



Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG



## Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2007





## Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2007

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

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

und der

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

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

*Titelfoto: Neubau Rauchstraße 25 a - 29 e*

## Organe der Genossenschaft

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

<b>Aufsichtsrat:</b>	Manfred Noster	<i>Vorsitzender</i>
	Uwe Lohmann	<i>stellv. Vorsitzender</i>
	Hartmut Mühlhausen	<i>Schriftführer</i>
	Karl-Wilhelm Blohm	<i>stellv. Schriftführer</i>
	Dagmar Bossow	
	Bert Gettschat	
	Dr. Corina König-Linek	
	Dr. Jens Linek	
	Ingo Tiedemann	

### **Zusammensetzung der Ausschüsse:**

<b>Bau- und Wohnungsausschuss</b>	<b>Prüfungsausschuss</b>
Ingo Tiedemann ( <i>Vors.</i> )	Bert Gettschat ( <i>Vors.</i> )
Dagmar Bossow ( <i>Stellv.</i> )	Karl-Wilhelm Blohm ( <i>Stellv.</i> )
Bert Gettschat	Dr. Jens Linek
Dr. Corina König-Linek	Uwe Lohmann
	Hartmut Mühlhausen
	Manfred Noster

<b>Vorstand:</b>	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
<b>I. Bericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
Konjunkturelle Entwicklung 2007/2008	6
Arbeitsmarkt	7
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	8
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	8
Modernisierung	9
Klimaschutz	11
Instandhaltung	12
Hausbewirtschaftung	13
Mitglieder	15
Organisation/Mitarbeiter	17
Gesetzliche Prüfung	18
Gewinnverwendung	19
<b>II. Jahresabschluss 2007</b>	<b>21</b>
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
<b>III. Lagebericht</b>	<b>29</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>35</b>
<b>V. Übersichten/Verzeichnisse</b>	<b>36</b>
Wahlbezirke	36
Vertreter und Ersatzvertreter	37
Wohnanlagen	41
Verstorbene Mitglieder	46
Organisationsstruktur	47

## I. Bericht des Vorstandes

### Konjunkturelle Entwicklung 2007/2008

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 % erhöht. Damit ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 erneut kräftig gewachsen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2007 die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Die ungebrochene Nachfrage des Auslands nach deutschen Waren und Dienstleistungen bescherte dem Export einen Zuwachs von 8,3 %. Das Wachstum der Importe blieb mit einem Plus von 5,7 % deutlich hinter dem der Exporte zurück. Der daraus resultierende preisbereinigte Exportüberschuss (Außenbeitrag) trug mit 1,4 %-Punkten zum Bruttoinlandsprodukt-Wachstum bei. Die inländische Verwendung lieferte einen Wachstumsbeitrag von einem Prozent-Punkt, der in erster Linie von den Bruttoanlageinvestitionen getragen wurde; sie waren preisbereinigt um 4,9 % höher als 2006. Als Wachstumstreiber erwiesen sich erneut die Ausrüstungsinvestitionen: Die Unternehmen investierten in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge 8,4 % mehr als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 2 %. Die Konsumausgaben trugen mit 0,2 %-Punkten zum Bruttoinlandsprodukt-Wachstum bei.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2007 gegenüber 2006 um 2,2 % gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuigerungsrate seit 1994. In 2006 hatte die Teuerungsrate bei 1,7 % gelegen, im Jahr 2005 bei 2,0 % und 2004 bei 1,6 %.

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a.: ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2008 in seiner Prognose vom Oktober 2007 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,2 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2007 einen Zuwachs von 1,9 %. Das ifo Institut ging in seiner Konjunkturprognose 2008 vom Dezember 2007 von einer Expansion des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 % aus. Das DIW Berlin nahm in seiner Konjunkturprognose vom Januar 2008 ein Wirtschaftswachstum von 2,1 % an.

Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2008 von einem Wachstum von 1,7 % im Jahr 2008 aus.



Der Vorstand:  
Karl-Hartmut Fischer (li.),  
Hans-Peter Siebert

## Arbeitsmarkt

Zunehmende Kräfte nachfrage infolge der guten Konjunktur und ein leicht rückläufiges Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit 2007 deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt waren bundesweit 3.776.000 Menschen arbeitslos, 711.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 521.000 auf 2.486.000; Ost: minus 190.000 auf 1.291.000). Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen belief sich im Jahresdurchschnitt 2007 auf 9,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,8 %-Punkte. In Ostdeutschland war sie auch 2007 mit 15,1 % nach wie vor deutlich größer als in Westdeutschland mit 7,5 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 39,7 Mio. um 649.000 Personen oder 1,7 % über der des Vorjahres.

## Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete einen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Höhe von 11,8 %. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2004 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund Mrd. Euro 235. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von Mrd. Euro 83; die Automobilbranche verzeichnete Mrd. Euro 73 und die chemische Industrie Mrd. Euro 46.

Trotz des anhaltenden Rückgangs im Wohnungsneubau haben die Baulandpreise in Westdeutschland in den vergangenen 10 Jahren einen drastischen Preissprung gemacht. Mit Euro 143 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes 2006 um 83,3 % über dem für 1997 ermittelten Wert von Euro 78 und um 2,1 % über dem Betrag von Euro 140 im Jahr 2005. In Ostdeutschland sind die Baulandpreise dagegen in den vergangenen 10 Jahren nur um 12,2 % von Euro 41 auf Euro 46 gestiegen. Sie lagen damit in 2006 um 6,1 % unter dem Niveau von 2005 mit Euro 49.

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2007 nur wenig gestiegen. Mit 1,0 % war ihr Anstieg gleich hoch wie 2006 und 2005 mit 1,0 bzw. 0,9 %.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik) Städtebauinstituts in Berlin im Jahr 2007 erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 % lag der Anstieg zwar nicht mehr so hoch wie in den beiden Vorjahren mit 7,2 % (2006) und 7,8 % (2005), aber erneut über der Inflation mit 2,0 %. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand Gas und flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl. Gas hat sich im Jahr 2007 „nur“ um 2,9 % verteuert und die Preise für die flüssigen Brennstoffe sind im Jahresdurchschnitt sogar um 3,0 % gesunken. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befanden. Sie waren in den Vorjahren mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Außerdem verdeckt der durchschnittliche Preissrückgang beim Heizöl, dass die Preise hier seit September wieder deutlich höher liegen als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2007 – mit Ausnahme der Stromkosten – durchweg moderat und niedriger als die Lebenshaltungskosten ausgefallen: So haben sich die Müllabfuhr um 1,2 % (2006: 2,7 %), die Wasserversorgung um 1,0 % (2006: 1,6 %), die Abwasserentsorgung um 1,4 % (2006: 1,0 %) und die festen Brennstoffe um 1,8 % (2006: 2,1 %) verteuert.

Einen deutlichen Preisschub hat es dagegen beim Strom mit einem Anstieg um 6,8 % (2006: 4,0 %) gegeben. Auch bei den sonstigen Nebenkosten, also insbesondere Gebühren für Schornsteinfeger und Straßenreinigung, ist mit einem Anstieg um 3,3 % (2006: 0,8 %) eine merkliche Preisbeschleunigung eingetreten.

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2006 auf den neuen Höchststand von 41,6 Quadratmetern angestiegen. 2005 hatte sie noch bei 41,2 und 2004 bei 40,8 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg lag damit in den letzten Jahren relativ konstant bei knapp einem halben Quadratmeter pro Jahr. Dies ergaben Berechnungen des ifs Städtebauinstituts in Berlin. Der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist in Westdeutschland 2006 im Vergleich zu 2005 mit einem Zuwachs von 0,4 Quadratmetern von 41,8 auf 42,2 Quadratmeter etwas niedriger ausgefallen als in Ostdeutschland. In den ostdeutschen Bundesländern hat die durchschnittliche Wohnfläche um 0,5 Quadratmeter von 38,4 auf 38,9 Quadratmeter zugenommen. Seit 1989 ist damit die Wohnfläche in Ostdeutschland um 11,5 Quadratmeter oder 42,0 % gestiegen; in Westdeutschland hat der Zuwachs dagegen „nur“ 5,5 Quadratmeter oder 15,0 % betragen.

Das ifs Städtebauinstitut in Berlin erwartet für 2007 einen deutlichen Rückgang der Neubauzahlen auf 200.000 Wohnungen. Die Baugenehmigungszahlen dürften sogar erstmals nach dem Krieg die 200.000-Marke unterschreiten. Grund dafür sind der Wegfall der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung für Mietwohnungen.

### **Branchenentwicklung in Hamburg**

Hamburgs Einwohnerzahl ist in den letzten drei Jahren um über 33.000 Personen auf 1.769.117 gestiegen (Stand: Oktober 2007). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen müssten für diese Neubürger theoretisch jährlich ca. 5.500 neue Wohnungen gebaut werden. Das war zuletzt im Jahr 2000 der Fall. Dennoch ist es bisher zu keinen spürbaren Verwerfungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gekommen. Das belegen die im Hamburger Mietenspiegel 2007 ausgewiesenen Mieten, die mit 4,3 % im Durchschnitt zwar deutlich stärker gestiegen sind als noch zwei Jahre zuvor (2,1 %), gleichwohl aber mit einem Durchschnittswert von Euro 6,53 je Quadratmeter über den gesamten Wohnungsbestand keine besorgniserregende Höhe erreicht haben. Auch die relativ hohe Fluktuationsrate von durchschnittlich 9,0 % lässt nicht auf Verknappungstendenzen schließen. Auf längere Sicht bedarf es aber einer stärkeren Ausweitung des Wohnungsangebotes, um der Nachfrage aus dem bis 2020 prognostizierten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Der Senat versucht dieses z.B. über die vergünstigte Bereitstellung städtischer Grundstücke im Rahmen der sogenannten Wohnungsbauoffensive I und II zu unterstützen, an der sich die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen aktiv beteiligen.

Ob diese Aktivitäten ausschlaggebend dafür waren, dass die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen in 2007 mit 4.575 um 19,4 % deutlich höher liegt als im Jahr zuvor, lässt sich gegenwärtig noch nicht beurteilen. Fest steht jedoch, dass die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2007 erstmals seit 2000 wieder die Grenze von 4.500 Wohnungen übersteigt. Da die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser konstant geblieben sind, ist der Anstieg ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Ein Großteil davon wird von den im VNW zusammen-

geschlossenen Wohnungsunternehmen errichtet werden. Es bleibt abzuwarten, ob diese Zahlen schon eine Trendwende im Wohnungsbau in Hamburg einleiten.

Da Zahlen über die in 2007 in Hamburg fertig gestellten Wohnungen voraussichtlich erst im Mai 2008 vorliegen, können hierüber zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine konkreten Aussagen gemacht werden. Das Vorjahresergebnis von 4.274 Wohnungen dürfte jedenfalls nicht erreicht worden sein, ein Rückgang um ca. 10 % erscheint wahrscheinlich.

Die vom Senat im Rahmen seines Wohnungsbauprogramms bereitgestellten Fördermittel für die Errichtung von Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum wurden in stärkerem Umfang abgerufen als in 2006. Die Richtzahl von 1.290 bewilligten Mietwohnungen wurde zu 56,2 % erreicht (Vorjahr: 42,3 %). Beim selbstgenutzten Wohneigentum lag der Erfüllungsgrad bezogen auf 1.000 geplante Wohnungen bei 91,7 % (Vorjahr: 65,0 %). Erwartungsgemäß wurde das Volumen der Modernisierungsförderung (Plan: 3.000 Wohnungen) mit 5.224 Wohnungen wieder deutlich übertroffen (Vorjahr: 6.256 Wohnungen). Hier hat sich insbesondere die Förderung und Kombinierbarkeit mit günstigen KfW-Darlehen positiv ausgewirkt.

Auch im Jahr 2007 haben die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen wieder mehrere hundert Mio. Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Nach vorläufigen Schätzungen wird sich das gesamte Investitionsvolumen auf rund Mio. Euro 700 belaufen, mit denen nicht nur Wohnungen gebaut oder modernisiert, sondern auch Beschäftigung und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Das voraussichtliche Fertigstellungsergebnis dürfte mit rund 800 Wohnungen um ca. 10 % unter dem Vorjahresergebnis 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.

18 Reihenhauswohnungen in Hamburg-Marienthal sind planmäßig fertig gestellt und vermietet worden. Die ersten Mitglieder bezogen zum 15.03.2007 ihre neuen Wohnungen. Der Neubau und das bereits im Vorjahr umfassend modernisierte Gebäude im vorderen Grundstücksbereich ergänzen den in diesem Stadtteil bereits vorhandenen Wohnungsbestand der Genossenschaft. Die gute Lage des Objektes sichert der Genossenschaft auch langfristig die Vermietbarkeit und damit auch die entsprechenden 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.

2007 wurde mit dem Umbau einer Ladenwohnung in der Tilsiter Straße begonnen. Im ersten Quartal 2008 wird dafür eine neue barrierefreie Dreizimmerwohnung mit 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine weitere Gästewohnung mit 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertig gestellt. Die barrierefreie Wohnung, die mit Zuschüssen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt finanziert wird, ist zum Berichtszeitpunkt bereits an ein Mitglied vermietet worden.

In der Scharbeutzer Straße wird bis Mitte 2008 eine neue Carportanlage mit 12 Stellplätzen entstehen und an die größtenteils bereits vorgemerkten Mitglieder übergeben werden.

### Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnanlagen eine hohe Priorität. Neben den geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin bei jedem Nutzerwechsel der technische Zustand und die Ausstattung der Wohnung geprüft. Die Einzelmodernisierungen beinhalten z.B. die Prüfung und ggf. Erneuerung der elektrischen



*Eingangsbereich Neubau Rauchstraße in Hamburg-Marienthal*



*Musterwohnung im Neubau Rauchstraße*



*Unterkunft Bollerwagenprojekt in Eidelstedt*

Anlage, Auswechslung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Küchen- und Badumbauten, Heizkörper- und/oder Heizungseinbauten sowie Fenstererneuerungen. Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Nettokaltmieten verbunden.

Die anfallenden Kosten werden, sofern sie für Wohnungen entstehen, die von der bestehenden Aktivierungsrichtlinie betroffen sind, als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2007 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 137 rund Mio. Euro 1,8 (2006: Mio. Euro 2,0). Dabei entfi auf die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung rund TEuro 600 und auf weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund Mio. Euro 1,2.

Die Herrichtung der Wohnungen wirkt sich nach wie vor positiv auf die Vermietbarkeit aus. Daneben besteht wegen der guten Nachfrage an preisgünstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen die Möglichkeit einer Bewerberauswahl. Hierdurch wird die Mieterstruktur gleichfalls positiv beeinflusst. 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 2007 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertig gestellt.

Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2007 fielen rund TEuro 113 (2006: TEuro 234) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch wärmedämmte Fenster ersetzt. 2008 sind Investitionen in Höhe von Mio. Euro 1,7 (2007: Mio. Euro 2,2) geplant. Daneben werden Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung für rd. TEuro 131 eingebaut.

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

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 in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt.

Neben den geplanten Einzelmaßnahmen von TEuro 595 (2007: TEuro 786) wird mit Folgeinvestitionen bei freifinanzierten Wohnungen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet. Davon sind in der Gartenstadtsiedlung rund TEuro 900 eingeplant.



*Modernisierung Peterskampweg: vorher (o.) und nachher*



Bei den Einzelmaßnahmen im Modernisierungsplan 2008 handelt es sich hauptsächlich um Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dach und Kellerdecken im Eydtkuhnweg 4 a-d. Nach Durchführung aller Arbeiten wird auch hier der Niedrigenergiehausstandard erreicht. Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung werden im Wildacker 2-24 eingebaut. Die Häuser im Wildacker 46-52 erhalten neue Eingangselemente mit Gegensprechanlagen.

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 Eydtkuhnweg 4 a-d hat sich eine deutliche Mehrheit aller Bewohner für die angekündigten Arbeiten ausgesprochen.

### Klimaschutz

Der für alle unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der von der Genossenschaft für 2007 erhaltenen Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen. Weiterhin wurden andere energieeinsparende Maßnahmen in mehreren Bauvorhaben durchgeführt, für die zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen

wurden, die den von den Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern zugute kommen. 2007 konnten insgesamt TEuro 88 für 7 Wohnanlagen an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

Ab 2009 wird durch die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) die Vorlage eines Energieausweises für alle Wohngebäude Pflicht, sofern der neue Mieter einer Wohnung dies verlangt. Die Genossenschaft wird bereits ab Frühjahr 2008 jedem neu einziehenden Mieter vor Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes offenlegen und erläutern.

Außer einer energetischen Bewertung durch den von einem Energieberater erstellten und von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt geförderten Bedarfsausweis für die Gebäude der Genossenschaft lässt die Genossenschaft seit 1990 ihre Wohnanlagen hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs von Raumwärme und der raumwärmebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen erfassen und bewerten. Aus diesen Daten wird eine CO<sub>2</sub>-Emissionsbilanz erstellt. Die Ergebnisse sind Grundlage für Investitionsentscheidungen im Bestand. Nach Feststellung der letzten Bilanz, die im Jahr 2008 fortgeschrieben werden soll, wird im zusammengefassten Ergebnis ausgeführt, dass die Genossenschaft faktisch die von der Bundesregierung geforderte Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2005 um



Modernisierung Papenstraße/Peterskampweg: vorher (li.) und nachher

25 % bereits im Jahr 2003 erreicht hat. Seit Beginn der Untersuchung kam es danach bei unseren Genossenschaftswohnungen bis 2005 zu einer Emissionsminderung von 850 Tonnen CO<sub>2</sub>. Nicht enthalten sind dabei die Einsparungen, die durch die Modernisierung unserer letzten Wohnanlagen erreicht werden konnten. Alleine die Modernisierung unserer 3 Gebäude in der Papenstraße, dem Peterskampweg und dem Roßberg hat den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rd. 108.000 kg reduziert. Der Heizwärmebedarf sank in diesen Wohnanlagen gleichzeitig zwischen 51 % und 65 %. Dies wird sich in den Heizungskostenabrechnungen der Wohnungsnutzer entsprechend positiv auswirken.

Die Genossenschaft beabsichtigt auch in den folgenden Jahren mindestens ein Gebäude pro Jahr so zu modernisieren, dass der Niedrigenergiehausstandard erreicht wird.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leistet die Genossenschaft aufgrund des Abschlusses des VNW-Rahmenvertrages für Allgemeinstromlieferung mit der Vattenfall Europe Hamburg AG. Ab 2008 wird die zu liefernde Strommenge CO<sub>2</sub>-neutral erzeugt. Dieses soll über entsprechende CO<sub>2</sub>-Zertifi belegt werden.

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

## Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2007 rund Mio. Euro 2,0 (2006: Mio. Euro 2,7) einschließlich der lt. Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 104 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 135). Der Aufwand entspricht rund Euro 0,74 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat (2006: Euro 1,02). Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Mieterwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rd. Mio. Euro 1/Euro 0,42 pro m<sup>2</sup> Wohnfl

Die rückläufigen Instandhaltungskosten sind sowohl auf die 2007 gesunkene Fluktuation und die damit gar nicht erst entstehenden Kosten bei Nutzerwechsel und darüber hinaus auf erhebliche innerbetriebliche Anstrengungen zurückzuführen. Eine Vielzahl von Maßnahmen hat zum Ziel, dem steigenden Instandhaltungskostendruck rechtzeitig zu begegnen. Die Notwendigkeit und die Lösungsansätze wurden vom Vorstand in der Vertreterversammlung 2006 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. Parallel dazu wird eine sinnvolle Etatplanung und -kontrolle durchgeführt. Diese Geschäftspolitik wird auch in den Folgejahren fortgesetzt.



*Dacherneuerung mit Wärmedämmung in der Uwestraße*



*Fenstererneuerung Saseler Straße*



*Optimierung der Heizzentrale im Peterskampweg*



*Instandsetzung Notausgang Schippelsweg*



*Dacherneuerung mit Wärmedämmung in der Leharstraße*

Die Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2007 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 Aufwendungen belasten zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.

Der Instandhaltungsplan 2008 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 638 (2007: TEuro 568) ab (geplante Maßnahmen). Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
22	Rauchstr. 7-9 Tratziger Str. 16	Erneuerung der Heizungsanlage
23	Gartenstadtweg Pillauer Str.	Instandsetzung der Treppen
36	Groß-Borsteler-Str. 27 a-c	Instandsetzung der Balkone
44	Saseler Str. 130-132	Instandsetzung der Balkone
46	Leharstr. 87-93	Dacherneuerung inkl. Dämmung
47/51	Wildacker 42-44, 46-52	Instandsetzung der Tiefgarage
50	Schnelsener Weg 1-3 a	Instandsetzung der Aufzüge
51	Grenzacker 1-5	Erneuerung der Heizungsanlage
51	Grenzacker 2-16	Instandsetzung der Treppenhäuser
55	Schnelsener Weg 26-40	Instandsetzung des Tiefgaragenabganges
56	Wildacker 5-31	Erneuerung des Tiefgaragentores
57	Beerenhöhe 18-20	Erneuerung des Tiefgaragentores
57	Beerenhöhe 2-8	Instandsetzung der Tiefgaragedecke
57	Beerenhöhe 18	Dacherneuerung inkl. Dämmung
57	Beerenhöhe 20	Instandsetzung der Fassade/ Treppenhaus
59	Schwarzenbergstr. 24 d-f	Instandsetzung Vordächer, Tiefgaragenzugang
60	Beckerberg 18 a Baererstr. 24	Dacherneuerung inkl. Dämmung, Balkone
60	Beckerberg 18 a	Instandsetzung des Treppenhauses
67	Rotbergfeld 40-48	Erneuerung des Spielplatzes

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten 2008 rund Mio. Euro 1,5 vor. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel – überwiegend bei öffentlich geförderten Wohnungen – anfallen. Diese Arbeiten belasten auch im Geschäftsjahr 2008 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen.

Alle Investitionen wurden und werden auf eine mögliche Förderung hin geprüft. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Modernisierung oder Instandhaltung handelt. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass günstige Förderbestimmungen oftmals mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand, hohen Tilgungssätzen, mit Preis- und Belegungsbindungen oder zusätzlichen, vorher nicht geplanten Investitionen verbunden sind. In jedem Einzelfall sind vor einer Entscheidung über die Inanspruchnahme der Förderung die Vor- und Nachteile für die Genossenschaft abzuwägen.

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

### Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr durch die Fertigstellung von 18 Reihenhauswohnungen. Insgesamt verfügt die WGW am 31.12.2007 damit über 3.081 Wohnungen.

Nachdem bereits 2006 für 24 Wohnungen im Rahlstedter Kamp rd. Mio. Euro 2,7 öffentliche Mittel umgeschuldet wurden, konnte in 2007 für weitere 23 Wohnungen das Belegungsrecht durch Umstellung der Förderung (rd. Mio. Euro 1,3) im Traberweg 36-38 erlangt werden.

Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr das freie Belegungsrecht für rund 65 % ihrer Wohnungen. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahr 2013 werden weitere 719 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahr 2003 (rund Mio. Euro 5,2) zurückgezahlt wurden, aus der Belegungsbindung fallen. Für 45 Wohnungen im Walter-Koppel-Weg, Wilhelm-Bauche-Weg und Grotenbleken wurden die öffentlichen Mittel zum 31.12.2007 umgeschuldet (rd. TEuro 847). Dadurch erhält die Genossenschaft 2017 das Belegungsrecht für diese gut gelegenen und stark nachgefragten Wohnungen.

Auch 2008 wird die Genossenschaft versuchen, durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln das eigene Belegungsrecht zu erhalten, um die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können.

Die Bindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltniete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31.12.2007 monatlich Euro 5,02 (Vorjahr: Euro 4,99) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 0,6 % (2006: 2,9 %). Sie liegt danach weiterhin überwiegend noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die Grafik unten zeigt, dass fast 80 % der Genossenschaftswohnungen eine für den Hamburger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltniete von bis zu Euro 6 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

nicht übersteigen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Nutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

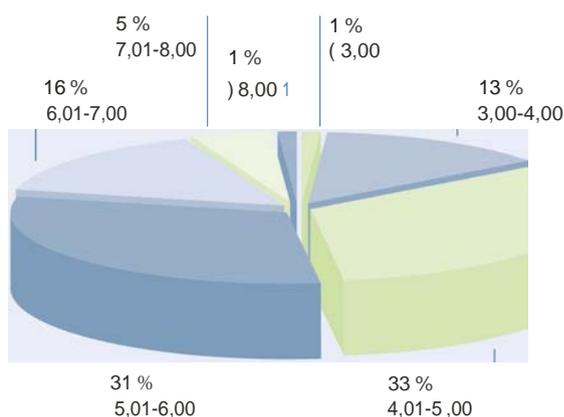
Im Verlauf des Jahres 2007 sind 212 (Vorjahr: 232) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 35 Mieter (17 %) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr: 7,6 %, 7,4%, 7,7 %). Die bereits in den Vorjahren – auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften – niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor wohl in ihren Wohnungen fühlen. Dies bestätigt die bereits 2004 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse.

Von den per 31.12.2007 insgesamt 14 (Vorjahr: 71) leer stehenden Wohnungen wurden 6 Wohnungen planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 14 Wohnungen standen lediglich 5 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen werden nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich zu höheren Nutzungsgebühren vermietet.

Das Sinken des Wohnungsleerstandes von 2,3 % auf 0,5 % liegt hauptsächlich darin begründet, dass rechtzeitig, bereits vor dem letztjährigen Anstieg, eine Vielzahl von organisatorischen und personellen Maßnahmen eingeleitet wurden, die 2007 zum Erfolg führten. Die Straffung der internen Abläufe und die Vernetzung

#### Wohnungen in % nach Miethöhe

(Nettokaltniete per 31.12.2007 in Euro/m<sup>2</sup>)



des Internetauftritts mit dem ImmobilienScout24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: die Besucheranzahl stieg kontinuierlich auf durchschnittlich 8.000 Besucher pro Monat (2006: 4.689, 2005: 2.733).

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (März 2008) waren von den 14 Wohnungen bereits 12 Wohnungen wieder vermietet. Weitere 2 Wohnungen befanden sich in der Modernisierungsphase und konnten daher noch nicht unseren Mitgliedern angeboten werden.

2007/Anfang 2008 konnten die Arbeiten zur Neuverkabelung unserer Wohnanlagen und unserer Wohnungen mit Glasfaserkabel nahezu abgeschlossen werden. Unseren Mitgliedern steht damit ein preisgünstiges und modernes Kabelnetz zur Verfügung.

## Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile haben sich 2007 wie folgt verändert:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2007	5.034	50.888
Zugänge 2007		
Neuaufnahmen	291	291
Zeichnung weiterer Anteile	-	5.351
	5.325	56.530
Abgänge 2007		
Kündigung	145	1.640
Kündigung weiterer Anteile	-	425
Übertragung	15	103
Tod im Geschäftsjahr	35	338
Tod frühere Jahre	9	50
Ausschluss	19	255
	223	2.811
Stand 31.12.2007	5.102	53.719
Veränderung: Zugang	68	2.831

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31.12.2007 im Durchschnitt mit rund 11 Anteilen (Euro 1.623) an der Genossenschaft beteiligt.



Sommerfest in der Wohnanlage im Traberweg



Blumengröße der Genossenschaft



Mieterfest in der Boltenhagener Straße



Jubiläumsfest Peterskampweg/Papenstraße



Laternegehen in der Gartenstadtsiedlung



Der Nikolaus und seine Helferlein



Vertreterversammlung am 14. Mai 2007 im Gemeinschaftssaal der Genossenschaft



Vortrag Prof. Dr. Keßler im Rahmen der Vertreterversammlung



Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt ca. 15 Anteile und unversorgte Mitglieder ca. 4 Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 60 % aller Mitglieder.

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

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 59 % sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 35 und 49 Jahren (32 %). 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 auch in 2007 48 Jahre. Die Altersstruktur hat sich damit gegenüber dem Vorjahr erneut nur unwesentlich verändert.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 60 % 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 (Dividende) 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.

2007 fand ein zusammen mit anderen Genossenschaften organisiertes Mieterfest in unserer Wohnanlage Boltenhagener Straße statt (ca. 600 Besucher). Am 26.10.2007 feierte die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern die Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten im Peterskampweg/Papenstraße und gleichzeitig den 51. Geburtstag der umliegenden Wohnanlagen (95 Teilnehmer). Auch im Jahr 2007 wurden wieder verschiedene Veranstaltungen von unseren Mitgliedern durchgeführt, die von der Genossenschaft finanziell und logistisch unterstützt wurden. An einer Förderung besteht auch weiterhin großes Interesse.

Der Gemeinschaftssaal und auch die Gästewohnungen werden nach wie vor gut von den Mitgliedern ange-

nommen. Schon während der Bauphase einer dritten Gästewohnung wurde diese von Mitgliedern nach der voraussichtlichen Fertigstellung im April 2008 fest gebucht. 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. Der Einbau einer Klimaanlage und die Verbesserung der Lautsprechertechnik haben sich in 2007 bewährt.

Für 2008 ist geplant, das Angebot für unsere Mitglieder durch organisatorische und personelle Maßnahmen weiter zu verbessern.

Am 14. Mai 2007 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. Als Gast hielt Herr Prof. Dr. Keßler einen Vortrag über Aufgaben, Rechte und Pflichten der Vertreter und erläuterte die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes mit den Auswirkungen auf die Satzung der Genossenschaft. Neben den Vertretern waren auch die Stellvertreter eingeladen.

Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die sich abzeichnende positive Entwicklung der Instandhaltungskosten als Ergebnis der geplanten und in der vorigen Vertreterversammlung erläuterten Maßnahmen.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Karl-Wilhelm Blohm, Bert Gettschat und Ingo Tiedemann.

### Organisation/Mitarbeiter

Die organisatorische Aufteilung der Bereiche ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden alle Hauswartbüros in das bestehende Terminalserver-Konzept der Genossenschaft eingebunden. Ziel ist die Verbesserung des Informationsflusses innerhalb des Unternehmens und die Verbesserung der Auskunftsmöglichkeit durch unsere Hauswarte den Mitgliedern gegenüber.

Neben der Einführung des Unternehmenshandbuchs über das Intranet der Genossenschaft und die Installation eines Risikomanagementsystems in 2006 wurde 2007 ein Portfoliomanagementsystem erarbeitet und eingerichtet.

Zur Optimierung der unternehmensinternen Abläufe und zur Reduzierung der Papierflut wird 2008 im Rahmen der laufenden Instandhaltung die sog. Handwerkerkopplung über unser EDV-System eingeführt (Software: Mareon). In einer Verbindung über das Internet erfolgt künftig die Auftrags- und Rechnungsbearbeitung papierlos mit den angeschlossenen Handwerksbetrieben.

Im Rahmen der Innenrevision wurden 2007 mehrere interne Prüfungen und Organisationsuntersuchungen vorgenommen.

Die EDV-Anlage in der Geschäftsstelle ist wie bisher über eine Fernübertragungsleitung mit dem Rechenzentrum in Mainz verbunden. Dort werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag wurde im März 2008 für drei Jahre bis zum 31.12.2011 verlängert.

2007 wurden von Mitarbeitern aller Abteilungen wieder diverse Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht, die von der Genossenschaft gefördert wur-



Mitarbeiterfortbildung 2007/2008

den. Das Ziel aller organisatorischen und personellen Maßnahmen ist es weiterhin, das Unternehmen kundenorientiert auszurichten.

In der Genossenschaft waren tätig am (ohne Vorstand):

	31.12.2007	31.12.2006
Angestellte kaufmännisch	15	14
Angestellte Teilzeit	1	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Im Geschäftsjahr 2007 hat es personelle und organisatorische Veränderungen gegeben, die von den Führungskräften und von allen Mitarbeitern ein Höchstmaß an Arbeitsbereitschaft und Flexibilität erforderten. Das gute Geschäftsergebnis konnte nur erzielt werden, weil die Mitarbeiter mit Sachkenntnis und Engagement ihren Beitrag dazu geleistet haben. 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 2006 vorgenommen. Die Prüfung wurde in der Zeit vom 10.09.2007 bis 02.10.2007 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Sie erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung (Prüfungszeitraum bis September 2007),
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2006,

- den Jahresabschluss zum 31.12.2006,
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 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 3.063 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 zum 31.12.2006 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2006 bis auf TEuro 605,3 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital sowie Rückstellungen für Bauinstandhaltung gedeckt war.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2006 um nominal TEuro 1.090,6 auf TEuro 21.471,6 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital

ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,6 % gestiegenen Bilanzsumme von 18,2 % Ende 2005 auf 18,8 % Ende 2006 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigten, weisen für Ende 2007 eine Finanzreserve von TEuro 433,0 aus.

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

Das Geschäftsjahr 2006 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEuro 1.180,8, der im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt ist.

Für das Jahr 2007 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 31.12.2006 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung 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 4. Oktober 2007  
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

#### **Gewinnverwendung**

Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 28k der Satzung gemeinsam die Einstellung von Euro 1.854.000 in die Ergebnis- bzw. gesetzliche Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2007, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2006	Euro	639,25
Gewinn 2007	Euro	313.185,66
Bilanzgewinn 2007	Euro	313.824,91

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von Euro 7.844.045,38	Euro	313.761,84
Vortrag auf neue Rechnung	Euro	63,07
	Euro	313.824,91

Hamburg, den 22. April 2008

Wohnungsbaugenossenschaft  
 Gartenstadt Wandsbeck eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Karl-Hartmut Fischer



## II. Jahresabschluss 2007

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

# Bilanz zum 31. Dezember 2007

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.680,00	16.534,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.936.698,78		105.848.813,70
Grundstücke mit anderen Bauten	216,79		216,79
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	21.168,00		26.641,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.870,51		94.416,51
Anlagen im Bau	0,00		2.327.226,99
Bauvorbereitungskosten	29.624,09	108.264.502,66	29.624,09
Anlagevermögen insgesamt		108.285.182,66	108.543.397,57
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.292.360,19	4.143.620,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	127.144,24		136.658,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		10.420,10
Sonstige Vermögensgegenstände	388.488,19	515.632,43	293.483,32
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.206.075,83	910.389,14
Umlaufvermögen insgesamt		6.014.068,45	5.494.571,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	22.273,10		29.550,19
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.933,33	24.206,43	1.832,76
<b>Bilanzsumme</b>		<b>114.323.457,54</b>	<b>114.069.352,11</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	325.661,52		326.300,40
der verbleibenden Mitglieder	8.278.800,37		7.852.570,38
aus gekündigten Geschäftsanteilen	65.875,00	8.670.336,89	95.446,77
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 36.973,00 Euro			[25.235,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.246.000,00		2.029.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 217.000,00 Euro			[119.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		0,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 Euro			
Andere Ergebnisrücklagen	11.497.000,00	14.743.000,00	10.860.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 637.000,00 Euro			[755.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	639,25		1.542,38
Jahresüberschuss	2.167.185,66		1.180.781,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.854.000,00	313.824,91	-874.000,00
Eigenkapital insgesamt		23.727.161,80	21.471.641,29
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.497.420,00		1.316.031,00
Steuerrückstellungen	12.641,11		32.600,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.936.923,26		3.840.631,93
Sonstige Rückstellungen	230.238,87	5.677.223,24	244.680,49
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.039.848,23		72.332.099,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.606.531,04		9.200.978,40
Erhaltene Anzahlungen	4.622.144,10		4.395.798,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.908,74		106.725,48
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.066,51		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418.844,82		1.004.527,79
Sonstige Verbindlichkeiten	37.703,68	84.834.047,12	53.587,48
davon aus Steuern: 1.464,67 Euro			[14.652,90]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro			[10.072,58]
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		85.025,38	70.050,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b>114.323.457,54</b>	<b>114.069.352,11</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.142.992,54		16.495.646,91
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	17.143.234,96	242,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		148.740,06	327.368,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		157.940,23	182.431,94
Sonstige betriebliche Erträge		1.262.440,03	1.723.018,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.701.904,70	6.418.284,85
b) für andere Lieferungen und Leistungen		5.400,00	5.600,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.005.050,58</b>	<b>12.304.823,22</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.112.903,33		1.125.339,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 246.411,63 Euro	474.880,71	1.587.784,04	307.303,57 [73.841,36]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.978.399,09	2.862.998,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.667.714,11	2.063.939,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.742,39	20.033,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.047.755,98	4.097.371,55
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.773.139,75</b>	<b>1.867.904,59</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-33.968,67	60.395,86
Sonstige Steuern		639.922,76	626.727,37
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.167.185,66</b>	<b>1.180.781,36</b>
Gewinnvortrag		639,25	1.542,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.854.000,00	874.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>313.824,91</b>	<b>308.323,74</b>

## 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 zugrunde gelegt. 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 5 % (Vorjahr: 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

### 1. 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 127.144,24 Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 136.658,90) sind Euro 16.858,48 (Vorjahr: Euro 21.231,82) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
4. Im Geschäftsjahr 2007 wurde erstmals eine Bauerneuerungsrücklage i.H.v. TEuro 1.000 gebildet.

5. 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	
			unter	1 bis 5	über	gesichert
		Euro	1 Jahr	Jahre	5 Jahre	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.039.848,23 (72.332.099,22)	2.437.831,89 (2.388.681,31)	8.891.032,72 (8.860.476,22)	57.710.983,62 (61.082.941,69)	69.039.848,23 (72.332.099,22)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.606.531,04 (9.200.978,40)	448.128,68 (564.222,77)	1.189.136,03 (2.018.983,68)	8.969.266,33 (6.617.771,95)	10.588.158,93 (9.181.301,25)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.622.144,10 (4.395.798,82)	4.622.144,10 (4.395.798,82)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.908,74 (106.725,48)	36.630,86 (38.694,98)	71.277,88 (68.030,50)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.066,51 (0,00)	1.066,51 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418.844,82 (1.004.527,79)	418.844,82 (1.004.527,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.703,68 (53.587,48)	37.703,68 (53.587,48)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>84.834.047,12</b> (87.093.717,19)	<b>8.002.350,54</b> (8.445.513,15)	<b>10.151.446,63</b> (10.947.490,40)	<b>66.680.249,95</b> (67.700.713,64)	<b>79.628.007,16</b> (81.513.400,47)	<b>GPR</b>

Beiden 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 (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2007	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	51.916,97	13.773,61			45.010,58	20.680,00	9.627,61
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.998.241,78	1.832.142,82		3.186.556,40	50.080.242,22	107.936.698,78	2.930.814,14
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	117.608,17				96.440,17	21.168,00	5.473,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.921,41	15.403,65	4.913,56		394.540,99	76.870,51	32.484,34
Anlagen im Bau	2.327.226,99	859.329,41		-3.186.556,40		0,00	
Bauvorbereitungskosten	29.624,09					29.624,09	
Sachanlagen gesamt	156.149.083,72	2.706.875,88	4.913,56	0,00	50.586.543,38	108.264.502,66	2.968.771,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>156.201.000,69</b>	<b>2.720.649,49</b>	<b>4.913,56</b>	<b>0,00</b>	<b>50.631.553,96</b>	<b>108.285.182,66</b>	<b>2.978.399,09</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 831 Entnahmen aus und TEuro 70 Auflösungen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung enthalten. Weitere TEuro 35 resultieren aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen für Pensionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEuro 998 Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

#### D. Sonstige Angaben

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

- Im Jahr 2008 wird für Leasingverträge der Dienstfahrzeuge ein Aufwand von TEuro 55 erwartet.

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

3. Zur Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 (4-10) KStG wurde der Antrag gemäß § 34 (16) KStG am 25.03.2008 gestellt. Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 (1) Nr. 10 KStG haben wir die Voraussetzung für die Antragstellung gemäß § 34 (16) KStG zum 01.01.2007 erfüllt.

4. Zahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,75	1,00
Technische Mitarbeiter	3,00	
Hauswarte	6,00	
Auszubildende	0,50	
	<u>23,25</u>	<u>1,00</u>

Darüber hinaus war 1 nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

#### 5. Mitgliederbewegung

Anfang 2007	5.034
Zugang 2007	291
Abgang 2007	223
Ende 2007	<u>5.102</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 426 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  
Karl-Wilhelm Blohm              stellv. Schriftführer  
Dagmar Bossow  
Bert Gettschat  
Dr. Corina König-Linek  
Dr. Jens Linek  
Ingo Tiedemann

Hamburg, den 22. April 2008

Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbeck eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert                      Karl-Hartmut Fischer

## III. agebericht

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2007 über 69 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit:

- 3.081 Wohnungen und einer Wohnfläche von 200.090,36 m<sup>2</sup>,
- 28 Geschäften und Gewerbeobjekten und einer Nutzfläche von 3.147,60 m<sup>2</sup>,
- 874 Garagen, Mofa- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 610 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 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 die Fertigstellung von 18 Mietreihenhäusern hat sich der Wohnungsbestand erhöht.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2007 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2007 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.167 erwirtschaftet gegenüber TEuro 1.181 in 2006. Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

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

An Vermietungsumsätzen haben wir

- TEuro 13.261 (Vorjahr: TEuro 12.810) Nettokaltmieten und
- TEuro 4.302 (Vorjahr: TEuro 3.859) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2007 waren 212 Wohnungswechsel (Vorjahr: 232) zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr: 7,6 %). Leerstände von 14 Wohnungen (Vorjahr: 71 Wohnungen), sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen (6 Wohnungen). Die erhebliche Reduzierung der Leerstandsquote von 2,3 % im Vorjahr auf nunmehr 0,5 % ist u.a. auf verschiedene von der Genossenschaft im Vorjahr eingeleitete Maßnahmen sowie auf ein vermindertes Angebot an Wohnungen auf dem hamburgischen Wohnungsmarkt zurückzuführen. Im März 2008 waren bereits 12 Wohnungen wieder vermietet. Die übrigen 2 unvermieteten Wohnungen befanden sich noch in der Modernisierungsphase.

Mit weiterhin erheblichen Investitionen für die Bestandsmodernisierung und den Neubau sowie fortgesetzten Organisationsmaßnahmen hat sich die Genossenschaft im Berichtsjahr auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes eingestellt. In die Bestandswohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten TEuro 1.826 investiert (Vorjahr: TEuro 1.988). Für den Neubau der 18 Mietreihenhäuser sind rd. TEuro 859 angefallen (Vorjahr: TEuro 2.327). Für den Erwerb eines Carports in der Gartenstadtsiedlung wurden rd. TEuro 3 ausgegeben.

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 gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen zur Altersversorgung.

## 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 der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen haben sich vor allem durch gestiegene Mieterträge und geringere Instandhaltungskosten ergeben. Aufwandserhöhungen waren hauptsächlich durch gestiegene Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Wohnbauten zu verzeichnen. Positiv haben sich außerdem Zinssatzherabsetzungen und die Zinsdegression ausgewirkt.

Nicht ausreichend gedeckte Aufwendungen im Sonstigen Ergebnis ergaben sich hauptsächlich durch Kosten des Mitgliederbereiches.

<b>Ertragslage</b>	<b>2007 Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>	<b>Veränderung Euro</b>
Hausbewirtschaftung	2.350.449	1.422.400	928.049
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	24.343	28.963	-4.620
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-16.059	-52.787	36.728
Sonstiges Ergebnis	-225.758	-157.641	-68.117
	<u>2.133.217</u>	<u>1.241.177</u>	<u>892.040</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.969	-60.396	94.365
<b>Ergebnis</b>	<u>2.167.186</u>	<u>1.180.781</u>	<u>986.405</u>

### 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 Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um 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 Finanzierungskonditionen und zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurden vier Darlehen mit insgesamt TEuro 1.885, deren Zinsbindungen in 2012 auslaufen, sowie ein Darlehen mit insgesamt TEuro 343, deren Zinsbindung 2008 endet, vorzeitig prolongiert. Ein Darlehen mit insgesamt TEuro 1.045, dessen 15-jährige Laufzeit in 2009 endet, wurde nach § 489 BGB gekündigt und zu verbesserten Konditionen mit dem Gläubiger neu abgeschlossen. Im Zuge einer vorzeitigen Rückzahlung von öffentlichen Mitteln mit insgesamt TEuro 847 zum 31.12.2007 wurde ein Darlehen mit insgesamt TEuro 215 gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet.

Nach Ablauf der Zinsbindung wurde ein Darlehen mit einer Restschuld von TEuro 16 in 2007 vorzeitig abgelöst.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im öffentlich geförderten Bereich zwischen 4,0 % und 8,0 % sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,1 % und 6,4 %.

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

An Fremdmitteln wurden im Geschäftsjahr TEuro 1.167 für Investitionen im Neubau- und Modernisierungsbereich aufgenommen (Vorjahr TEuro 3.027).

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 3.936,9 sollen im Jahr 2008 mit TEuro 779,4 und im Folgejahr mit TEuro 556,1 in Anspruch genommen werden.

Die Kapitalflussrechnung auf Seite 32 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehensstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 5.430,5 betrug und damit um TEuro 1.314,0 über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Die Steigerung des Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 1.314,0 ist zur Hauptsache auf die Erhöhung des Jahresüberschusses um TEuro 986,4 sowie auf die Veränderungen der Pensionsrückstellung um TEuro 242,2 zurückzuführen. Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass die Investitionen zu 43 % durch die Aufnahme 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 beträgt das gesamte Investitionsvolumen bis Ende 2007 rd. TEuro 3.200, davon Kostenzugänge im Berichtsjahr TEuro 859.

<b>Kapitalflussrechnung 2007</b>	<b>2007 TEuro</b>	<b>2006 TEuro</b>	<b>Veränderung TEuro</b>
<b>1. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	2.167,2	1.180,8	986,4
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	2.978,4	2.863,0	115,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,3	7,4	-0,1
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	277,6	65,3	212,3
= Cashflow nach DVFA/SG	5.430,5	4.116,5	1.314,0
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-34,4	-69,3	34,9
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-223,9	-489,9	266,0
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-299,4	316,6	-616,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.872,8	3.873,9	998,9
Planmäßige Tilgungen	-2.252,4	-2.375,2	122,8
Sondertilgungen	-863,1	-276,1	-587,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.757,3	1.222,6	534,7
<b>2. Investitionsbereich</b>			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-1.826,1	-1.907,7	81,6
Neubautätigkeit Mietobjekt	-859,3	-2.327,2	1.467,9
Neubautätigkeit Garagen	-3,1	-80,4	77,3
Erwerb Anbau	0,0	-51,0	51,0
Erwerb Carport	-3,0	0,0	-3,0
Zukauf von Grundstücksflächen	0,0	-1,3	1,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a.	-28,7	-24,3	-4,4
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.720,2	-4.391,9	1.671,7
<b>3. Finanzierungsbereich</b>			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.167,0	3.027,1	-1.860,1
Erhöhung der Geschäftsguthaben	396,0	209,3	186,7
Verringerung/Erhöhung der Mietkautionen	3,2	-0,9	4,1
Auszahlung von Dividende	-307,6	-299,3	-8,3
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.258,6	2.936,2	-1.677,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	295,7	-233,1	528,8
<b>4. Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	295,7	-233,1	528,8
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	910,4	1.143,5	-233,1
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	1.206,1	910,4	295,7

#### 4. Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2007 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2007 Euro	%	Vorjahr Euro	%	Veränderungen Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	108.307.456	94,7	108.572.948	95,2	-265.492
Umlaufvermögen	6.016.002	5,3	5.496.404	4,8	519.597
<b>Bilanzsumme</b>	<b>114.323.458</b>	<b>100,0</b>	<b>114.069.352</b>	<b>100,0</b>	<b>254.105</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>23.727.162</b>	<b>20,8</b>	<b>21.471.641</b>	<b>18,8</b>	<b>2.255.521</b>
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.936.923	3,4	3.840.632	3,4	96.291
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.497.420	1,3	1.316.031	1,2	181.389
Verbindlichkeiten	79.293.345	69,4	81.241.858	71,2	-1.948.513
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	5.868.608	5,1	6.199.190	5,4	-330.582
<b>Bilanzsumme</b>	<b>114.323.458</b>	<b>100,0</b>	<b>114.069.352</b>	<b>100,0</b>	<b>254.105</b>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 94,7% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital sowie durch langfristige Rückstellungen finanziert.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg auf 9,0 % (Vorjahr: 5,8 %) und die Gesamtrentabilität auf 5,5 % (Vorjahr: 4,8 %). Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEuro 23.727 gegenüber TEuro 21.472 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um TEuro 254 höherer Bilanzsumme von 18,8 % auf 20,8 % am 31.12.2007. 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.

Im Geschäftsjahr 2007 haben wir die Gefahr von Zinsänderungsrisiken in einer Größenordnung von TEuro 3.489 durch vorzeitige Prolongation und Umschuldung bis 2018 begrenzen können. Bis zum Jahr 2010 werden für 10 Darlehen über insgesamt TEuro 4.452 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen 2 Darlehen über TEuro 400 regulär aus und 4 Darlehen über TEuro 279 sollen wegen der niedrigen Restvaluta vorzeitig zurückgezahlt werden.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 1. 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 jeweils gültigen Mietenspiegels und unseres Mietkonzepts auch mittelfristig Entwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder kurzzeit noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen der Mieterträge vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft zur Finanzierung weiterer Investitionen zusätzlich über Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2007 betragen die Forderungsausfälle nur 0,3 % (Vorjahr: 0,4 %) 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 Zustands 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 und Modernisierung in der Größenordnung von TEuro 2.691 in 2007, rund TEuro 1.664 in 2008 und rund TEuro 2.691 in 2009 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 Geschäftsführung widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt werden.

Hamburg, den 22. April 2008

Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbeck eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Karl-Hartmut Fischer

## IV. . Bericht des Aufsichtsrates

### Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, im Geschäftsjahr 2007 wahrgenommen. Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007 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 dargestellt worden. Auf mögliche Risiken wurde in ausreichendem Maße eingegangen.

Die Bestellung des Vorstandsmitgliedes Herrn Karl-Hartmut Fischer endet mit Ablauf des 31. Dezember 2008. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 22. April 2008 einstimmig beschlossen, Herrn Fischer gem. § 21 Abs. 2b der Satzung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied zu bestellen.



Bauausschuss (v.li.): Ingo Tiedemann, Dagmar Bossow, Bert Gettschat, Dr. Corina König-Linek

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist weiterhin konstruktiv und vertrauensvoll. Durch die im Lagebericht zum Ausdruck kommende Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung hat der Vorstand die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt. Der Aufsichtsrat spricht ihm für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Genossenschaft und die hervorragenden Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln, Dank und Anerkennung aus. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat auch die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2007 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 22.04.2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Noster



Vorstellung des Portfoliomanagementsystems anlässlich einer Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand



Prüfungsausschuss (v.li.): Karl-Wilhelm Blohm, Manfred Noster, Uwe Lohmann, Bert Gettschat, Hartmut Mühlhausen, Dr. Jens Linek

## V. Übersichten / Verzeichnisse

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

Stand: Geschäftsjahr 2007

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 Rauchstraße 25 a - 29 e 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 - 40 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
					<b>69</b>

## Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31.12.2007

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<b><u>Wahlbezirk 1</u></b>					
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
<b><u>Wahlbezirk 2</u></b>					
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
<b><u>Wahlbezirk 3</u></b>					
5878	Helga	du Hamél	Friedastraße 3	22043	Hamburg
Ersatzvertreter					
3418	Lieselotte	Gosch	Friedastraße 7	22043	Hamburg
<b><u>Wahlbezirk 4</u></b>					
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		
<b><u>Wahlbezirk 5</u></b>					
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
<b><u>Wahlbezirk 6</u></b>					
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
<b><u>Wahlbezirk 7</u></b>					
12507	Alicia	Herrero-Fernandez	Horner Weg 274	22111	Hamburg
Ersatzvertreter					
3720	Guenter	Wegner	Horner Weg 276	22111	Hamburg
<b><u>Wahlbezirk 8</u></b>					
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
<b><u>Wahlbezirk 9</u></b>					
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		
<b>Wahlbezirk 10</b>					
4211	Klaus	Mühring	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
<b>Wahlbezirk 11</b>					
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
<b>Wahlbezirk 12</b>					
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
<b>Wahlbezirk 13</b>					
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

<b>Mitgliedsnr.</b>	<b>Vorname</b>	<b>Nachname</b>	<b>Anschrift</b>		
<b><u>Wahlbezirk 14</u></b>					
12613	Mirosława	Klaus	Große Holl 62	22115	Hamburg
<b><u>Wahlbezirk 15</u></b>					
5716	Gesa	Arnecke	Rosmarinstraße 19	22047	Hamburg
6781	Hellmut	Dahsler	Sonnenau 2	22089	Hamburg
4183	Gertrud	Boettcher	Kaltenbergen 10	22117	Hamburg
8460	Susanne	Schneidereit	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	Guenter	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 4a	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	Groß-Borsteler-Straße 29 b	22453	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
<b>Ersatzvertreter</b>					
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 2007

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	5 - 11	1929	11		Geschäftsstelle	-
	Lesserstraße	90 - 98	1929			Geschäftsstelle	
9	Nelkenweg	1 - 27	1930	20		Geschäftsstelle	-
	Rosmarinstraße	7 - 9	1930			Winter	

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, 81 a	1959	106	1	Winter	-
	Gartenstadtweg	83 - 93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86 - 100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7 - 9	1959			Winter	
	Pillauer Straße	10 a - 10 b	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 a - 4 c	1959			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhnenweg	1 - 3	1963	197	6	Schneiderei	-
	Eydtkuhnenweg	2 - 6	1963			Schneiderei	
	Pillauer Straße	72 a - 72 d	1963			Schneiderei	
	Pillauer Straße	74 a - 74 e	1963			Schneiderei	
	Voßkullen	146 - 146 a	1999			Schneiderei	
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	Horner 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	14, 16 a - 16 d	1966	37		Sponholz	-
42	Uwestraße	9 - 17	1966	32		Sponholz	-
43	Gutenbergstraße	13 a - 13 g	1967	44		Sponholz	-
44	Saseler Straße	130 - 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	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Witt	-
55	Schnelsener Weg	26 - 40	1975	68		Witt	31.12.2013
56	Wildacker	5 - 31	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	31.12.2038		
	Große Holl	62 - 64	1977			Winter			
	Hollkoppelweg	2 - 4	1977			Winter			
59	Schwarzenbergstraße	24 d - 24 f	1981	47	1	Sponholz	31.12.2083		
	Zur Seehafenbrücke	13 - 15	1981			Sponholz			
60	Baererstraße	24	1980/2006	1		Sponholz	ohne Bindung		
	Beckerberg	18 a	1980	10		Sponholz	31.12.2013		
61	Schwarzenbergstraße	24 b - 24 c	1981	20		Sponholz	31.12.2064		
62	Grotenbleken	7 - 11	1982	45		Lübke	31.12.2017		
	Walter-Koppel-Weg	8 - 18	1982			Lübke			
	Wilhelm-Bauche-Weg	2 - 4	1982			Lübke			
63	Rotbergfeld	23 - 35	1991	45		Sponholz	mind. 10 Jahre		
64	Traberweg	24 e	1997	55		Schneiderei	31.12.2027		
	Traberweg	26	1997			Schneiderei			
	Traberweg	28	1997			Schneiderei			
	Traberweg	28 a	1997			Schneiderei			
	Traberweg	30	1997			Schneiderei			
	Traberweg	36	1997			12		Schneiderei	31.12.2007
	Traberweg	38	1997			11		Schneiderei	31.12.2007
65	Boltenhagener Straße	13 - 19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031		
66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034		
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			
69	Rauchstraße	25 a - 29 e	2007	18		Schneiderei			

3.081

28

## Im Geschäftsjahr 2007 verstarben unsere Mitglieder

---

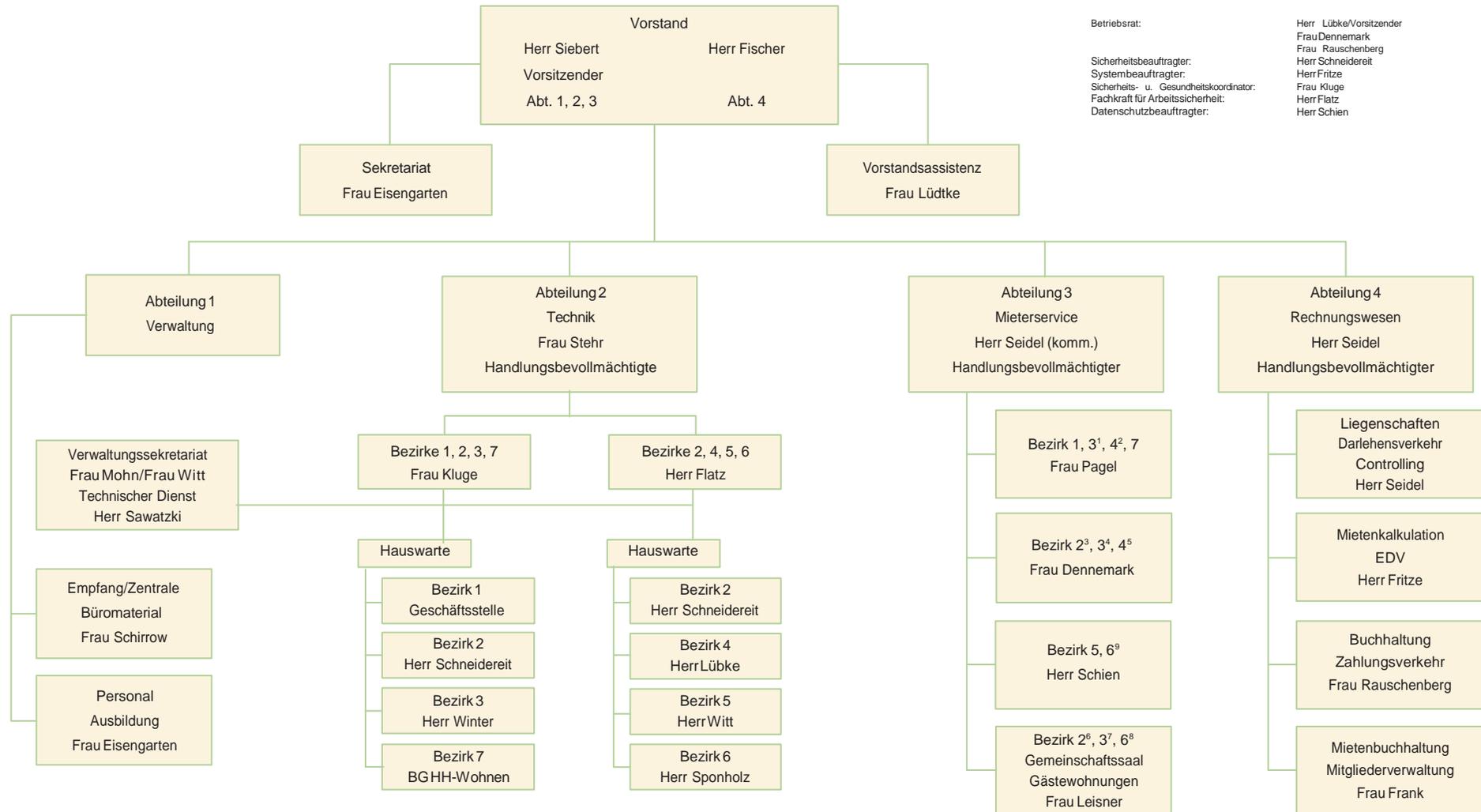
Alexander	Abele	Christel	Mischke
Jürgen	Brodersen	Karl-Heinz	Nelke
Gerhard	Dudek	Britta	Rode
Hiltraud	Einig	Eberhard	Sachse
Magda	Foerg	Rainer	Schilling
Werner	Geschke	Rita	Schmid-Taylor
Günter	Gindullis	Volker	Seidel
Paul	Henkel	Herta	Staecker
Werner	Jenssen	Edith	Stahmer
Alice	Klann	Helene	Stamer
Marie	Koehler	Christa	Steffens
Helmut	Koepke	Rita	Stegelman
Ehrenfried	Koesling	Heinz	Storjohann
Angelika	Köhne	Rolf	Struck
Wilfried	Kruse	Annegret	Svensson
Lore	Lorenz	Gerd	Vogt
Edith	Ludolph	Peter	Zastrow
Peter	Maybaum		

---

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

# Organisationsstruktur

Stand: 31.12.2007



Betriebsrat:

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

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

## Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Kopernikus-, Scharbeutzer-, Pillauer-, Boltenhagener Straße, Eydtkuhnenweg, Rahlstedter Kamp, Voßkuhlen
3. Gartenstadt: MFH, Eilbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Meiendorfer-, Saseler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße
7. Steilshoop

## Mieterservice

- <sup>1</sup> nur Gartenstadt: MFH
- <sup>2</sup> nur Fuhsbüttel
- <sup>3</sup> nur Marienthal, Rahlstedt
- <sup>4</sup> nur Eilbek
- <sup>5</sup> ohne Fuhsbüttel
- <sup>6</sup> ohne Marienthal, Rahlstedt
- <sup>7</sup> nur Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
- <sup>8</sup> nur Harburg
- <sup>9</sup> ohne Harburg