnungsabgrenzungsposten		70.050,21	63.525,79
Bilanzsumme		114.069.352,11	112.291.051,34

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.495.646,91		16.313.592,50
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	16.495.889,33	242,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		327.368,62	66.350,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		182.431,94	246.470,40
Sonstige betriebliche Erträge		1.723.018,18	2.010.103,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.418.284,85	6.876.347,99
b) für andere Lieferungen und Leistungen		5.600,00	0,00
Rohergebnis		12.304.823,22	11.760.411,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.125.339,28		1.247.522,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 73.841,36 Euro	307.303,57	1.432.642,85	339.013,72 [80.750,82]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.862.998,85	2.772.601,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.063.939,19	1.640.434,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.033,81	42.684,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.097.371,55	4.361.346,02
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.867.904,59	1.442.177,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag		60.395,86	49.946,35
Sonstige Steuern		626.727,37	624.999,97
Jahresüberschuss		1.180.781,36	767.231,38
Gewinnvortrag		1.542,38	3.664,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		874.000,00	470.000,00
Bilanzgewinn		308.323,74	300.895,49

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In den Zugängen der Herstellungskosten sind über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungskosten enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßige Abschreibung bei Wohngebäuden wurde im Wesentlichen auf der Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem Erbbaurecht von 75 Jahren vorgenommen. Bei 5 Wirtschaftseinheiten wurde eine Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren zugrundegelegt. Nachträgliche Herstellungskosten werden innerhalb der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Außenanlagen werden über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben, wobei von einer 3- bis 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wird. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten werden linear mit 10 % abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck ermittelt.

Die Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden gezielt für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen gebildet. Daneben bestehen aus Vorjahren Instandhaltungsrückstellungen auf Basis pauschaler Instandhaltungssätze, die im Geschäftsjahr und in den Folgejahren aufgezehrt werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

3. Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 136.658,90 Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 122.219,52) sind Euro 21.231,82 (Vorjahr: Euro 11.403,33) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (Vorjahr in Klammern) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.332.099,22 (73.702.294,15)	2.388.681,31 (2.469.615,14)	8.860.476,22 (8.669.214,05)	61.082.941,69 (62.563.464,96)	72.332.099,22 (73.702.294,15)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.200.978,40 (7.454.902,07)	564.222,77 (807.220,70)	2.018.983,68 (2.313.470,16)	6.617.771,95 (4.334.211,21)	9.181.301,25 (7.433.962,04)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.395.798,82 (4.053.063,08)	4.395.798,82 (4.053.063,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.725,48 (116.129,68)	38.694,98 (47.209,98)	68.030,50 (68.919,70)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.540,24)	0,00 (1.540,24)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.004.527,79 (988.035,73)	1.004.527,79 (988.035,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	53.587,48 (92.700,09)	53.587,48 (92.700,09)				
Gesamtbetrag	87.093.717,19 (86.408.665,04)	8.445.513,15 (8.459.384,96)	10.947.490,40 (11.051.603,91)	67.700.713,64 (66.897.676,17)	81.513.400,47 (81.136.256,19)	GPR

Bei den unter den Restlaufzeiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vermerkten Beträgen handelt es sich um Tilgungen und abgegrenzte Zinsbeträge für objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

GPR = Grundpfandrecht

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2006	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	42.336,95	9.580,02			35.382,97	16.534,00	5.642,02
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.957.854,44	2.040.387,34			47.149.428,08	105.848.813,70	2.818.282,75
Grundstücke mit anderen Bauten	15.536,79				15.320,00	216,79	
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49					199.924,49	
Technische Anlagen und Maschinen	114.795,17	2.813,00			90.967,17	26.641,00	5.389,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.303,48	11.897,08	2.279,15		366.504,90	94.416,51	33.685,08
Anlagen im Bau	0,00	2.327.226,99				2.327.226,99	
Bauvorbereitungskosten	29.624,09					29.624,09	
	<u>151.769.038,46</u>	<u>4.382.324,41</u>	<u>2.279,15</u>	<u>0,00</u>	<u>47.622.220,15</u>	<u>108.526.863,57</u>	<u>2.857.356,83</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>151.811.375,41</u>	<u>4.391.904,43</u>	<u>2.279,15</u>	<u>0,00</u>	<u>47.657.603,12</u>	<u>108.543.397,57</u>	<u>2.862.998,85</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 1.041 Entnahmen aus und TEuro 177 Auflösungen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung enthalten. Weitere TEuro 92 resultieren aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen für Pensionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEuro 1.344 Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

D. Sonstige Angaben

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

- Für ein Neubauobjekt waren Ende 2006 noch TEuro 800 Herstellungskosten zu erwarten. Den Kosten stehen noch nicht valutierte Fremdmittel in Höhe von TEuro 475 gegenüber.

- Im Jahr 2007 wird für Leasingverträge der Dienstfahrzeuge ein Aufwand von TEuro 54 erwartet.

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

3. Die bei Erwerb des Grundstücks (VE 68 – Rauchstraße 23-25) in 2004 für eine unbebaute Teilfläche vereinbarte Bauverpflichtung ist durch Baubeginn im Jahre 2006 und Fertigstellung von 18 Mietreihenhäusern im Frühjahr 2007 erfüllt worden.

4. Zahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	14,00	1,00
Technische Mitarbeiter	3,00	
Hauswarte	6,00	
Auszubildende	1,00	
	<u>24,00</u>	<u>1,00</u>

Darüber hinaus war 1 nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2006	5.021
Zugang 2006	244
Abgang 2006	231
Ende 2006	<u>5.034</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 124 vermehrt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Hans-Peter Siebert Vorsitzender
Karl-Hartmut Fischer

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Noster Vorsitzender
Uwe Lohmann stellv. Vorsitzender
Hartmut Mühlhausen Schriftführer
Dagmar Bossow stellv. Schriftführerin
Karl-Wilhelm Blohm (ab 08.05.2006)
Katrjn Clausen (bis 08.05.2006)
Bert Gettschat
Dr. Corina König-Linek
Dr. Jens Linek (ab 08.05.2006)
Ingo Tiedemann

Hamburg, den 24. April 2007

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Karl-Hartmut Fischer

III. Lagebericht

Vorbemerkungen

Infolge des Bilanzrechtsreformgesetzes wurden auch die Vorschriften über den Inhalt und die Ausgestaltung der Lageberichterstattung geändert. Der vorliegende Lagebericht entspricht den Anforderungen des § 289 HGB nach den Änderungen durch Gesetz vom 04.12.2004 in der Fassung Stand Januar 2006 und berücksichtigt die Grundsätze des deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 15 (DRS 15).

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2006 über 68 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit:

- 3063 Wohnungen und einer Wohnfläche von 198.137,99 m²,
- 28 Geschäften und Gewerbeobjekten und einer Nutzfläche von 3.176,72 m²,
- 874 Garagen, Mofa- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 596 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 2 Gästewohnungen.

Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch im Rahmen des Hamburger Klimaschutzprogramms geförderte Wärmeschutzmaßnahmen verbessert. Durch den Umbau eines Gewerbeobjektes zu einer Wohnung hat sich der Bestand außerdem verändert.

Die Verwaltungsbetreuung erstreckte sich 2006 unverändert auf ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2006 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 1.181 erwirtschaftet gegenüber TEuro 767 in 2005. Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens unverändert als günstig zu beurteilen.

An Vermietungsumsätzen haben wir

- TEuro 12.810 (Vorjahr: TEuro 12.494) Nettokaltmieten und
- TEuro 3.859 (Vorjahr: TEuro 3.871) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2006 waren 232 Wohnungswechsel (Vorjahr: 226) zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 7,6 % (Vorjahr: 7,4 %). Leerstände von 71 Wohnungen (Vorjahr: 31 Wohnungen) sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen (20 Wohnungen). Damit stieg die Leerstandsquote von 1 % auf 2,3 % in 2006 an. Die Zunahme ist hauptsächlich mit den Wohnflächen- und Mietobergrenzen bei Hartz IV/ALG II-Empfängern zu begründen. 2006 und Anfang 2007 wurden mehrere Maßnahmen eingeleitet, um gerade diese Wohnungen schneller vermieten zu können. Im März 2007 waren bereits 50 Wohnungen wieder vermietet. Von den 21 noch nicht vermieteten Wohnungen befanden sich noch 8 Wohnungen in der Modernisierungsphase.

Mit weiterhin erheblichen Investitionen für die Bestandsmodernisierung und den Neubau sowie den fortgesetzten Organisationsmaßnahmen hat sich die Genossenschaft im Berichtsjahr auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes eingestellt. In die Bestandswohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten TEuro 1.988 investiert (Vorjahr: TEuro 3.505). Für den Neubau von Wohnungen sind bisher rund TEuro 2.327 angefallen. Für den Neubau von Garagen fielen rund TEuro 80 und für den Erwerb eines Anbaus in der Gartensiedlung rund TEuro 51 an.

Von unseren 25 Mitarbeitern sind einschließlich der Hauswarte 9 Mitarbeiter im technischen Bereich und darüber hinaus 6 Mitarbeiter für die Mieter-/Mitgliederbetreuung im Einsatz. Für unsere Mitarbeiter gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen zur Altersversorgung und für weitere Sozialleistungen.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie unten dargestellt zusammen.

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen haben sich durch gestiegene Mieterträge und geringere Instandhaltungskosten ergeben. Darüber hinaus haben sich vor allem die Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung aufwandserhöhend ausgewirkt (Vorjahr: aufwandsmindernde Entnahmen). Positiv haben sich außerdem Zinssatzherabsetzungen und die Zinsdegression ausgewirkt.

Nicht ausreichend gedeckte Aufwendungen im Sonstigen Ergebnis und im Finanzergebnis ergaben sich hauptsächlich durch Kosten des Mitgliederbereiches und einmalige, nicht in die betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung einbezogene Kosten.

Ertragslage	2006 Euro	Vorjahr Euro	Veränderung Euro
Hausbewirtschaftung	1.422.400	1.055.095	367.305
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	28.963	62.937	-33.974
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-52.787	-35.880	-16.907
Sonstiges Ergebnis	-157.641	-265.217	107.576
	1.241.177	817.177	424.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-60.396	-49.946	-10.450
Ergebnis	1.180.781	767.231	413.550

3. 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 gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, um den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurden bereits 2005 TEuro 4.849 bei insgesamt 11 Darlehen, deren Zinsbindungen in den Jahren 2006 bis 2007 ausgelaufen sind bzw. auslaufen würden, bis zum Jahr 2017 prolongiert. Für das Geschäftsjahr 2007 werden voraussichtlich 4 Darlehen mit insgesamt TEuro 1.921, deren Zinsbindungen 2012 auslaufen, vorzeitig prolongiert. Zwei Darlehen mit insgesamt TEuro 2.511, deren 15-jährige Laufzeit in 2012 endet, sind nach § 489 BGB gekündigt und werden zu verbesserten Konditionen umgeschuldet. Vier Darlehen mit Restschulden von TEuro 276 wurden in 2006 nach Ablauf der Zinsbindungen vorzeitig abgelöst.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im öffentlich geförderten Bereich zwischen 3,99 % und 8,0 % sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,1 % und 6,8 %.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEuro 3.000, die im Geschäftsjahr in Höhe von TEuro 1.326,4 hauptsächlich zur Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens zeitweise in Anspruch genommen wurden. Am 31.12.2006 war der Zwischenkredit vollständig zurückgezahlt.

An Fremdmitteln wurden im Geschäftsjahr TEuro 3.027 für Investitionen im Neubau- und Modernisierungsbereich aufgenommen (Vorjahr TEuro 1.000).

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 3.840,6 sollen im Jahr 2007 mit TEuro 668,8 und im Folgejahr mit TEuro 388,2 in Anspruch genommen werden.

Die Kapitalflussrechnung auf Seite 32 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehenstilgungen, Dividendenzahlung sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 4.116,5 betrug und damit um TEuro 1.429,6 über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Die Erhöhung des Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 1.429,6 ist zur Hauptsache auf die Zunahme der Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit TEuro 934,6 und Erhöhung des Jahresüberschusses um TEuro 413,6 zurückzuführen. Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass die Investitionen zu 69 % durch die Hereinnahme zusätzlicher Fremdmittel und im Übrigen aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres sowie mit vorhandenen Finanzmittelbeständen finanziert worden sind.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

Für den Neubau auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der VE 68 – Rauchstraße 23-25 mit einem Investitionsvolumen von rund TEuro 3.100 sind in 2006 rund TEuro 2.300 angefallen. Für 2007 werden noch Herstellungskosten von rund TEuro 800 erwartet. Den Kosten stehen Ende 2006 noch nicht valutierte Fremdmittel in Höhe von TEuro 475 gegenüber.

Kapitalflussrechnung 2006	2006 TEuro	2005 TEuro	Veränderung TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.180,8	767,2	413,6
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	0,0	0,1	-0,1
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	2.863,0	2.772,6	90,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,4	14,8	-7,4
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	65,3	-867,8	933,1
= Cashflow nach DVFA/SG	4.116,5	2.686,9	1.429,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-69,3	123,8	-193,1
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-489,9	147,5	-637,4
Zunahme kurzfristiger Passiva	316,6	217,6	99,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.873,9	3.175,8	698,1
Planmäßige Tilgungen	-2.375,2	-2.428,4	53,2
Sondertilgungen	-276,1	0,0	-276,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.222,6	747,4	475,2
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-1.907,7	-3.505,7	1.598,0
Bauvorbereitungskosten	0,0	-29,6	29,6
Neubautätigkeit Mietobjekt	-2.327,2	0,0	-2.327,2
Neubautätigkeit Garagen	-80,4	0,0	-80,4
Erwerb Anbau	-51,0	-203,7	152,7
Erwerb unbebautes Grundstück	0,0	-199,9	199,9
Zukauf von Grundstücksflächen	-1,3	-4,8	3,5
nachträgliche Erschließungskosten	0,0	-0,6	0,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a.	-24,3	-77,5	53,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.391,9	-4.021,8	-370,1
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.027,1	1.000,0	2.027,1
Erhöhung der Geschäftsguthaben	209,3	201,0	8,3
Verringerung/Erhöhung der Mietkautionen	-0,9	4,6	-5,5
Auszahlung von Dividende	-299,3	-289,9	-9,4
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.936,2	915,7	2.020,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-233,1	-2.358,7	2.125,6
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-233,1	-2.358,7	2.125,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	1.143,5	3.502,2	-2.358,7
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	910,4	1.143,5	-233,1

4. Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2006 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2006		Vorjahr		Veränderungen
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	108.572.948	95,2	107.051.465	95,3	1.521.483
Umlaufvermögen	5.496.404	4,8	5.239.586	4,7	256.818
Bilanzsumme	114.069.352	100,0	112.291.051	100,0	1.778.301
Eigenkapital	21.471.641	18,8	20.380.960	18,2	1.090.681
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.840.632	3,4	3.714.440	3,3	126.192
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.316.031	1,2	1.376.886	1,2	-60.855
Verbindlichkeiten	81.241.858	71,2	80.934.896	72,1	306.962
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.199.190	5,4	5.883.869	5,2	315.321
Bilanzsumme	114.069.352	100,0	112.291.051	100,0	1.778.301

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 95,2 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital sowie durch Rückstellungen für Bauinstandhaltung finanziert.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg auf 5,8 % (Vorjahr 4,0 %) und die Gesamrentabilität auf 4,7 % (Vorjahr 4,6 %). Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEuro 21.472 gegenüber TEuro 20.381 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um TEuro 1.778 höherer Bilanzsumme von 18,2 % auf 18,8 % am 31.12.2006. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in einem überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Unser Risikomanagement basiert unverändert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erken-

nen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Bereits im Geschäftsjahr 2005 haben wir die Gefahr von Zinsänderungsrisiken bis zum Jahr 2007 in einer Größenordnung von TEuro 4.849 durch vorzeitige Prolongation begrenzen können. Bis zum Jahr 2008 werden für weitere 14 Darlehen über insgesamt TEuro 1.853 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen vier Darlehen über TEuro 214 planmäßig aus und drei Darlehen über TEuro 89 sollen wegen der niedrigen Restvaluta vorzeitig zurückgezahlt werden.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 01. Januar 2003 haben wir die Risiken, die sich aus Direktzusage von Pensionen ergeben, langfristig begrenzt.

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

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2006 betragen die Forderungsausfälle nur 0,4 % (Vorjahr: 0,8 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im Lastschriftinzugsverfahren.

7. Prognosebericht

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

Durch unsere Investitionen in Neubauten, Erwerb und Modernisierung in der Größenordnung von TEuro 4.368 in 2006, rund TEuro 3.026 in 2007 und rund TEuro 1.786 in 2008 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit weiterhin hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftspolitik widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt werden.

Hamburg, den 24. April 2007

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Karl-Hartmut Fischer

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Lagebericht

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2006 wahrgenommen. Während des Geschäftsjahres unterrichtete der Vorstand ihn regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen der Wohnungsbaugenossenschaft. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2006 den Vorstand laufend in seiner Geschäftsführung überwacht und beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten kontrolliert und gefördert. Dieses geschah in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, in Sitzungen der Ausschüsse und in Baubesichtigungen. Die Ausschüsse, insbesondere der Prüfungsausschuss, haben sich in Vorbereitung auf die gemeinsamen Sitzungen über die ordnungsgemäße Geschäftsführung unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2006 in Inhalt und Gestaltung den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er enthält eine zutreffende Beschreibung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens. Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft ist folgerichtig auf der Grundlage der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortgeschrieben worden. Auf mögliche Risiken wurde in ausreichendem Maße eingegangen.

Durch Teilnahme an Arbeitstagungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat sich der Aufsichtsrat zu aktuellen Fragen für seinen Tätigkeitsbereich informiert.

Die Bestellung des Vorstandsmitgliedes Herrn Karl-Hartmut Fischer endete mit Ablauf des 31. Dezember 2006. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 26. September 2006 einstimmig beschlossen, Herrn Fischer gem.

§ 21 Abs. 2 b der Satzung für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2008 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied zu bestellen.

Die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets von dem gemeinsamen Bestreben getragen, dem Genossenschaftsgedanken gerecht zu werden und eine stabile Entwicklung des Unternehmens zu gewährleisten. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die überaus erfolgreiche Leitung der Genossenschaft im Jahr 2006, die besonders auch in dem sehr guten Ergebnis des Jahresabschlusses zum Ausdruck kommt. Zu diesem Erfolg haben die engagierten, verantwortungsbewussten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in erheblichem Maße beigetragen. Auch ihnen gilt der Dank des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2006 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 24.04.2007

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Noster



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

V. Übersichten / Verzeichnisse

Übersicht über die Einteilung der Wahlbezirke und die Anzahl der zu wählenden Vertreter

Stand: Geschäftsjahr 2006

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Wahlbezirk	Straße	Vertreter
1	Goldlackweg 1 - 55 Tilsiter Straße 20 - 66 Lesserstraße 68 - 146 Stephanstraße 70 - 128 Rosmarinstraße 1 - 57 Lavendelweg 27 - 72 Nelkenweg 1 - 64 Asterstraße 2 - 51 Gartenstadtweg 43 - 79, 48 - 84 Immergrünweg 1 - 5 Anemonenweg 1 a - 16 g	7	8	Groß Borsteler Straße 17 - 29 g Schippelsweg 2 a - c König-Heinrich-Weg 111 a - c	2
2	Gartenstadtweg 81 - 93, 86 - 100 Lesserstraße 148 - 150 Immergrünweg 7, 7 a - k, 9 Pillauer Straße 2 a - 10 b, 72 a - 74 e Eydtkuhnenweg 1 a - 6 d	4	9	Warnstedtstraße 67 a - b Vehrenkampstraße 14, 16 a - d Uwestraße 9 - 17 Gutenbergstraße 13 a - g	2
3	Rauchstraße 2 - 6, 7 - 9, 23 - 25 Friedastraße 3 - 7 Tratziger Straße 16 Bovestraße 41	1	10	Saseler Straße 130 - 132 Abrahamstraße 39 - 43 Leharstraße 81 - 93	3
4	Bengelsdorfstraße 12 - 16 Erich-Ziegel-Ring 50 - 52 Traberweg 24 e, 26, 28, 28 a, 30, 36, 38	3	11	Meiendorfer Straße 58 b - d Kopernikusstraße 3 a - b Scharbeutzer Straße 127 a - b Boltenhagener Straße 13 - 19 Rahlstedter Kamp 2 - 4 Wilhelm-Bauche-Weg 2 - 4 Grotenbleken 7 - 11 Walter-Koppel-Weg 8 - 18	2
5	Rübenkamp 341 - 369 und 307 - 309 Büdingstwiete 1 - 5 Justus-Strandes-Weg 9 a - d Woermannsweg 18, 18 a und 18 b	3	12	Wildacker 2 - 24 und 39 - 45 Wildacker 42 - 44 Schnelsener Weg 1 - 5 a und 26 - 40 Grenzacker 1 - 5, 2 - 16 und 31 - 33 Wildacker 1 und 5 - 31 Wildacker 46 - 52	7
6	Eilbeker Weg 20 - 28 Wagnerstraße 126 - 130 Peterskampweg 40 - 44 Papenstraße 20 - 22 und 119 Roßberg 21 - 29	3	13	Beerenhöhe 2 - 18 und 18 - 20 Beckerberg 18 a Zur Seehafenbrücke 13 - 15 Schwarzenbergstraße 24 b - f Rotbergfeld 23 - 35 Rotbergfeld 40 - 48	4
7	Von-Graffen-Straße 15 a - d Horner Weg 274 - 276	1	14	Am Mühlenbach 1 - 3 Große Holl 62 - 64 Hollkoppelweg 2 - 4	1
			15	alle unversorgten Mitglieder	26
					69

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31.12.2006

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 1</u>					
7514	Silke	Wischer	Gartenstadtweg 59	22049	Hamburg
4685	Heinrich	Eggers	Nelkenweg 12	22049	Hamburg
3372	Dieter	Gosewinkel	Gartenstadtweg 62	22049	Hamburg
6858	Heidi	Bergemann	Gartenstadtweg 54	22049	Hamburg
5570	Gerald	Staschke	Nelkenweg 64	22049	Hamburg
6100	Horst	Golpon	Nelkenweg 40	22049	Hamburg
7917	Antje	Ohmsen	Anemonenweg 10 b	22047	Hamburg
Ersatzvertreter					
6966	Klaus	Suppe	Stephanstraße 112	22047	Hamburg
3458	Jürgen	Sass	Anemonenweg 5 e	22047	Hamburg
7374	Maik	Semcken	Gartenstadtweg 64	22049	Hamburg
7069	Karl-Heinz	Grußendorf	Gartenstadtweg 66	22049	Hamburg
5145	Wolfgang	Rahaus	Goldlackweg 45	22049	Hamburg
6763	Jan	Harleb	Goldlackweg 25	22049	Hamburg
<u>Wahlbezirk 2</u>					
4305	Wolfgang	Loose	Eydtkuhnenweg 3	22047	Hamburg
7104	Gernot	Schultz	Eydtkuhnenweg 1 a	22047	Hamburg
8490	Ulrike	Landsberg	Gartenstadtweg 100	22049	Hamburg
9645	Elke	Münster	Gartenstadtweg 87 a	22049	Hamburg
Ersatzvertreter					
12103	Marlen	Riedel	Pillauer Straße 74 e	22047	Hamburg
10971	Wolfgang	Jerkel	Pillauer Straße 74 d	22047	Hamburg
<u>Wahlbezirk 3</u>					
5878	Helga	du Hamél	Friedastraße 3	22043	Hamburg
Ersatzvertreter					
3418	Lieselotte	Gosch	Friedastraße 7	22043	Hamburg
<u>Wahlbezirk 4</u>					
3259	Helga	Ehrbeck	Bengelsdorfstraße 12	22179	Hamburg
9706	Susanne	Siems-Bokowski	Goldlackweg 8	22049	Hamburg
11953	Kai-Uwe	Blase	Erich-Ziegel-Ring 50	22309	Hamburg
Ersatzvertreter					
11204	Daryouch	Bina	Traberweg 38	22159	Hamburg

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift			
<u>Wahlbezirk 5</u>						
3999	Günter	Femerling	Justus-Strandes-Weg 9 a	22337	Hamburg	
5759	Elfriede	Friedel	Justus-Strandes-Weg 9 b	22337	Hamburg	
6838	Nico	Henrich	Rübenkamp 365	22337	Hamburg	
Ersatzvertreter						
10617	Jörg	Bogner	Rübenkamp 349	22391	Hamburg	
<u>Wahlbezirk 6</u>						
3656	Claus	Donath	Peterskampweg 42	22089	Hamburg	
3691	Heinrich	Jappe	Roßberg 25	22089	Hamburg	
4047	Wolfgang	Rehm	Peterskampweg 42	22089	Hamburg	
Ersatzvertreter						
3727	Hans-Gerhard	Marquard	Roßberg 25	22089	Hamburg	
<u>Wahlbezirk 7</u>						
12507	Alicia	Herrero-Fernandez	Horner Weg 274	22111	Hamburg	
Ersatzvertreter						
3720	Guenther	Wegner	Horner Weg 276	22111	Hamburg	
<u>Wahlbezirk 8</u>						
3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	Schippelsweg 2 c	22455	Hamburg	
3746	Adrian	Jacobsen	Groß-Borsteler-Straße 25 d	22453	Hamburg	
Ersatzvertreter						
3878	Roland	Reutter	Groß-Borsteler-Straße 25 e	22453	Hamburg	
3937	Dr. Hans	Koch	Groß-Borsteler-Straße 25 e	22453	Hamburg	
<u>Wahlbezirk 9</u>						
4054	Uwe	Inselmann	Gutenbergstraße 13 d	22525	Hamburg	
3995	Willy	Drewes	Gutenbergstraße 13 f	22525	Hamburg	
Ersatzvertreter						
4108	Irmgard	Körner	Uwestraße 13	22525	Hamburg	
4064	Klaus	Nagel	Vehrenkampstraße 16 b	22527	Hamburg	

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 10</u>					
4211	Klaus	Mühling	Leharstraße 81 c	22145	Hamburg
5892	Frank	Wedel	Saseler Straße 132	22145	Hamburg
7340	Günter	Ludewig	Leharstraße 85 b	22145	Hamburg
Ersatzvertreter					
3173	Dieter	Jung	Leharstraße 85 c	22145	Hamburg
4477	Juergen	Kreutzfeld	Leharstraße 83 c	22145	Hamburg
4864	Karl	Hegenberger	Leharstraße 81 b	22145	Hamburg
<u>Wahlbezirk 11</u>					
6548	Heinz	Bogner	Walter-Koppel-Weg 16	22391	Hamburg
13095	Gabriele	Jürgens	Rahlstedter Kamp 12	22143	Hamburg
Ersatzvertreter					
12133	Heinz-Herbert	Nagel	Grotenbleken 7	22391	Hamburg
<u>Wahlbezirk 12</u>					
5674	Horst-Dieter	Bütow	Schnelsener Weg 3 a	22523	Hamburg
4912	Werner	Unger	Schnelsener Weg 32	22523	Hamburg
6627	Walter	Bockelmann	Wildacker 5	22523	Hamburg
5320	Helmut	Weidner	Wildacker 18	22523	Hamburg
5971	Malte	O'Swald	Grenzacker 16	22523	Hamburg
4682	Ernst	Vater	Wildacker 29	22523	Hamburg
6573	Cornelius	Michaelson	Wildacker 25	22523	Hamburg
Ersatzvertreter					
5142	Anke	Geffken	Wildacker 18	22523	Hamburg
5956	Rudolf	Kneifel	Grenzacker 16	22523	Hamburg
5366	Lothar	Drescher	Wildacker 20	22523	Hamburg
8108	Thomas	Maxsein	Wildacker 50	22523	Hamburg
8948	Erich	Beinßen	Wildacker 27	22523	Hamburg
9293	Dietmar	Horbaschk	Wildacker 25	22523	Hamburg
<u>Wahlbezirk 13</u>					
8295	Klaus	Ruth	Schwarzenbergstraße 24 f	21073	Hamburg
6955	Hajo	Au	Beerenhöhe 4	21077	Hamburg
9427	Michael	Stohn	Schwarzenbergstraße 24 e	21073	Hamburg
6807	Heino	Paetow	Beerenhöhe 18	21077	Hamburg

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 14</u>					
12613	Mirosława	Klaus	Große Holl 62	22115	Hamburg
<u>Wahlbezirk 15</u>					
5716	Gesa	Arnecke	Rosmarinstraße 19	22047	Hamburg
6781	Hellmut	Dahsler	Sonnenau 2	22089	Hamburg
4183	Gertrud	Boettcher	Kaltenbergen 10	22117	Hamburg
8460	Susanne	Schneiderei	Stephanstraße 70 b	22047	Hamburg
3151	Friedrich	Maxsein	Repgowstieg 13	22529	Hamburg
9737	Herbert	Landt	Pillauer Straße 74 b	22047	Hamburg
9361	Frank	Jäger	Bengelsdorfstraße 18	22179	Hamburg
11379	Werner	Gall	Hinschenfelderstraße 8	22041	Hamburg
5534	Annie	Wojczewski	Maria-Louisen-Straße 45	22301	Hamburg
6385	Andrea-Beate	Helms	Bublitzer Straße 24	22147	Hamburg
10167	Edith	Linek	Goldlackweg 34	22049	Hamburg
3334	Erika	Büttner	Rosmarinstraße 35	22047	Hamburg
7347	Joachim	Cybulla	Brummelhorn 23 a	22159	Hamburg
3982	Günter	Sendler	Hoheneichen 48	22391	Hamburg
5678	Manfred	Jensen	Lungershausenweg 18	22399	Hamburg
9455	Sabine	Niemann	Eggersweide 59	22159	Hamburg
5922	Heiner	Horn	Fohlenweide 19	22159	Hamburg
7621	Jens	Donath	Bartelssaal 4 a	22359	Hamburg
7982	Karin	Prange	Von-Suppe-Straße 20 b	22145	Hamburg
4492	Klaus	Hein	Rueterstr 67	22041	Hamburg
4570	Hagen	Burrlein	Rotdornweg 2	25479	Ellerau
10757	Helga	Mohr	Lianenweg 15	22529	Hamburg
11365	Georgios	Kaloutsakis	Tilsiter Str. 40	22049	Hamburg
11416	Ralf	Klomfaß	Schinkelstr. 13	23879	Mölln
11793	Jörn	Bargstädt	Wollgrasweg 7 a	22417	Hamburg
4345	Werner	Klein	Katzbachstraße 27	22547	Hamburg
Ersatzvertreter					
5800	Roland	Geistbeck	Roethmoorweg 54 b	22459	Hamburg
11471	Markus	Exler	Moorblick 47	25746	Heide-Süderholm
10276	Brigitte	Schlichting	Saseler Damm 73	22395	Hamburg
13406	Susanne	Dresel	Winterhuder Weg 49	22085	Hamburg

Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2006

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
1	Gartenstadtweg	51 - 65	1911	112	1	Geschäftsstelle	-
	Gartenstadtweg	52 - 66	1911			Geschäftsstelle	
	Goldlackweg	1 - 55	1911			Geschäftsstelle	
	Lesserstraße	102 - 120	1911			Geschäftsstelle	
	Stephanstraße	102 - 116	1911			Geschäftsstelle	
	Tilsiter Straße	20 - 66	1911			Geschäftsstelle	
	Tilsiter Straße	21 - 55	1911			Geschäftsstelle	
	Tilsiter Straße	33	1997			Winter	
	Tilsiter Straße	39	1997			Winter	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Geschäftsstelle	-
	Gartenstadtweg	68	1912			Geschäftsstelle	
	Goldlackweg	10	1912			Winter	
	Goldlackweg	2 - 52	1912			Geschäftsstelle	
	Lesserstraße	120 a	1912			Winter	
	Stephanstraße	118	1912			Geschäftsstelle	
3	Gartenstadtweg	69 - 79	1913	31		Geschäftsstelle	-
	Gartenstadtweg	70 - 72	1913			Geschäftsstelle	
	Immergrünweg	1 - 5	1913			Geschäftsstelle	
	Immergrünweg	2	1913			Geschäftsstelle	
	Lesserstraße	122 - 146	1913			Geschäftsstelle	
	Stephanstraße	120 - 128	1913			Geschäftsstelle	
4	Gartenstadtweg	74 - 84	1914	12		Geschäftsstelle	-
	Immergrünweg	4 - 14	1914			Geschäftsstelle	
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			Geschäftsstelle	
	Lesserstraße	76 - 84	1955			Winter	
7	Asternstraße	13 - 27	1928	10		Geschäftsstelle	-
	Gartenstadtweg	48 - 50	1928			Geschäftsstelle	
8	Asternstraße	13 - 27	1929	11		Geschäftsstelle	-
	Lesserstraße	90 - 98	1929			Geschäftsstelle	
9	Nelkenweg	1 - 27	1930	20		Geschäftsstelle	-
	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		Geschäftsstelle	-
	Asternstraße	29 - 31	1934			Geschäftsstelle	
	Gartenstadtweg	43 - 49	1934			Geschäftsstelle	
	Nelkenweg	29 - 51	1934			Geschäftsstelle	
11	Nelkenweg	26 - 64	1935	20		Geschäftsstelle	-
12	Nelkenweg	2-24	1937	12		Geschäftsstelle	-
13	Anemonenweg	1 - 7	1938	50		Geschäftsstelle	-
	Anemonenweg	2 - 8	1938			Geschäftsstelle	
14	Anemonenweg	10 -16	1938	50		Geschäftsstelle	-
	Anemonenweg	9 -15	1938			Geschäftsstelle	
15	Lavendelweg	27 - 61	1952	18		Geschäftsstelle	-
16	Lavendelweg	30 - 72	1938	22		Geschäftsstelle	-
17	Rosmarinstraße	15 - 57	1939	22		Geschäftsstelle	-
18	Stephanstraße	70 - 92	1939	20		Geschäftsstelle	-
19	Asternstraße	33 - 51	1939	14		Geschäftsstelle	-
	Stephanstraße	94 - 100	1939			Geschäftsstelle	
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	Winter	-
	Gartenstadtweg	83 - 93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86 - 100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7 - 9	1959			Winter	
	Pillauer Straße	10 a - 10 b	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 a - 4 c	1959			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhnenweg	1 - 3	1963	197	6	Schneidereit	-
	Eydtkuhnenweg	2 - 6	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	72 a - 72 d	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	74 a - 74 e	1963			Schneidereit	
	Voßkullen	146 - 146 a	1999			Schneidereit	
25	Lesserstraße	148 - 150	1964	6	2	Winter	-
	Pillauer Straße	2 a - 2 b	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341 - 369	1950	90		Lübke	-
27	Büiringstwiete	1-5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-Weg	9 a - 9 d	1954	48		Lübke	-
29	Eilbeker Weg	20 - 28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126 - 130	1954			Winter	
30	Papenstraße	117 - 119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40 - 44	1956			Winter	
31	Roßberg	21 - 29	1956	40		Winter	-
32	Woermannsweg	18, 18a - 18 b	1958	19		Lübke	-
33	Papenstraße	20 - 22	1958	16		Winter	-
34	Hörner Weg	274 - 276	1959	14	1	Winter	-
35	Von-Graffen-Straße	15 a - 15 d	1960	32		Winter	-
36	Groß Borsteler Straße	17 - 23	1960	108	1	Sponholz	-
	Groß Borsteler Straße	25 a - 29 g	1960			Sponholz	
37	König-Heinrich-Weg	111 a - 111 c	1963	36		Witt	-
	Schippelsweg	2 a - 2 c	1963			Witt	
38	Rübenkamp	307 - 309	1962	12		Lübke	-
39	Meiendorfer Straße	58 a - 58 d	1964	20		Lübke	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
40	Warnstedtstraße	67 a - b	1965	13		Sponholz	-
41	Vehrenkampstraße	16 a - 16 d	1966	37		Sponholz	-
42	Uwestraße	7 - 9	1966	32		Sponholz	-
43	Gutenbergstraße	13 a - 13 g	1967	44		Sponholz	-
44	Saseler Straße	130 - 132	1968	137	7	Lübke	-
45	Uwestraße	11 a - 13 a	1966	17		Sponholz	-
46	Abrahamstraße	39 - 43	1968	96		Lübke	-
46	Leharstraße	81 - 93	1968			Lübke	-
47	Wildacker	42 - 44	1970	20		Witt	-
48	Kopernikusstraße	3 a - 3 b	1970	26		Schneiderei	-
	Scharbeutzer Straße	127 a - 127 b	1970			Schneiderei	-
49	Grenzacker	31 - 33	1971	165	1	Witt	31.12.2009
	Schnelsener Weg	5 - 5 a	1971			Witt	
	Wildacker	2 - 24	1971			Witt	
	Wildacker	39 - 45	1971			Witt	
50	Schnelsener Weg	1 - 3 a	1971	64		Witt	31.12.2013
51	Grenzacker	1 - 5	1973	109		Witt	31.12.2013
	Grenzacker	2 - 16	1973			Witt	
	Wildacker	46 - 52	1973			Witt	
52	Bengelsdorfstraße	12 -16	1973	81		Schneiderei	31.12.2013
53	Erich-Ziegel-Ring	50 - 52	1973	32		Checinski	31.12.2073
54	Wildacker	1	1974	7	1	Witt	-
55	Schnelsener Weg	26 - 40	1975	68		Witt	31.12.2013
56	Wildacker	1	1976	87		Witt	31.12.2013

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
57	Beerenhöhe	2 - 8	1977	87		Sponholz	31.12.2013
	Beerenhöhe	18 - 20	1977			Sponholz	
58	Am Mühlenbach	1 - 3	1977	48		Winter	31.12.2044
	Große Holl	62 - 64	1977			Winter	
	Hollkoppelweg	2 - 4	1977			Winter	
59	Schwarzenbergstraße	24 d - 24 f	1981	47	1	Sponholz	mind. 10 Jahre
	Zur Seehafenbrücke	13 - 15	1981			Sponholz	
60	Baererstraße	24	1980	11		Sponholz	31.12.2013
	Beckerberg	18 a	1980			Sponholz	
61	Schwarzenbergstraße	24 b - 24 c	1981	20		Sponholz	mind. 10 Jahre
62	Grotenbleken	7 - 11	1982	45		Lübke	mind. 10 Jahre
	Walter-Koppel-Weg	8 - 18	1982			Lübke	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2 - 4	1982			Lübke	
63	Rotbergfeld	23 - 35	1991	45		Sponholz	mind. 10 Jahre
64	Traberweg	24 e	1997	78		Schneiderei	mind. 10 Jahre
	Traberweg	26	1997			Schneiderei	
	Traberweg	28	1997			Schneiderei	
	Traberweg	28 a	1997			Schneiderei	
	Traberweg	30	1997			Schneiderei	
	Traberweg	36	1997			Schneiderei	
	Traberweg	38	1997			Schneiderei	
65	Boltenhagener Straße	13 - 19	1998	36		Schneiderei	mind. 10 Jahre
66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	12		Schneiderei	mind. 10 Jahre
66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung
67	Rotbergfeld	40 - 48	1992	36		Sponholz	mind. 10 Jahre
68	Rauchstraße	23 - 25	1975	12		Schneiderei	

3.063

28

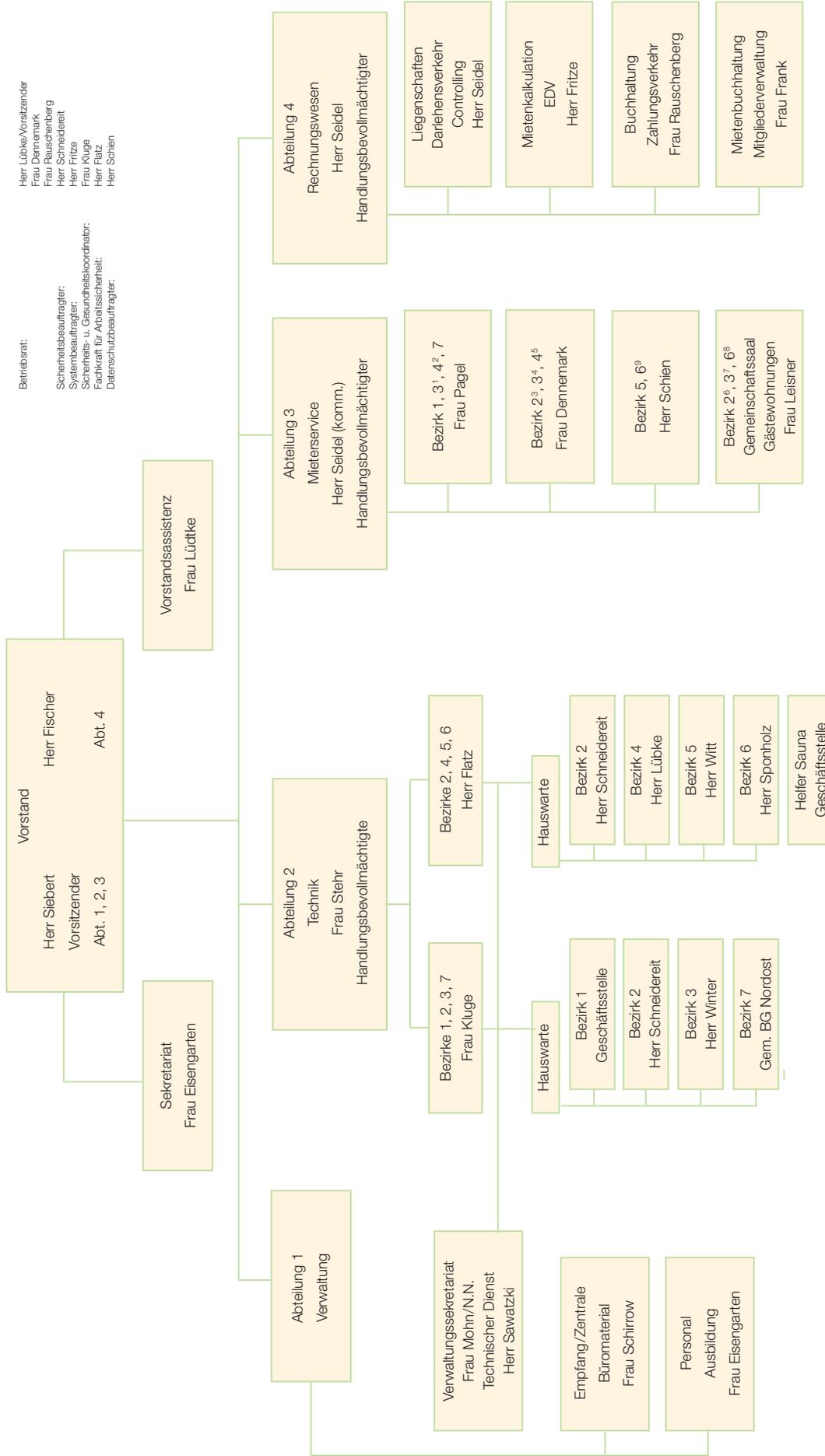
Im Geschäftsjahr 2006 verstarben unsere Mitglieder

Christine	Ansah	Ulrike	Koenigs
Hermanus	Antoniesen	Hans	Krause
Ellen	Bähr	Helene	Krause
Lotte	Bartels	Horst	Krüger
Edith	Beckmann	Elfriede	Lampe
Holger	Bolsmann	Alice	Lentwojt
Arthur	Brokowsky	Kurt	Linke
Karl	Brügmann	Charli	Meibaum
George	Carass	Hans	Nessler
Rolf	Christian	Gerhard Kurt	Pannack
Rolf	Dwinger	Klaus	Pollex
Anna	Echternach	Angelika	Rahiff
Emilie	Foltyn	Gerd	Reich
Helga	Fritsche	Gretel	Sallier
Herbert	Goj	Walter	Schakow
Peter	Heidenreich	Karl	Schultz
Susanne	Heinbockel	Else	Tychewitz
Walter	Hinz	Michael	Voigt
Erich	Holstenkamp	Ferdinand	von Gebhardt
Walter	Klaus	Margret	von Hasseln
Heinz	Klemens	Konrad	Wamser
Ingeborg	Klimmeck	Peter	Wojahn

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

Organisationsstruktur

Stand: 01.04.2007



Herr Lübke/Vorsitzender
Frau Denmark
Frau Rauschenberg
Herr Schneidereit
Herr Fritze
Frau Kluge
Herr Flatz
Herr Schien

Betriebsrat:
Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Sicherheits- u. Gesundheitskoordinator:
Fachkraft für Arbeitssicherheit:
Datenschutzbeauftragter:

Mieterservice

- 1 nur Gartenstadt: MFH
- 2 nur Fuhlsbüttel
- 3 nur Marienfelde, Rainstedt
- 4 nur Elbek
- 5 nur Fuhlsbüttel
- 6 ohne Fuhlsbüttel
- 7 ohne Marienfelde, Rainstedt
- 8 nur Hannyhörn, Mümmelmannsberg
- 9 ohne Harburg

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
2. Braniend, Farnsen, Marienfelde, Kopenikus-, Scharbeutzler-, Pflauer-, Böhmengartenstraße, Eydtkuhlenweg, Rainstedter Kamp, Völkchen
3. Gartenstadt: MFH, Elbek, Hannyhörn, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Meierdörfer-, Süssler-, Lohr-, Abrahamstraße
5. Edelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Grob Borstelstraße
7. Stellschoop



Gestaltung und Konzeption
halledt Werbeagentur GmbH, Hamburg
www.halledt.de