



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2008



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2008

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Telefon (0 40) 69 69 59 - 0
Fax (0 40) 69 69 59 - 59
www.gartenstadt-wandsbek.de
info@gartenstadt-wandsbek.de

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

und der

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

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

Titelfoto: Modernisierung VE 30 Papenstraße 117-119 und Peterskampweg 40-44

Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat:

Manfred Noster	<i>Vorsitzender</i>
Uwe Lohmann	<i>stellv. Vorsitzender</i>
Dr. Jens Linek	<i>Schriftführer ab 19.05.2008</i>
Hartmut Mühlhausen	<i>Schriftführer bis 19.05.2008</i>
Dr. Corina König-Linek	<i>stellv. Schriftführerin</i>
Karl-Wilhelm Blohm	
Dagmar Bossow	
Bert Gettschat	
Ingo Tiedemann	
Silke Wischer	<i>ab 19.05.2008</i>

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss	Prüfungsausschuss
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
Silke Wischer (<i>ab 19.05.2008</i>)	Hartmut Mühlhausen (<i>bis 19.05.2008</i>)
	Manfred Noster

Vorstand:

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

Prokuristen nach § 48 HGB:

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	4
I. Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009	6
Arbeitsmarkt	6
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	8
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	9
Modernisierung	10
Klimaschutz	11
Instandhaltung	12
Hausbewirtschaftung	14
Mitglieder	16
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	19
Gewinnverwendung	20
II. Jahresabschluss 2008	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
III. Lagebericht	29
IV. Bericht des Aufsichtsrates	35
V. Übersichten/Verzeichnisse	36
Wahlbezirke	36
Vertreter und Ersatzvertreter	37
Wohnanlagen	41
Verstorbene Mitglieder	46
Organisationsstruktur	47

I. Bericht des Vorstandes



*Der Vorstand:
Karl-Hartmut Fischer (links),
Hans-Peter Siebert*

Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 % höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im Wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzten, legten um 6,1 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 %. Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 %), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 % zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 % eine sehr hohe Steigerung.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 % gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuersatzrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 %). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

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 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 %. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2009 von 2,2 % an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 % im Jahr 2009 aus.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000

Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2008 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1 % nach wie vor mehr als doppelt so hoch wie in Westdeutschland mit 6,4 %. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Mio., das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 %) als im Vorjahr.

Immobilienwirtschaft

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund Mrd. Euro 243. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von Mrd. Euro 80, in der Automobilbranche von Mrd. Euro 74 und in der chemischen Industrie von Mrd. Euro 47.

Nach Auffassung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V. erreicht die gesamtwirtschaftliche Rezession die Bauwirtschaft spätestens im 2. Halbjahr 2009. Die Bauinvestitionen stagnieren. Dabei soll der Wohnungsbau um 1 %, der Wirtschaftsbau um 5 % abnehmen, nur der öffentliche Bau um 8 % zunehmen.

Auch im Jahr 2007 sind die Baulandpreise in Deutschland weiter angestiegen, obwohl der Wohnungsneubau schon seit Jahren rückläufig ist. Pro Quadratmeter baureifen Landes mussten Euro 132 gezahlt werden; 1998 waren es nur Euro 70. Verantwortlich für den starken Anstieg war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2007 durchschnittlich Euro 163 pro Quadratmeter gezahlt werden, was gegenüber 1998 (Euro 81) einer Verdopplung gleichkommt. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren bei knapp Euro 50.

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit einer Steigerung von 1,3 % lagen sie nur geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 %.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 % lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 % und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls 2,7 % betrug. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und das Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 % verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 % gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 % (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 % (2007: 1,0 %), der Abwasserentsorgung um 1,5 % (2007: 1,1 %) und für feste Brennstoffe um 2,9 % (2007: 3,4 %) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 % (2007: plus 1,2 %).

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 Quadratmeter angestiegen. 2006 hatte sie bei 41,6 und 2005 bei 41,2 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg hat sich damit auf 0,3 Quadratmeter verlangsamt, nachdem er in den Vorjahren noch bei durchschnittlich etwa einem halben Quadratmeter gelegen hatte. Damit hat sich die Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland nicht weiter fortgesetzt. Denn in Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 Quadratmeter auf jetzt 39,0 Quadratmeter erhöht, in Westdeutschland ist sie dagegen um 0,4 Quadratmeter auf 42,6 Quadratmeter gestiegen.

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes lassen weitere Einbrüche bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für 2008 erwarten. Von Januar bis September 2008 wurden 133.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das waren 2,2 % oder 3.000 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.

Branchenentwicklung in Hamburg

Die Attraktivität der Metropole Hamburg ist gemessen an der Einwohnerentwicklung ungebrochen. Im abgelaufenen Jahr dürfte sich der Bevölkerungszuwachs auf dem Durchschnittsniveau der letzten acht Jahre von rund 7.500 Menschen bewegt haben. Auch der gegenüber dem Durchschnitt der 90er-Jahre fast halbierte negative Wanderungssaldo mit dem Hamburger Umland spricht für die wachsende Attraktivität der Kernstadt. Der Wohnungsneubau hinkt dieser Entwicklung seit Jahren hinterher. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Ein wesentliches Hemmnis stellt der Mangel an baureifen Grundstücken zu vernünftigen Konditionen in akzeptablen Lagen dar. Die – richtige – Abkehr vom Bauen auf der grünen Wiese, kleinteiligeres und aufwändigeres Planen sowie die Auseinandersetzung mit Partikularinteressen vor Ort erschweren die Neubautätigkeit zusätzlich. Der Senat versucht, dem mit einem Mitte 2009 vorliegenden Wohnungsbauentwicklungsplan entgegenzuwirken. Abzuwarten bleibt, ob sich die im Konsumverhalten bisher nicht niederschlagende Finanz- und Wirtschaftskrise mittelfristig doch auf die Wohnkaufkraft der Haushalte auswirkt und damit auch zu einer zusätzlichen Abkühlung des Wohnungsmarktes in Hamburg beiträgt.

Nach dem hohen Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2007 ist die Zahl der zum Bau in Wohn-

Nichtwohngebäuden in Hamburg genehmigten Wohnungen in 2008 wieder um 14,3 % auf 3.919 zurückgegangen. Die erhoffte Trendwende im Wohnungsbau ist damit nicht eingetreten. Da die Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren jeweils deutlich niedriger lagen als die im Jahr zuvor erteilten Baugenehmigungen, dürfte die Zahl der in 2008 in Hamburg fertig gestellten Wohnungen bei ca. 3.600 liegen. Das wären zwar rund 13,5 % mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als die vom Senat angepeilte Zielzahl von 5.000 bis 6.000 Wohnungen.

Die vom Senat im Rahmen seines Wohnungsbauprogramms bereitgestellten Fördermittel in Höhe von Mio. Euro 103,45 (Barwert) zur Finanzierung der Modernisierung sowie des Baus von Mietwohnungen und Eigenheimen sind in vollem Umfang abgerufen worden. Erfreulicherweise ist dabei die Zahl der bewilligten Mietwohnungen um 67,3 % auf 1.213 gestiegen. Mit 966 geförderten Eigenheimen wurde die Zielzahl von 1.000 annähernd erreicht. „Kompensiert“ wurden diese positiven Zahlen durch ein um rund 8,3 % niedrigeres Förderergebnis bei den Modernisierungsmaßnahmen.

Auch im Jahr 2008 haben die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen mehrere hundert Mio. Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Einen Schwerpunkt bei den Investitionen in den Bestand stellen Maßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs und zur Erhöhung der Energieeffizienz dar. Als gut aufgestellte und solide Wohnungsunternehmen mit guter Eigenkapitalbasis und geringem Ausfallrisiko verspüren sie im normalen Finanzierungsgeschäft noch nicht die im Zuge der Finanzkrise vielzitierte „Kreditklemme“. Ihr gesamtes Investitionsvolumen wird sich deshalb auch in 2008 auf Mio. Euro 700 bis 800 belaufen, ein Betrag, der unmittelbar dem Wirtschaftsstandort Hamburg und überwiegend den heimischen Bau- und Handwerksbetrieben zugute kommt. Das voraussichtliche Fertigstellungsergebnis dürfte mit etwa 700 Wohnungen leicht über 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.

Ende des Geschäftsjahres wurden zwei im Stadtteil Ohlsdorf, Rübenkamp 341-369 belegene Grundstücke von der Freien und Hansestadt Hamburg gekauft. Ein Grundstück ist mit 90 Wohnungen bebaut, die von der Genossenschaft 1950 im Erbbaurecht errichtet wurden. 2010 bis 2012 ist für die drei Gebäude eine Gesamtwärmedämmmaßnahme mit dem Ziel geplant, den Niedrigenergiehausstandard zu erreichen und die Heizungskosten der Mitglieder deutlich zu senken. Mit dem Kauf sichert sich die Genossenschaft einen attraktiven, sehr gut nachgefragten Standort auf Dauer und ihren Mitgliedern ebenfalls ein langfristiges Wohnrecht zu preisgünstigen Nutzungsgebühren.

2008 wurden mehrere Gewerbeobjekte zu Wohnungen, zum Teil mit barrierefreier Nutzung, umgebaut und so neuer und zeitgemäßer Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen. Die zugesagten Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sichern den Bewohnern zusätzlich eine preisgünstige Nutzungsgebühr.

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

Wegen der guten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen hat die Genossenschaft beschlossen, auch 2009 mehrere Wohnungen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht zu erstellen. Hierbei werden Förderungsmaßnahmen der Stadt, wie Büroumwandlungsprämien und Modernisierungszuschüsse, in Anspruch genommen. Ziel ist es, den Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können.

Ebenfalls stark nachgefragt werden unsere Gästewohnungen. Die Genossenschaft wird daher im Zuge des



Eingangsbereich zur Gästewohnung 3, Tilsiter Str. 42



Neue Carports:
Scharbeutzer Str. 127 a, b, Kopernikusstraße 3 a, b



Barrierefreie Wohnung Tilsiter Str. 42 a.
Glückwunsch zum Einzug!



*Tilsiter Str. 20:
Vor der Sanierung
und nach Abbruch
des Ladens.*

*Nach der Sanierung und
Wohnungsmodernisierung*



Umbaus eines größeren Gewerbeobjektes im Gartenstadtweg auch zwei weitere barrierefreie Gästewohnungen in der ersten Jahreshälfte 2009 fertig stellen.

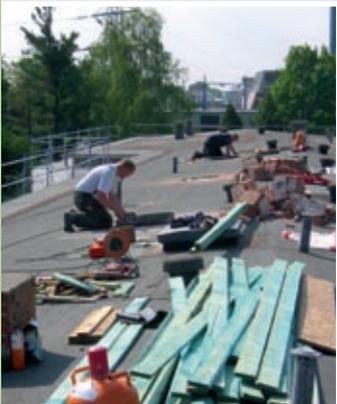
In der Scharbeutzer Straße wurde 2008 wie geplant eine neue Carportanlage mit 12 Stellplätzen an die größtenteils vorgemerkten Mitglieder übergeben.

Nach einem Architektenwettbewerb 2008 und entsprechenden Beschlüssen der Gremien wird 2009 die Geschäftsstelle im Gartenstadtweg so umgebaut und erweitert, dass auch diese barrierefrei für unsere Mitglieder zu erreichen ist. Neben der Schaffung von notwendigen Büroräumen sollen die Gemeinschaftseinrichtungen so gestaltet werden, dass sich weitere Nutzungsmöglichkeiten für unsere Mitglieder und ihre Gäste ergeben. Der Umbau soll im Dezember 2009 abgeschlossen sein.

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 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 2008 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 201 rund Mio. Euro 2,7 (2007: Mio. Euro 1,8). Dabei entfielen auf die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung rund Mio. Euro 1,4 (2007 TEuro 600) und auf weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund Mio. Euro 1,0 (2007: Mio. Euro 1,2). Die vorgenannten



*Eydkuhnenweg 4 a-d,
Dacherneuerung mit
Wärmedämmung*



*Geduldige Mitglieder während
der Modernisierungsmaßnahme*



Einweisung in das neue Bad

Kosten sind stark von der Fluktuation abhängig. Obwohl diese für das gesamte Unternehmen zurückging, hat es in der Gartenstadtsiedlung im Geschäftsjahr hauptsächlich aus Alters- oder Gesundheitsgründen der Bewohner deutlich mehr Wohnungswechsel als in den letzten Jahren gegeben.

Die Herrichtung der Wohnungen wirkt sich nach wie vor positiv auf die Vermietbarkeit aus. Daneben besteht wegen der guten Nachfrage nach preisgünstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen die Möglichkeit einer 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 2008 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertig gestellt.

Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2008 fielen rund TEuro 218 (2007: TEuro 113) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch wärmegeämmte Fenster ersetzt.

Wie auch schon in 2007 haben im Laufe des Jahres 2008 insgesamt 25 Mitglieder mehrerer Wohnanlagen vom Angebot der Genossenschaft Gebrauch gemacht, ihre Bäder in einer Bauzeit von nur fünf Arbeitstagen preisgünstig auf einen modernen, zeitgemäßen Standard umbauen zu lassen. Einschließlich der im Zuge von Einzelmodernisierungen durchgeführten Arbeiten wurden damit 2008 insgesamt 41 Bäder erneuert.

Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden 2008 weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

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 Gartenstadtweg/Pillauer Str. haben sich über 80 % aller Bewohner für die angekündigten Arbeiten ausgesprochen.

Neben den für 2009 geplanten Einzelmaßnahmen von TEuro 958 (2008: TEuro 595) wird mit Folgeinvestitionen bei freifinanzierten Wohnungen nach Nutzerwechsel auch für 2009 in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet. Davon sind in der Gartenstadtsiedlung ebenfalls wieder rund TEuro 900 eingeplant.

Bei den Einzelmaßnahmen im Modernisierungsplan 2009 handelt es sich hauptsächlich um Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dach und Kellerdecken in der Pillauer Str. 10 a+b sowie im Gartenstadtweg 87, den Umbau von drei Läden in der Saseler Str. 134, 134 e und 134 d. Sofern die beantragten Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bewilligt werden, soll der barrierefreie Umbau von zwei Aufzügen im Schnelseener Weg 1, 1 a, 3 und 3 a erfolgen. Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung werden im Erich-Ziegel-Ring 50, 52 eingebaut.

Klimaschutz

Der für nahezu alle unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der von der Wohnungsbaukreditanstalt für 2008 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. 2008 konnten insgesamt TEuro 142 für 13 Wohnanlagen an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

Ab 2009 wurde durch die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) die Vorlage eines Energieausweises für alle Wohngebäude Pflicht, sofern der neue Mieter

einer Wohnung dies verlangt. Die Genossenschaft hat bereits ab Frühjahr 2008 jedem neu einziehenden Mieter vor Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes offengelegt und bei Bedarf erläutert.

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

Nicht enthalten sind dabei die Einsparungen, die durch die Modernisierung unserer letzten Wohnanlagen erreicht werden konnten. Alleine die Modernisierung unserer 4 Gebäude in der Papenstraße, dem Peterskampweg, im Roßberg und im Eydtkuhnenweg hat den CO₂-Ausstoß um rund 187 Tonnen reduziert. Der Heizwärmebedarf sank in diesen Wohnanlagen gleichzeitig zwischen 51 % und 68 %. Dies wird sich in den Heizkostenabrechnungen 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. Sie kommt damit ihrem Ziel, sich neben einer Energiekostensparnis für die Mitglieder auch im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv für den Umweltschutz einzusetzen, näher.

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 CO₂-neutral erzeugt. Dieses soll über entsprechende CO₂-Zertifikate belegt werden. 2009 werden defekte Glühlampen in den Treppenhäusern und anderen Gemeinschaftseinrichtungen nur noch gegen energieeinsparende und CO₂-freundliche Leuchtmittel ausgetauscht. Die Genossenschaft nutzt dafür die günstigen Preise aus einem Rahmenvertrag, den der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen für die Mitgliedsunternehmen abgeschlossen hat.

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 2008 rund Mio. Euro 2,4 (2007: Mio. Euro 2,0) einschließlich der lt. Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 136 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 158). Der Aufwand entspricht rund Euro 0,89 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat (2007: Euro 0,74). Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Mieterwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund Mio. Euro 2,0/Euro 0,74 pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Die in 2008 nochmals gesunkene Fluktuation hatte positiven Einfluss auf die Instandhaltungskosten.

Die Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2008 wurden 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 Heizungs-

anlagen vorgenommen. Diese Aufwendungen belasten zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.

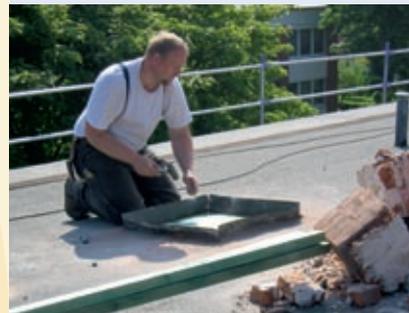
Der Instandhaltungsplan 2009 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 640 (2008: TEuro 638) ab (geplante Maßnahmen). Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
3	Immergrünweg 3+5	Dachrinnen erneuern
20	Rauchstr. 2-6	Dachböden dämmen
22	Rauchstr. 7	Fassade instand setzen
36	Groß Borsteler Str. 25-29	Heizungsanlage erneuern
44	Saseler Str. 130+132	Heizungsanlage erneuern
45	Uwestraße 13 a+13-17	Dacherneuerung inkl. Dämmung
49	Wildacker 2-24 Wildacker 39-45	Dehnungsfugen instand setzen Giebel instand setzen inkl. Dämmung
	Schnelsener Weg 5-5 a	Dachfläche der Heizzentrale instand setzen
	Wildacker 39-45 Grenzacker 31-33	Tiefgaragentor erneuern Dacherneuerung inkl. Dämmung
52	Bengelsdorfstr.	Aufzüge instand setzen
53	Erich-Ziegel-Ring 50+52	Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung
57	Beerenhöhe 18-20	Aufzüge instand setzen
59	Zur Seehafenbrücke 13-15	Treppenhäuser instand setzen

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten wie auch im Vorjahr für 2009 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 2009 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

Leharstraße 87-93,
Dacherneuerung mit
Wärmedämmung



Dacherneuerung

Baupause während der
Fußball-Europameisterschaft



Fassadensanierung



Balkonöffnung und Anbindung an den Eingangsbereich Lesserstraße



Beerenhöhe 18, Dacherneuerung
und Wärmedämmung

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

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

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2008 insgesamt 3.082 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.141,04 Quadratmetern.

Das Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 66 % der Wohnungen zu. 2009 werden 164 Wohnungen in Eidelstedt aus der Belegungsbindung fallen. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahr 2013 erhöht sich der belegungsfreie Bestand um weitere 719 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahr 2003 (rund Mio. Euro 5,2) zurückgezahlt wurden.

Nachdem für 45 Wohnungen im Walter-Koppel-Weg, Wilhelm-Bauche-Weg und Grotenbleken die öffentlichen Mittel im Vorjahr umgeschuldet wurden (rund TEuro 847), zahlte die Genossenschaft zum 31.12.2008 die öffentlichen Mittel und Annuitätendarlehen durch Umschuldung für die Schwarzenbergstraße 24 b-f und Zur Seehafenbrücke 13-15 zurück (67 Wohnungen TEuro 1.974). Dadurch erhält die Genossenschaft 2018 das Belegungsrecht für diese gut gelegenen und stark nachgefragten Wohnungen in Harburg.

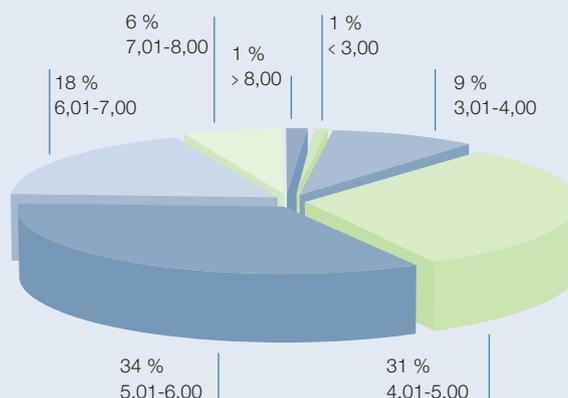
Auch 2009 wird die Genossenschaft versuchen, durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht zu erhalten, um die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können.

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31.12.2008 monatlich Euro 5,17 (Vorjahr: Euro 5,02) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 3,0 % (2007: 0,6 %, 2006: 2,3 %). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Netto-Kalmmieten nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Daneben wirkten sich die Nutzungsgebühren der 2007 fertig gestellten 18 Reihenhäuser 2008 hinsichtlich der Mieterträge voll aus. Die Nutzungsgebühren der Genossenschaftswohnungen liegen weiterhin überwiegend noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die beigefügte Grafik zeigt, dass 75 % der Genossenschaftswohnungen eine für den Hamburger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltmiete von bis zu Euro 6 pro m² Wohnfläche nicht übersteigen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Nutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2008 sind 206 (Vorjahr: 212) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon

Wohnungen in % nach Miethöhe
(Nettokaltmiete per 31.12.2008 in €/m²)





Sendestart Nachbarschaftsfernsehen noa4



Kooperationspartnerschaft noa4



Kooperation mit der Hamburger Volksbank

wechselten 36 Mieter (18 %) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 14 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,7 % (Vorjahre: 6,9 %, 7,6 %, 7,4 %, 7,7 %). Die bereits in den Vorjahren – auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften – niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor wohl in ihren Wohnungen fühlen. Dies bestätigt die bereits 2004 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse.

Von den per 31.12.2008 insgesamt 24 (Vorjahre: 14,71) leer stehenden Wohnungen wurden 13 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 24 Wohnungen standen lediglich 2 Wohnungen länger als drei Monate leer. Diese wurden zum Januar 2009 bereits wieder vermietet.

Im März 2009 waren von den 24 Wohnungen bereits 19 Wohnungen wieder vermietet. Weitere 3 Wohnungen befanden sich in der Modernisierungsphase und konnten daher noch nicht unseren Mitgliedern angeboten werden.

Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen erzielen nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich höhere Nutzungsgebühren.

Der geringe Wohnungsleerstand liegt hauptsächlich an der günstigen Nachfragesituation in Hamburg. Außerdem wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von organisatorischen und personellen Maßnahmen eingeleitet, die bereits 2007 zum Erfolg führten. Die Straffung der

internen Abläufe, die Neuorganisation der Wartelisten und die Vernetzung des Internetauftritts mit dem ImmobilienScout 24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Die Besucheranzahl stieg kontinuierlich 2008 auf durchschnittlich 8.800 Besucher pro Monat (2007: 8.000, 2006: 4.689, 2005: 2.733).

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. Im Geschäftsjahr trat die Genossenschaft zusammen mit 13 weiteren Hamburger Genossenschaften dem Nachbarschaftsfernsehen noa4 bei. Damit können unsere Mitglieder nicht nur ein modernes Glasfasernetz nutzen, sondern auch neues aus ihrer Nachbarschaft sowie interessante Beiträge von der WGW und anderen angeschlossenen Genossenschaften empfangen. Weitere Nutzungsmöglichkeiten werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung geprüft (Hausnotrufsystem).

Eine 2008 mit der Hamburger Volksbank und 10 Genossenschaften abgeschlossene Kooperation soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an unsere Mitglieder erweitern und abrunden. Die innerhalb dieser Kooperation bisher ausgegebenen 300 EC-Karten mit dem Genossenschaftslogo der Hamburgischen Wohnungsbaugenossenschaften zeigen, dass das Angebot von den Mitgliedern angenommen wird.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile haben sich 2008 wie folgt verändert:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2008	5.102	53.719
Zugänge 2008:		
Neuaufnahmen	237	237
Zeichnung weiterer Anteile	-	3.707
	5.339	57.663
Abgänge 2008:		
Kündigung	128	1.493
Kündigung weiterer Anteile	-	490
Übertragung	17	252
Tod im Geschäftsjahr	42	412
Tod frühere Jahre	12	107
Ausschluss	7	85
	206	2.839
Stand 31.12.2008	5.133	54.824
Veränderung: Zugang	31	1.105

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31.12.2008 im Durchschnitt mit rund 11 Anteilen (Euro 1.649) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 8,5).

Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt ca. 15 Anteile und unversorgte Mitglieder ca. 4

Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 59 % 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: 58 % sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 28 und 50 Jahren (44 %). 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 2008 wie auch in den Vorjahren 48 Jahre. Die Altersstruktur hat sich erfreulicherweise ebenfalls seit Jahren kaum verändert.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 61 % unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 37 % sind 20 Jahre oder länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitgliedertreue ist sicherlich auch darin begründet, dass die Leistung der Genossenschaft



Spielplatzeinweihung
Beerenhöhe

Genossenschaftsfest: Unser Tag 2008



Spielplatzeinweihung
Groß Borsteler Straße



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.

2008 fand auf dem Heiligengeistfeld zusammen mit anderen Genossenschaften das Mieterfest Unser Tag mit ca. 70.000 Besuchern statt. Auch im Jahr 2008 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 angenommen. Schon während der Bauphase einer dritten Gästewohnung wurde diese von Mitgliedern fest gebucht. Mit Genossenschaften in anderen Bundesländern wurden Kooperationsvereinbarungen für die gegenseitige Nutzung von Gästewohnungen geschlossen, so dass die Mitglieder kostengünstig Urlaub machen können. Die Nutzung des Saals erfolgt während der Woche überwiegend von unterschiedlichen Gruppen



Vertreterversammlung 2008

mit verschiedensten Angeboten für die Teilnehmer. Am Wochenende finden meistens Familienfeiern der Mitglieder statt. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen durch einen Anbau 2009 erweitert werden. Auch ist geplant, hierdurch das Angebot gerade für unsere älteren Mitglieder zu verbessern.

Am 19. Mai 2008 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen auf dem Kapitalmarkt und der Entwicklung der Wirtschaft.



Nikolaus in der Geschäftsstelle

Sommerfest im Traberweg



50 Jahre Saseler Straße, Erstbewohner

Laternegehen in der Gartenstadtsiedlung



*Glückwünsche zur Wahl:
Silke Wischer, Aufsichtsrats-
vorsitzender Manfred Noster*

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Corina König-Linek und Manfred Noster. Für Hartmut Mühlhausen, der satzungsgemäß aus Altersgründen nicht mehr zur Wahl antrat, wurde Silke Wischer in den Aufsichtsrat gewählt.

Organisation/Mitarbeiter

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

Zum 01.07.2008 erhielten nach entsprechenden Beschlüssen der Gremien die beiden, bis dahin handlungsbevollmächtigten Abteilungsleiter Gesamtprokura gem. § 48 HGB. Die Genossenschaft setzt damit ihren Weg einer Förderung der eigenen, gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiter fort.

2008 wurde der Bereich Mitgliederservice neu geschaffen. Eine bei der Genossenschaft aus- und fortgebildete Mitarbeiterin kümmert sich um die Gästewohnungen und den Gemeinschaftssaal. Sie organisiert und unterstützt Mitgliederfeste sowie alle Aktivitäten rund um die Mitglieder.

Von Mitarbeitern aller Abteilungen wurden 2008 wieder diverse Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht, die von der Genossenschaft gefördert wurden. Das Ziel aller organisatorischen und personellen Maßnahmen ist es weiterhin, das Unternehmen kundenorientiert auszurichten.

Hierzu sollen auch die neuen, Ende 2008 eingeführten, deutlich erweiterten Geschäftszeiten sowohl in der Geschäftsstelle als auch bei den Hauswarten dienen.

Nach der Einrichtung einer kleinen Außenstelle in Harburg bietet die Genossenschaft ab Januar 2009 auch in Eidelstedt Vor-Ort-Sprechstunden mit dem Hauswart und den Mitarbeitern aus Mieterservice und Technik an, um gerade den älteren Bewohnern aus dem Einzugsgebiet von rund 800 unserer Wohnungen in Eidelstedt, Stellingen und Niendorf die Wege zu uns zu verkürzen und zu erleichtern. Es ist geplant, diese Einrichtung um einen Mietertreff zu erweitern.



*Dank für die geleistete Arbeit:
Hartmut Mühlhausen,
stellv. Aufsichtsrats-
vorsitzender
Uwe Lohmann*

Vertreterausfahrt 2008



*Gratulation zur Prokura von links: Hans-Peter Siebert,
Christine Stehr, Torben Seidel, Karl-Hartmut Fischer*



Nachdem im Vorjahr alle Hauswartbüros in das bestehende Terminalserver-Konzept der Genossenschaft eingebunden worden sind, wurden 2008 weitere Anwendungen in das Netz integriert, die den Informationsfluss innerhalb des Unternehmens erleichtern und verbessern.

Zur Optimierung der unternehmensinternen Abläufe und zur Reduzierung der Papierflut wurde das Software-Produkt mareon (Handwerkerkopplung) im Rahmen der laufenden Instandhaltung eingeführt. In einer Verbindung über das Internet erfolgen künftig die Auftrags- und Rechnungsbearbeitung sowie der Überweisungsverkehr mit den angeschlossenen Handwerksbetrieben papierlos. Mit dem gleichen Ziel wurde in den Vorjahren das elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet der Genossenschaft sowie das Risikomanagementsystem und das Portfoliomanagementsystem installiert.

Im Rahmen der Innenrevision wurden 2008 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.

In der Genossenschaft waren am Bilanzstichtag tätig (ohne Vorstand):

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Angestellte kaufmännisch	13	14
Angestellte Teilzeit	2	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Gesamt	24	24

Darüber hinaus wurde eine Mitarbeiterin beschäftigt, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befindet und eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut.

Das Geschäftsjahr 2008 erforderte von allen Mitarbeitern ein Höchstmaß an Arbeitsbereitschaft und Flexibilität. Das gute Geschäftsergebnis konnte nur erzielt werden, weil die Mitarbeiter mit Sachkenntnis und Engagement ihren Beitrag dazu geleistet haben. In den Dank des Vorstands 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 gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2007 vorgenommen. Die Prüfung wurde in der Zeit vom 08.09.2008 bis 02.10.2008 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Sie erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung (Prüfungszeitraum bis September 2008)
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2007
- den Jahresabschluss zum 31.12.2007
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 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. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung ihrer 3.082 Wohneinheiten sowie ihrer gewerblichen Objekte, Garagen bzw. Kfz-Stellplätze und Gästewohnungen.

II. Jahresabschluss 2008

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.599,00	20.680,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.476.677,49		107.936.698,78
Grundstücke mit anderen Bauten	216,79		216,79
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	20.225,00		21.168,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.089,51		76.870,51
Bauvorbereitungskosten	29.624,09		29.624,09
Geleistete Anzahlungen	3.891,54	107.838.648,91	0,00
Anlagevermögen insgesamt		107.850.247,91	108.285.182,66
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.759.973,99	4.292.360,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	126.941,20		127.144,24
Sonstige Vermögensgegenstände	104.813,78	231.754,98	388.488,19
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.411.306,89	1.206.075,83
Umlaufvermögen insgesamt		7.403.035,86	6.014.068,45
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	18.130,70		22.273,10
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.362,99	19.493,69	1.933,33
Bilanzsumme		115.272.777,46	114.323.457,54

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	308.381,10		325.661,52
der verbleibenden Mitglieder	8.466.772,94		8.278.800,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	75.950,00	8.851.104,04	65.875,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 22.722,00 Euro			[36.973,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 216.000,00 Euro	2.462.000,00		2.246.000,00 [217.000,00]
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 Euro	2.000.000,00		1.000.000,00 [1.000.000,00]
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 613.000,00 Euro	12.110.000,00	16.572.000,00	11.497.000,00 [637.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	63,07		639,25
Jahresüberschuss	2.159.695,42		2.167.185,66
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.829.000,00	330.758,49	-1.854.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.753.862,53	23.727.161,80
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.761.351,00		1.497.420,00
Steuerrückstellungen	4.599,00		12.641,11
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.992.591,49		3.936.923,26
Sonstige Rückstellungen	195.276,83	5.953.818,32	230.238,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.440.033,59		69.039.848,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.548.416,58		10.606.531,04
Erhaltene Anzahlungen	4.859.127,36		4.622.144,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.471,97		107.908,74
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.180,05		1.066,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.760,37		418.844,82
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 12.752,01 Euro	49.746,68	83.471.736,60	37.703,68 [1.464,67]
Rechnungsabgrenzungsposten		93.360,01	85.025,38
Bilanzsumme		115.272.777,46	114.323.457,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.725.843,11		17.142.992,54
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	17.726.085,53	242,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		467.613,80	148.740,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		200.622,30	157.940,23
Sonstige betriebliche Erträge		1.304.857,47	1.262.440,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.386.938,25	5.701.904,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		5.254,85	5.400,00
Rohergebnis		13.306.986,00	13.005.050,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.184.999,34		1.112.903,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 291.802,05 Euro	520.656,47	1.705.655,81	474.880,71 [246.411,63]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.189.321,39	2.978.399,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.716.985,64	1.667.714,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		79.646,43	49.742,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.945.388,70	4.047.755,98
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.829.280,89	2.773.139,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.407,11	-33.968,67
Sonstige Steuern		628.178,36	639.922,76
Jahresüberschuss		2.159.695,42	2.167.185,66
Gewinnvortrag		63,07	639,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.829.000,00	1.854.000,00
Bilanzgewinn		330.758,49	313.824,91

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 bis Euro 178,50 Anschaffungskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. In der sog. Poolabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50 bis Euro 1.190,00 Anschaffungskosten wurden Euro 667,82 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 4,5 % (Vorjahr: 5 %) und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck ermittelt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 126.941,20 Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 127.144,24) entfallen Euro 26.722,96 (Vorjahr: Euro 16.858,48) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf Forderungen.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
		Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.440.033,59 (69.039.848,23)	2.202.249,18 (2.437.831,89)	8.367.853,53 (8.891.032,72)	53.869.930,88 (57.710.983,62)	64.440.033,59 (69.039.848,23)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.548.416,58 (10.606.531,04)	459.081,62 (448.128,68)	1.327.029,79 (1.189.136,03)	11.762.305,17 (8.969.266,33)	13.531.332,00 (10.588.158,93)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.859.127,36 (4.622.144,10)	4.859.127,36 (4.622.144,10)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.471,97 (107.908,74)	15.542,01 (36.630,86)	65.929,96 (71.277,88)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.180,05 (1.066,51)	6.180,05 (1.066,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.760,37 (418.844,82)	486.760,37 (418.844,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	49.746,68 (37.703,68)	49.746,68 (37.703,68)				
Gesamtbetrag	83.471.736,60 (84.834.047,12)	8.078.687,27 (8.002.350,54)	9.760.813,28 (10.151.446,63)	65.632.236,05 (66.680.249,95)	77.971.365,59 (79.628.007,16)	GPR

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

GPR = Grundpfandrecht

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2008	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	65.690,58	1.969,45		56.061,03	11.599,00	11.050,45
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.016.941,00	2.683.581,98	3.381,68	53.220.463,81	107.476.677,49	3.140.221,59
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	4.833,48	2.012,63	100.204,02	20.225,00	5.776,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	471.411,50	63.491,87	15.640,31	411.173,55	108.089,51	32.272,87
Bauvorbereitungskosten	29.624,09				29.624,09	
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.891,54			3.891,54	
Sachanlagen gesamt	<u>158.851.046,04</u>	<u>2.755.798,87</u>	<u>21.034,62</u>	<u>53.747.161,38</u>	<u>107.838.648,91</u>	<u>3.178.270,94</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>158.916.736,62</u>	<u>2.757.768,32</u>	<u>21.034,62</u>	<u>53.803.222,41</u>	<u>107.850.247,91</u>	<u>3.189.321,39</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 904 Entnahmen aus und TEuro 52 Auflösungen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEuro 1.011 Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

III. Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2008 über 69 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit:

- 3.082 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.141,04 m²,
- 27 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.105,11 m²,
- 874 Garagen, Mofa- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 610 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 3 Gästewohnungen.

Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel, durch Küchen- und Badumbauten und durch im Rahmen des Hamburger Klimaschutzprogramms geförderte Wärmeschutzmaßnahmen verbessert. Durch Umbauten von zwei Gewerbeeinheiten zu Wohnungen sowie durch Umwandlung einer Wohnung zu einem Stadtteilbüro hat sich der Verwaltungsbestand verändert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2008 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.160 erwirtschaftet gegenüber TEuro 2.167 in 2007. Dieses Ergebnis 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 13.400 (Vorjahr: TEuro 12.866) Nettokaltmieten und
- TEuro 4.267 (Vorjahr: TEuro 4.209) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2008 waren 205 Wohnungswechsel (Vorjahr: 212) zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %). Leerstände von 24 Wohnungen (Vorjahr: 14 Wohnungen) sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen (13 Wohnungen). Die Steigerung der Leerstandsquote von 0,5 % im Vorjahr auf nunmehr 0,8 % beruht u.a. auf den vorstehend genannten Maßnahmen. Im März 2009 waren bereits 19 Wohnungen wieder vermietet. Die übrigen 5 unvermieteten Wohnungen befanden sich noch in der Modernisierungsphase (3 Wohnungen) und in der Vermietungsausschreibung (2 Wohnungen).

Mit weiterhin erheblichen Investitionen für die Bestandsmodernisierung sowie fortgesetzten Organisationsmaßnahmen hat sich die Genossenschaft im Berichtsjahr auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes eingestellt. In die Bestandswohnungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten TEuro 2.414 investiert (Vorjahr: TEuro 1.826). Für Umbaumaßnahmen von zwei Gewerbeeinheiten in eine Miet- und Gästewohnung sind rd. TEuro 148 angefallen. Für die Herstellung von 12 Carports in der Scharbeutzer Straße wurden rd. TEuro 17 und von zwei Spielplätzen in der Groß-Borsteler-Straße und Beerenhöhe wurden rd. TEuro 59 ausgegeben. Für die Herrichtung des Stadtteilbüros in Eidelstedt sind im Berichtsjahr rd. TEuro 42 angefallen.

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 verschiedene Betriebsvereinbarungen u.a. zur Altersversorgung. Mit Wirkung zum 01.10.2008 wurde abweichend von den Bestimmungen des Manteltarifvertrags für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und des Tarifvertrags zur Beschäftigungssicherung und -förderung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für alle vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter eine wöchentliche Arbeitszeiterhöhung von 37 Stunden auf 39 Stunden vereinbart.

2. Ertragslage

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen haben sich vor allem durch planmäßig gestiegene Mieterträge ergeben. Positiv haben sich außerdem Zinssatzherabsetzungen und die Zinsdegression ausgewirkt. Aufwandserhöhungen waren hauptsächlich durch gestiegene Instandhaltungskosten und Abschreibungen auf Wohnbauten zu verzeichnen.

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

Ertragslage	2008 Euro	Vorjahr Euro	Veränderung Euro
Hausbewirtschaftung	2.473.807	2.350.449	123.358
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	40.055	24.343	15.712
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	12.559	-16.059	28.618
Sonstiges Ergebnis	-325.561	-225.758	-99.803
	2.201.102	2.133.217	67.885
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41.407	33.969	-75.376
Ergebnis	2.159.695	2.167.186	-7.491

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 herein genommenen 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. Im Zuge einer vorzeitigen Rückzahlung von öffentlichen Mitteln mit insgesamt TEuro 1.974 zum 31.12.2008 wurde ein Darlehen mit insgesamt TEuro 372 nach Zinsbindungsende zu besseren Konditionen umgeschuldet.

Nach Ablauf der Zinsbindung wurden weitere fünf Darlehen mit Restschulden von TEuro 485 in 2008 vorzeitig abgelöst. Zwei Darlehen der Hypo Real Estate Bank AG mit insgesamt TEuro 2.730, deren 15-jährige Laufzeit in 2014 endet, werden nach § 489 BGB gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet.

Die Fremdkapitalzinsen liegen im öffentlich geförderten Bereich zwischen 3,99 % und 8,0 % sowie im frei-finanzierten 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 424 zur Finanzierung von Investitionen im Modernisierungsbereich aufgenommen (Vorjahr TEuro 1.167).

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 3.992,6 sollen im Jahr 2009 mit TEuro 791,7 und im Folgejahr mit TEuro 590,5 in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung auf Seite 32 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehens-tilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 5.676,1 beträgt und damit um TEuro 245,6 über dem Cashflow des Vorjahres liegt.

Die Steigerung des Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 245,6 beruht zur Hauptsache auf Veränderungen der Abschreibungen auf Sachanlagen (TEuro 210,9) sowie auf Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (TEuro 42,0). Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass die Investitionen zu 60 % 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 Kauf eines Erbbaurechtsgrundstücks am Rübenkamp 341-369 und einer dahinterliegenden Teilfläche im Dezember 2008 beträgt das gesamte Investitionsvolumen rd. TEuro 959. Bis Ende 2008 waren davon TEuro 3,9 angefallen.

Kapitalflussrechnung 2008	2008 TEuro	2007 TEuro	Veränderung TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.159,7	2.167,2	-7,5
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	3,4	0,0	3,4
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.189,3	2.978,4	210,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,1	7,3	-3,2
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	319,6	277,6	42,0
= Cash-flow nach DVFA/SG	5.676,1	5.430,5	245,6
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-43,0	-34,4	-8,6
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-183,1	-223,9	40,8
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	138,4	-299,4	437,8
= Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.588,4	4.872,8	715,6
Planmäßige Tilgungen	-2.275,1	-2.252,4	-22,7
Sondertilgungen/Rückzahlung	-857,7	-863,1	5,4
= Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	2.455,6	1.757,3	698,3
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-2.374,6	-1.826,1	-548,5
Neubautätigkeit Mietobjekt	-3,3	-859,3	856,0
Neubautätigkeit Garagen u.a.	-17,0	-3,1	-13,9
Umbaumaßnahmen	-190,7	0,0	-190,7
Außenanlagen	-58,6	-3,0	-55,6
Hausanschlüsse	-39,4	0,0	-39,4
Geleistete Anzahlungen	-3,9	0,0	-3,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a.	-70,3	-28,7	-41,6
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.757,8	-2.720,2	-37,6
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.645,8	1.167,0	478,8
Erhöhung der Geschäftsguthaben	180,8	396,0	-215,2
Verringerung/Erhöhung der Mietkautionen	-5,4	3,2	-8,6
Auszahlung von Dividende	-313,8	-307,6	-6,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.507,4	1.258,6	248,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.205,2	295,7	909,5
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.205,2	295,7	909,5
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	1.206,1	910,4	295,7
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	2.411,3	1.206,1	1.205,2

4. Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2008 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2008		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	107.868.379	93,6	108.307.456	94,7	-439.077
Umlaufvermögen	7.404.399	6,4	6.016.002	5,3	1.388.397
Bilanzsumme	115.272.777	100,0	114.323.458	100,0	949.320
Eigenkapital	25.753.863	22,3	23.727.162	20,8	2.026.701
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.992.591	3,5	3.936.923	3,4	55.668
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.761.351	1,5	1.497.420	1,3	263.931
Verbindlichkeiten	77.806.283	67,5	79.293.345	69,4	-1.487.062
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	5.958.690	5,2	5.868.608	5,1	90.082
Bilanzsumme	115.272.777	100,0	114.323.458	100,0	949.320

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 93,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital sowie durch langfristige Rückstellungen finanziert.

Die Eigenkapitalrentabilität sank auf 8,5 % (Vorjahr: 9,0 %) und die Gesamrentabilität auf 5,4 % (Vorjahr 5,5 %). Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEuro 25.754 gegenüber TEuro 23.727 in der Vorjahresbilanz. Die Steigerung beruht auf dem Jahresüberschuss (TEuro 2.159,7) und dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEuro 180,8), denen Dividendenzahlungen von TEuro 313,8 gegenüberstehen. Die Eigenkapitalquote stieg bei um TEuro 949 höherer Bilanzsumme von 20,8 % auf 22,3 % am 31.12.2008.

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. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir in den Vorjahren vorzeitig Prolongationen zu günstigeren Konditionen abgeschlossen haben. Auf Dauer können wir jedoch nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unsere Genossenschaft nicht ungünstig entwickeln könnten. Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass der Bankensektor nicht über ausreichende Liquidität verfügt, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Zugleich steigen bei allerdings gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Wir werden deshalb die Entwicklung des Finanzie-

rungsbereiches noch stärker verfolgen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Im Rahmen geldpolitischer Aufgaben im Eurosystem gewährt die Deutsche Bundesbank inländischen Kreditinstituten Refinanzierungs- und Innertagskredite. Bei der hierfür notwendigen Hinterlegung von Sicherheiten können die Kreditinstitute unter anderem auf die Buchkredite an Wirtschaftsunternehmen zurückgreifen. Die Bedingung dafür ist, dass die Deutsche Bundesbank dieses Unternehmen als „notenbankfähig“ einstuft. Wir haben uns freiwillig einer Bilanzanalyse durch die Deutsche Bundesbank unterzogen und wurden auf Basis des Jahresabschlusses 2007 als „notenbankfähig“ bewertet. Diese Einstufung ist zunächst befristet bis 15.12.2009. Wir beabsichtigen, über diesen Zeitpunkt hinaus, weiterhin an dieser Bonitätsbeurteilung teilzunehmen.

Bis zum Jahr 2012 werden für 18 Darlehen über insgesamt TEuro 9.789 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen 6 Darlehen über TEuro 630 regulär aus und weitere 8 Darlehen über TEuro 429 sollen wegen der niedrigen Restvaluten 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 Mietenskonzepts 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 2008 betragen die Forderungsausfälle wie im Vorjahr nur 0,3 % 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 Modernisierungen in der Größenordnung von TEuro 3.066 in 2008 und den vorgesehenen Maßnahmen in 2009 und 2010 mit rund TEuro 5.158 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Des Weiteren beabsichtigen wir einen Umbau sowie eine Erweiterung der Geschäftsstelle im Jahr 2009 durchzuführen, um auch künftigen Marktanforderungen gerecht zu werden. 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 unverändert die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt werden.

Hamburg, 21.04.2009

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek 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 2008 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 2008 den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der soliden Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage durch die Jahresüberschüsse wieder. Damit werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weiterhin Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft sind auf der Grundlage der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zutreffend dargestellt worden. Zinsänderungsrisiken werden durch eine vorausschauende Kreditpolitik des Vorstandes beschränkt, Liquiditätsrisiken sind nicht zu erwarten. Die Klassifizierung unseres Unternehmens als „notenbankfähig“ durch die Deutsche Bundesbank ist als besonderer Ausweis für das solide Geschäftsgebaren des Vorstandes zu werten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Bestellung von zwei Mitarbeitern zu Prokuristen die Entscheidungs- und Verantwortungsebene im Unternehmen gestärkt. Dadurch und durch andere organisatorische Maßnahmen werden weitere Verbesserungen der Serviceleistungen für die Mitglieder angestrebt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist weiterhin konstruktiv und vertrauensvoll. Auch

Bau- und Wohnungsausschuss (v.li.): Silke Wischer, Ingo Tiedemann, Dr. Corina König-Linek, Bert Gettschat, Dagmar Bossow

2008 hat der Vorstand durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt. Der Aufsichtsrat spricht ihm für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Genossenschaft und die ausgezeichneten Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln, Dank und Anerkennung aus. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat auch die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2008 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 21.04.2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Noster



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



V. Übersichten / Verzeichnisse

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

Stand: Geschäftsjahr 2008

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 25a - 29e 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 Büringstwierte 1 - 5 Justus-Strandes-Weg 9 a - d Woermannsweg 18, 18 a und 18 b	3	12	Wildacker 2 - 24 und 39 - 45 Wildacker 42 - 44 Schnelsener Weg 1 - 5 a und 26 - 40 Grenzacker 1 - 5, 2 - 16 und 31 - 33 Wildacker 1 und 5 - 31 Wildacker 46 - 52	7
6	Eilbeker Weg 20 - 28 Wagnerstraße 126 - 130 Peterskampweg 40 - 44 Papenstraße 20 - 22 und 119 Roßberg 21 - 29	3	13	Beerenhöhe 2 - 18 und 18 - 20 Beckerberg 18 a Zur Seehafenbrücke 13- 15 Schwarzenbergstraße 24 b - f Rotbergfeld 23 - 35 Rotbergfeld 40 - 48	4
7	Von-Graffen-Straße 15 a - d Horner Weg 274 - 276	1	14	Am Mühlenbach 1 - 3 Große Holl 62 - 64 Hollkoppelweg 2 - 4	1
			15	alle unversorgten Mitglieder	26
					69

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31.12.2008

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 1</u>					
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
6966	Klaus	Suppe	Stephanstraße 112	22047	Hamburg
Ersatzvertreter					
3458	Jürgen	Sass	Anemonenweg 5 e	22047	Hamburg
7374	Maik	Semcken	Gartenstadtweg 64	22049	Hamburg
7069	Karl-Heinz	Grußendorf	Gartenstadtweg 66	22049	Hamburg
5145	Wolfgang	Rahaus	Goldlackweg 45	22049	Hamburg
6763	Jan	Harleb	Goldlackweg 25	22049	Hamburg
<u>Wahlbezirk 2</u>					
4305	Wolfgang	Loose	Eydtkuhnenweg 3	22047	Hamburg
7104	Gernot	Schultz	Eydtkuhnenweg 1 a	22047	Hamburg
8490	Ulrike	Landsberg	Gartenstadtweg 100	22049	Hamburg
9645	Elke	Münster	Gartenstadtweg 87 a	22049	Hamburg
Ersatzvertreter					
12103	Marlen	Riedel	Pillauer Straße 74 e	22047	Hamburg
10971	Wolfgang	Jerkel	Pillauer Straße 74 d	22047	Hamburg
<u>Wahlbezirk 3</u>					
5878	Helga	du Hamél	Friedastraße 3	22043	Hamburg
Ersatzvertreter					
3418	Lieselotte	Gosch	Friedastraße 7	22043	Hamburg
<u>Wahlbezirk 4</u>					
3259	Helga	Ehrbeck	Bengelsdorfstraße 12	22179	Hamburg
9706	Susanne	Siems-Bokowski	Goldlackweg 8	22049	Hamburg
11953	Kai-Uwe	Blase	Erich-Ziegel-Ring 50	22309	Hamburg
Ersatzvertreter					
11204	Daryouch	Bina	Traberweg 38	22159	Hamburg

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

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 10</u>					
4211	Klaus	Mühling	Leharstraße 81 c	22145	Hamburg
5892	Frank	Wedel	Saseler Straße 132	22145	Hamburg
7340	Günter	Ludewig	Leharstraße 85 b	22145	Hamburg
Ersatzvertreter					
3173	Dieter	Jung	Leharstraße 85 c	22145	Hamburg
4477	Juergen	Kreutzfeld	Leharstraße 83 c	22145	Hamburg
4864	Karl	Hegenberger	Leharstraße 81 b	22145	Hamburg
<u>Wahlbezirk 11</u>					
6548	Heinz	Bogner	Walter-Koppel-Weg 16	22391	Hamburg
13095	Gabriele	Jürgens	Rahlstedter Kamp 12	22143	Hamburg
Ersatzvertreter					
12133	Heinz-Herbert	Nagel	Grotenbleken 7	22391	Hamburg
<u>Wahlbezirk 12</u>					
5674	Horst-Dieter	Bütow	Schnelsener Weg 3 a	22523	Hamburg
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	Michaelsen	Wildacker 25	22523	Hamburg
5142	Anke	Geffken	Wildacker 18	22523	Hamburg
Ersatzvertreter					
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	Horbashk	Wildacker 25	22523	Hamburg
<u>Wahlbezirk 13</u>					
8295	Klaus	Ruth	Schwarzenbergstraße 24 f	21073	Hamburg
6955	Hajo	Au	Beerenhöhe 4	21077	Hamburg
9427	Michael	Stohn	Schwarzenbergstraße 24 e	21073	Hamburg
6807	Heino	Paetow	Beerenhöhe 18	21077	Hamburg

Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 14</u>					
12613	Mirosława	Klaus	Große Holl 62	22115	Hamburg
<u>Wahlbezirk 15</u>					
5716	Gesa	Arnecke	Rosmarinstraße 19	22047	Hamburg
6781	Hellmut	Dahsler	Sonnenau 2	22089	Hamburg
4183	Gertrud	Boettcher	Kaltenbergen 10	22117	Hamburg
8460	Susanne	Schneiderei	Stephanstraße 70 b	22047	Hamburg
3151	Friedrich	Maxsein	Repgowstieg 13	22529	Hamburg
9737	Herbert	Landt	Pillauer Straße 74 b	22047	Hamburg
9361	Frank	Jäger	Bengelsdorfstraße 18	22179	Hamburg
11379	Werner	Gall	Hinschenfelderstraße 8	22041	Hamburg
5534	Annie	Wojczewski	Maria-Louisen-Straße 45	22301	Hamburg
6385	Andrea-Beate	Helms	Bublitzer Straße 24	22147	Hamburg
10167	Edith	Linek	Tilsiter Straße 67 a	22047	Hamburg
3334	Erika	Büttner	Stöckenhoop 5 a	21465	Wentorf
7347	Joachim	Cybulła	Brummelhorn 23 a	22159	Hamburg
3982	Guenther	Sendler	Hoheneichen 48	22391	Hamburg
5678	Manfred	Jensen	Lungershausenweg 18	22399	Hamburg
9455	Sabine	Niemann	Eggersweide 59	22159	Hamburg
5922	Heiner	Horn	Fohlenweide 19	22159	Hamburg
7621	Jens	Donath	Bartelssaal 4 a	22359	Hamburg
7982	Karin	Prange	Von-Suppe-Straße 20 b	22145	Hamburg
4492	Klaus	Hein	Rüterstraße 67	22041	Hamburg
4570	Hagen	Burrlein	Rotdornweg 2	25479	Ellerau
10757	Helga	Mohr	Groß-Borsteler-Straße 29 b	22453	Hamburg
11365	Georgios	Kaloutsakis	Tilsiter Straße 40	22049	Hamburg
11416	Ralf	Klomfaß	Schinkelstraße 13	23879	Mölln
11793	Jörn	Bargstädt	Wollgrasweg 7 a	22417	Hamburg
4345	Werner	Klein	Katzbachstraße 27	22547	Hamburg
Ersatzvertreter					
5800	Roland	Geistbeck	Roethmoorweg 54 b	22459	Hamburg
11471	Markus	Exler	Moorblick 47	25746	Heide-Süderholm
10276	Brigitte	Schlichting	Saseler Damm 73	22395	Hamburg
13406	Susanne	Dresel	Winterhuder Weg 49	22085	Hamburg

Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2008

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	

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
10	Asternstraße	14 - 16	1934	20		Geschäftsstelle	-
	Asternstraße	29 - 31	1934			Geschäftsstelle	
	Gartenstadtweg	43 - 49	1934			Geschäftsstelle	
	Nelkenweg	29 - 51	1934			Geschäftsstelle	
11	Nelkenweg	26 - 64	1935	20		Geschäftsstelle	-
12	Nelkenweg	2-24	1937	12		Geschäftsstelle	-
13	Anemonenweg	1 - 7	1938	50		Geschäftsstelle	-
	Anemonenweg	2 - 8	1938			Geschäftsstelle	
14	Anemonenweg	10 -16	1938	50		Geschäftsstelle	-
	Anemonenweg	9 -15	1938			Geschäftsstelle	
15	Lavendelweg	27 - 61	1952	18		Geschäftsstelle	-
16	Lavendelweg	30 - 72	1938	22		Geschäftsstelle	-
17	Rosmarinstraße	15 - 57	1939	22		Geschäftsstelle	-
18	Stephanstraße	70 - 92	1939	20		Geschäftsstelle	-
19	Asternstraße	33 - 51	1939	14		Geschäftsstelle	-
	Stephanstraße	94 - 100	1939			Geschäftsstelle	
20	Bovestraße	41	1956	35	2	Schneiderei	-
	Rauchstraße	2 - 6	1956			Schneiderei	
21	Friedastraße	3 - 7	1928	22		Schneiderei	-
22	Rauchstraße	7 - 9	1929	20	1	Schneiderei	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneiderei	
23	Gartenstadtweg	81, 81a	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	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 a - 2 b	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341 - 369	1950	90		Lübke	-
27	Büiringstwiete	1-5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-Weg	9 a - 9 d	1954	48		Lübke	-
29	Eilbeker Weg	20 - 28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126 - 130	1954			Winter	
30	Papenstraße	117 - 119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40 - 44	1956			Winter	
31	Roßberg	21 - 29	1956	40		Winter	-
32	Woermannsweg	18, 18a - 18 b	1958	19		Lübke	-
33	Papenstraße	20 - 22	1958	16		Winter	-
34	Horner Weg	274 - 276	1959	15		Winter	-
35	Von-Graffen-Straße	15 a - 15 d	1960	32		Winter	-
36	Groß Borsteler Straße	17 - 23	1960	108	1	Sponholz	-
	Groß Borsteler Straße	25 a - 29 g	1960			Sponholz	
37	König-Heinrich-Weg	111 a - 111 c	1963	36		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 Leharstraße	39 - 43 81 - 93	1968 1968	96		Lübke Lübke	-
47	Wildacker	42 - 44	1970	20		Witt	-
48	Kopernikusstraße Scharbeutzer Straße	3 a - 3 b 127 a - 127 b	1970 1970	26		Schneiderei Schneiderei	-
49	Grenzacker Schnelsener Weg Wildacker Wildacker	31 - 33 5 - 5 a 2 - 24 39 - 45	1971 1971 1971 1971	164	2	Witt Witt Witt Witt	31.12.2009
50	Schnelsener Weg	1 - 3 a	1971	64		Witt	31.12.2013
51	Grenzacker Grenzacker Wildacker	1 - 5 2 - 16 46 - 52	1973 1973 1973	109		Witt Witt Witt	31.12.2013
52	Bengelsdorfstraße	12 - 16	1973	81		Schneiderei	31.12.2013
53	Erich-Ziegel-Ring	50 - 52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	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	31.12.2018	Zur Seehafenbrücke	13 - 15	1981	Sponholz	60	Baererstraße	24	1980/2006	1		Sponholz	ohne Bindung	Beckerberg	18 a	1980	10		Sponholz	31.12.2013	61	Schwarzenbergstraße	24 b - 24 c	1981	20		Sponholz	31.12.2018	62	Grottenbleken	7 - 11	1982	45		Lübke	31.12.2017	Walter-Koppel-Weg	8 - 18	1982	Lübke	Wilhelm-Bauche-Weg	2 - 4	1982	Lübke	63	Rotbergfeld	23 - 35	1991	45		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	Traberweg	38	1997	11	Schneiderei	65	Boltenhagener Straße	13 - 19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031	66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung	67	Rotbergfeld	40 - 48	1992	36		Sponholz	mind. 10 Jahre	68	Rauchstraße	23 - 25	1975	12		Schneiderei	-	69	Rauchstraße	25 a - 29 e	2007	18		Schneiderei	-				
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	31.12.2018																																																																																																																																																																
	Zur Seehafenbrücke	13 - 15	1981			Sponholz																																																																																																																																																																	
60	Baererstraße	24	1980/2006	1		Sponholz	ohne Bindung																																																																																																																																																																
	Beckerberg	18 a	1980	10		Sponholz	31.12.2013																																																																																																																																																																
61	Schwarzenbergstraße	24 b - 24 c	1981	20		Sponholz	31.12.2018																																																																																																																																																																
62	Grottenbleken	7 - 11	1982	45		Lübke	31.12.2017																																																																																																																																																																
	Walter-Koppel-Weg	8 - 18	1982			Lübke																																																																																																																																																																	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2 - 4	1982			Lübke																																																																																																																																																																	
63	Rotbergfeld	23 - 35	1991	45		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																																																																																																																																																															
	Traberweg	38	1997			11		Schneiderei																																																																																																																																																															
65	Boltenhagener Straße	13 - 19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031																																																																																																																																																																
66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034																																																																																																																																																																
	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung																																																																																																																																																																
67	Rotbergfeld	40 - 48	1992	36		Sponholz	mind. 10 Jahre																																																																																																																																																																
68	Rauchstraße	23 - 25	1975	12		Schneiderei	-																																																																																																																																																																
69	Rauchstraße	25 a - 29 e	2007	18		Schneiderei	-																																																																																																																																																																
				3082	27																																																																																																																																																																		

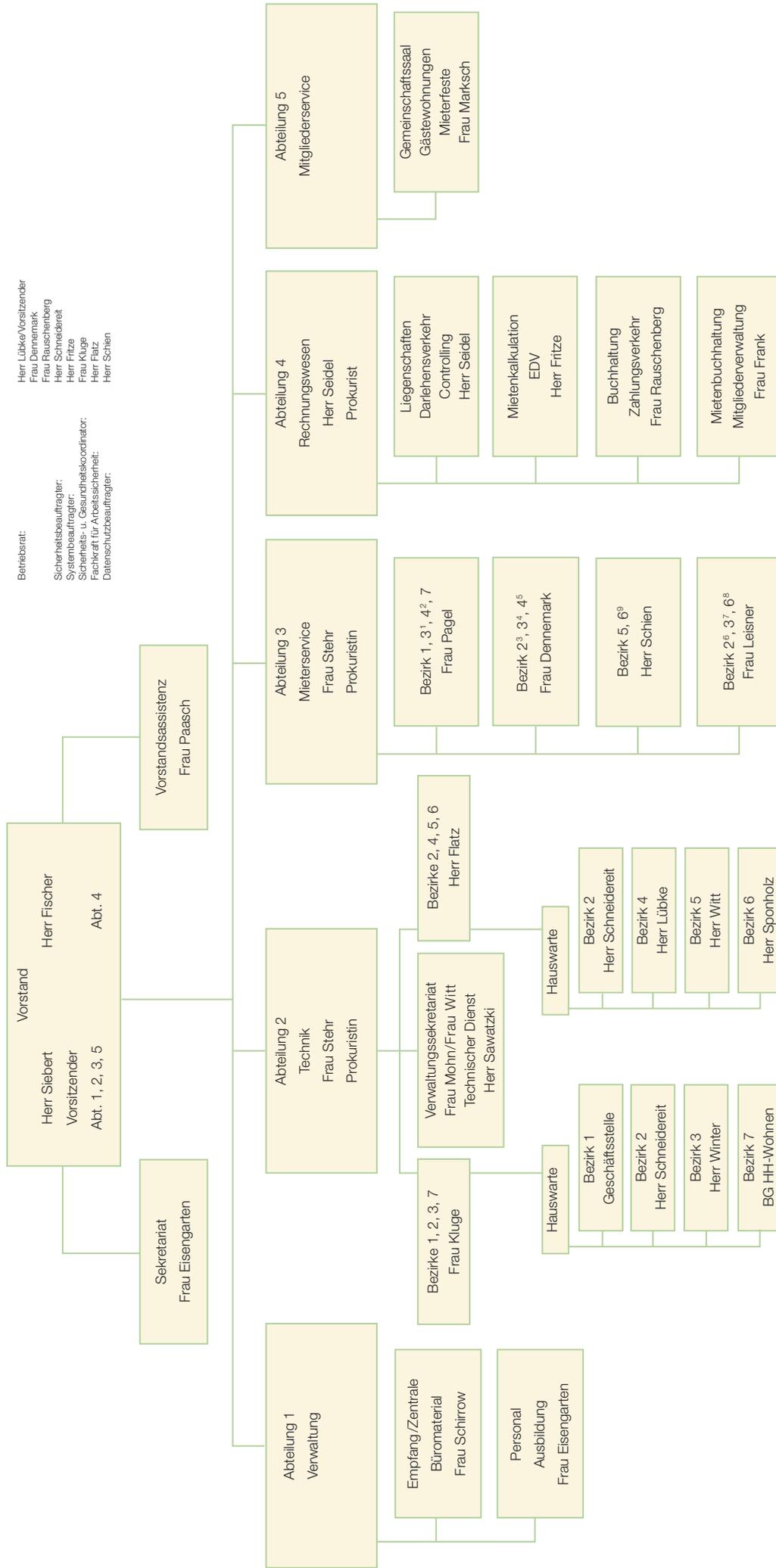
Im Geschäftsjahr 2008 verstarben unsere Mitglieder

Wilhelm	Albrecht	Rosemarie	Kollenda
Ingrid	Bartels	Erich	Kolss
Ingrid	Becker	Detlef	Kracht
Dr. Jochen	Borchert	Agnes	Lindemann
Frank-Edwin	Bossow	Ernst	Lustig
Walter	Brieskorn	Adolf	Luther
Gerda	Burmeister	Erich	Martinkat
Erich	Cord	Annie	Meiners
Helga	Denda	Heinz	Müller
Claus	Donath	Hans	Rahr
Michael	Fernau	Martin	Rastel
Jürgen	Gardeike	Rainer	Rübcke
Erwin	Günther	Klaus	Schaefer
Eveline	Heisterkamp-Wegener	Erich	Schiefelbein
Alf	Hensel	Karin	Schindler
Walter	Herk	Christel	Schmorr
Ludmila	Hoffmann	Gertrud	Seibert
Elisabeth	Hofmeister	Günter	Thomaschewski
Alfred	Iserhot	Werner	Unger
Gertrud	Jantzen	Heinz	Warnick
Gisela	Koepke	Henriette	Wernicke

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

Organisationsstruktur

Stand: 31.12.2008



- Mieterservice**
- 1 nur Gartenstadt, MFH
 - 2 nur Fuhlsbüttel
 - 3 nur Marienhal, Rahlstedt
 - 4 nur Eppok
 - 5 ohne Fuhlsbüttel
 - 6 ohne Marienhal, Rahlstedt
 - 7 nur Hammrhorn, Mümmelmannsberg
 - 8 nur Harburg
 - 9 ohne Harburg

- Hauswartebezirke**
1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
 2. Bramfeld, Fahren, Marienhal, Kopernikus, Scharbeutzer-, Pflaue-, Boltenhäger Straße, Eyckkühlenweg, Rahlstedter Kamp, VolkKuhlen
 3. Gartenstadt: MFH, Block, Hammrhorn, Mümmelmannsberg
 4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Weindorfer-, Stader-, Löhler-, Adramanstraße
 5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
 6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteiler Straße
 7. SleiSCOOP



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