



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2009



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2009

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: VE 23 Pillauer Str. 10 A + B, Gartenstadtweg 87 A

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</i>
Dr. Corina König-Linek	<i>stellv. Schriftführerin</i>
Karl-Wilhelm Blohm	
Dagmar Bossow	
Bert Gettschat	
Ingo Tiedemann	
Silke Wischer	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

Bert Gettschat (*Vors.*)
Karl-Wilhelm Blohm (*Stellv.*)
Dr. Jens Linek
Uwe Lohmann
Manfred Noster

Vorstand:

Hans-Peter Siebert (<i>Vors.</i>)	<i>hauptberuflich</i>
Karl-Hartmut Fischer	<i>nebenberuflich bis 31.12.2009</i>
Christine Stehr	<i>hauptberuflich ab 01.01.2010</i>

Prokuristen nach § 48 HGB:

Christine Stehr	<i>Technik/Mieterservice bis 31.12.2009</i>
Torben Seidel	<i>Rechnungswesen</i>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	4
I. Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010	6
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	8
Modernisierung	10
Klimaschutz	11
Instandhaltung	12
Hausbewirtschaftung	14
Mitglieder	15
Organisation/Mitarbeiter	17
Gesetzliche Prüfung	19
Gewinnverwendung	20
II. Jahresabschluss 2009	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



Christine Stehr und Hans-Peter Siebert

Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotz der Finanzkrise

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Keines musste Insolvenz anmelden oder wurde von zögerlichen Kreditvergaben betroffen. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Sie sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Stärkste Rezession der Nachkriegszeit

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit - 5,0 % war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 %, in 2007 um 2,5 % und 2006 sogar um 3,2 % gestiegen.

Verbraucherpreise: nur noch moderater Anstieg

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt für 1999 mit + 0,6 % ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit + 2,6 % relativ hoch gewesen.

Konjunktur: leichte Erholung

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a. ifo

Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,2 % aus. Die Bundesregierung ging in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 von einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5 % für das vergangene Jahr aus und prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

Arbeitslosigkeit steigt

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: + 176.000 auf 2.320.000; Ost: - 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2009 8,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 % nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 %. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Immobilienwirtschaft: hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowert-

schöpfung summiert sich auf ca. Mrd. Euro 390. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Bauwirtschaft: Umsätze sinken

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 % sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 % sinken, der Wohnungsbau dagegen nur um 1 %, der öffentliche Bau soll sogar um 8 % steigen.

Leichter Rückgang der Baulandpreise

Im Bundesdurchschnitt mussten in 2008 Euro 130 pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden; 10 Jahre zuvor waren es nur Euro 71 gewesen. In 2008 sind die Baulandpreise in Deutschland erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 % gesunken, was auf den drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus zurückzuführen ist. Verantwortlich für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2008 durchschnittlich Euro 157 pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2007 ein Minus von 3,6 %. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen Euro 45 und 50.

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. Insgesamt wurden 178.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 3.300 Einheiten mehr als 2008 (+2%). Damit gab es erstmals seit 2006 wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen für Wohnungen. Davor gab es im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr deutliche Rückgänge: 2007 (-26,2%) und 2008 (-4,4%). Von den in 2009 insgesamt erteilten Baugenehmigungen entfielen 154.100 auf den Wohnungsneubau (+4% gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4%) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1% und +1,6%).

Branchenentwicklung in Hamburg

Auch in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise profitiert Hamburg unverändert von seiner Attraktivität als

Deutschlands Hafenmetropole, Dienstleistungshauptstadt und größter Außenwirtschaftsplatz. Insbesondere durch Zuwanderer aus den neuen Bundesländern aber auch aus dem Ausland wächst Hamburgs Bevölkerung weiter. Trotz zwischenzeitlich vorgenommener Korrekturen nach unten ist die Einwohnerzahl Hamburgs von August 2008 bis August 2009 um 8.285 auf 1.780.748 gestiegen. Dabei ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Trotz bundesweit niedrigster Geburtenrate wird Hamburg immer jünger. Nach Prognosen des Statistikamtes der Europäischen Union „Eurostat“ wird das Durchschnittsalter in den nächsten zwanzig Jahren nur in sieben von europaweit 281 untersuchten Regionen sinken. Hamburg gehört dazu. Laut Eurostat werden die Hamburger im Jahr 2030 voraussichtlich im Schnitt 39,9 Jahre alt sein, gegenwärtig sind es 41,1 Jahre. Der Anteil der über 65-Jährigen wird danach von 18,3 % auf 17,5 % zurückgehen.

Stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes bei stark ausdifferenzierten Teilmärkten

Der Bevölkerungszuwachs bei den jüngeren Haushalten und eine zunehmende Präferenz für die innere Stadt als Wohnstandort wirken sich auch auf die Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes aus. Der im November 2009 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2009 weist mit einer durchschnittlichen Erhöhung aller Mieten von 2007 auf 2009 um 3,6 % auf Euro 6,76 je Quadratmeter Wohnfläche zwar eine Steigerungsrate aus, die nur knapp über der Inflationsrate liegt. Auf den auch in Hamburg sehr ausdifferenzierten Teilmärkten verläuft diese Entwicklung jedoch höchst unterschiedlich. So gibt es stark nachgefragte Stadtteile wie z.B. Altona, Eimsbüttel, Eppendorf, Ottensen, St. Pauli, St. Georg und Winterhude, in denen die Mieten unter Druck geraten und schon das Gespenst der „Gentrifizierung“ an die Wand gemalt wird. Anderen Stadtteilen wie z.B. Billstedt, Jenfeld, Neu-Allermöhe oder Rothenburgsort droht die soziale Abkoppelung. Hierauf müssen sich Stadt und Wohnungswirtschaft einstellen. Auf die kommenden Jahre bezogen kann insbesondere aus Vermietersicht jedoch von einer stabilen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes ausgegangen werden. So geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner Wohnungsmarktprognose 2025 für Hamburg von überdurchschnittlich hohen Zuwächsen bei der Wohnflächennachfrage bei entsprechend sehr geringem Leerstandsrisiko aus.

Deutliche Zunahme bei den Baugenehmigungen

Vor diesem Hintergrund ist neben der Bestandserhaltung und -entwicklung der Bau neuer Mietwohnungen an den richtigen Standorten in Hamburg weiterhin interessant. Soweit dieses nicht auf eigenen Flächen geschieht, stellen die Wohnungsunternehmen jedoch fest, dass es kaum noch unbelastete Flächen in der Stadt gibt, deren rasche Bebauung nicht durch bürokratische Hürden oder Bürgerbegehren bzw. verhindert wird. Zwar hat sich die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 421 Einheiten auf 4.186 Wohnungen und damit um 11% erhöht. Dennoch wurde die vom Senat avisierte Untergrenze von 5.000 Wohnungen damit wiederum deutlich verfehlt. Die Zahlen des laufenden Jahres müssen zeigen, ob die Entwicklung in 2009 bereits eine Trendwende ist.

Fördermittel komplett abgerufen

Die vom Senat im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive im Barwert von Mio. Euro 103,5 auf Mio. Euro 120 aufgestockten Mittel für die Wohnungsbauförderung sind in vollem Umfang abgerufen worden. Dabei sind 1.096 neue Mietwohnungen, 558 neu gebaute Eigentumsmaßnahmen und die Modernisierung von insgesamt 7.465 Wohnungen gefördert worden.

VNW-Mitgliedsunternehmen investieren auf hohem Niveau

Die im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen haben auch im Jahr 2009 ihre Verantwortung für eine angemessene Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Mieten wahrgenommen. Die Mieten ihrer rund 275.000 eigenen Wohnungen liegen im Durchschnitt deutlich unter den Durchschnittswerten des Hamburger Mietenspiegels. Gleichwohl investieren sie auf hohem Niveau in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände in einer Größenordnung von rund Mio. Euro 700. Neben den positiven Effekten für Wohnqualität, Energieeinsparung und Klimaschutz sichert dieses Investitionsvolumen unmittelbar auch die Beschäftigung von rund 13.000 Mitarbeitern in Handwerksbetrieben und Bauunternehmen. Die Zahl der voraussichtlich in 2009 fertig gestellten Wohnungen dürfte das Vorjahresergebnis mit etwa 600 Wohnungen leicht übertreffen.

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.

Nachdem Ende des vorigen Geschäftsjahres zwei im Stadtteil Ohlsdorf, Rübenkamp 341-369 belegene Grundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg gekauft wurden, erfolgt ab 2010 die energetische Modernisierung aller 90 Wohnungen. Ziel ist, den Niedrigenergiehausstandard zu erreichen und die Heizkosten der Mitglieder deutlich zu senken.

Auch 2009 wurden mehrere Gewerbeobjekte zu Wohnungen, überwiegend mit barrierefreier Nutzung, umgebaut und so neuer und zeitgemäßer Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen. Die Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sichern den Bewohnern eine besonders preisgünstige Nutzungsggebühr. Wegen der guten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wird die Genossenschaft auch in Zukunft Wohnungen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht erstellen. Dies vorrangig durch den Umbau von bestehenden Objekten. Hierbei werden, sofern sinnvoll, wie in der Vergangenheit Förderungsmaßnahmen der Stadt, wie Büroräumwandlungsprämien und Modernisierungszuschüsse (2009: Bewilligung von TEuro 86 für 6 Maßnahmen), in Anspruch genommen. Ziel ist es, den Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können.

2009 wurden mehrere Aufzugsanlagen und Treppenhäuser so umgebaut, dass die Wohnungen barrierefrei von den Mitgliedern erreicht werden können. 2010 werden diese Maßnahmen fortgesetzt und durch den Neubau einer Aufzugsanlage im Eydtkuhnenweg ergänzt.

Im Januar wurde nach einem erfolgten Umbau unser neues Stadtteilbüro in Eidelstedt eingeweiht. In der Papenstraße/Peterskampweg haben die einzigen Wohnungen des Hauses ohne Balkon 2009 einen vorgestellten Balkon erhalten.

Von den Mitgliedern stark nachgefragt werden unsere Gästewohnungen. Die Genossenschaft hat daher im Zuge des Umbaus eines Gewerbeobjektes im Gartenstadtweg auch zwei weitere barrierefreie Gästewohnungen erstellt, die in der ersten Jahreshälfte 2009 bezugsfertig und bereits rege von den Mitgliedern genutzt wurden

Nach einem Architektenwettbewerb 2008 und entsprechenden Beschlüssen der Gremien wurde 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 sind die Gemeinschaftseinrichtungen so gestaltet worden, dass sich weitere Nutzungsmöglichkeiten für unsere Mitglieder und ihre



Aufzugsturm



Neue Geschäftsstelle, Modell 2009



Barrierefreier Zugang für Bestand und Umbau

*Ankauf: VE 26
Rübenkamp 341-369*



Die erste Mieterin der neuen Gästewohnung

Umbau: Ansicht Gartenstadtweg 58





Dachdämmung

*Pillauer Straße 10 A+B,
Gartenstadtweg 87 A*



Gäste ergeben. Der Umzug in die Geschäftsstelle, die während der Bauphase ab April 2009 in Containern auf dem naheliegenden Gelände des ehemaligen Regiebetriebes untergebracht wurde, konnte fristgemäß im Dezember 2009 erfolgen. Die Baukosten betragen rd. Mio Euro 2,5.

Im Januar 2010, vor dem Festakt anlässlich des 100. Geburtstages der Genossenschaft, wurden die neuen Räumlichkeiten bei einem Tag der offenen Tür an die Mitglieder übergeben.

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.

Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnanlagen eine hohe Priorität. Bei den geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden 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 2009 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 207 und ohne Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt rund Mio. Euro 2,8 (2008: Mio. Euro 2,7). Dabei entfielen auf die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung rund Mio. Euro 1,4 (2008 Mio. Euro 1,4) und auf weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund TEuro 193 (2008: Mio. Euro 1,0). Die vorgenannten Kosten sind vom Umfang der baulichen Maßnahmen und stark von der Fluktuation abhängig.



Kellerdeckendämmung



Neubau des Aufzugsschachtes



Betreuung während der Bauphase

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 2009 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertig gestellt. Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2009 fielen rund TEuro 173 (2008: TEuro 218) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch wärmedämmte Fenster ersetzt.

Einschließlich der im Zuge von Einzelmodernisierungen durchgeführten Arbeiten wurden 2009 insgesamt 39 Bäder erneuert. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden 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 Straße haben sich rund 80 % aller Bewohner für die angekündigten Arbeiten ausgesprochen.

Neben den für 2010 geplanten Einzelmaßnahmen von TEuro 1.020 (2009: TEuro 958) wird auch für 2010 mit Folgeinvestitionen bei freifinanzierten Wohnungen nach Nutzerwechsel 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 2010 handelt es sich hauptsächlich um Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dach und Kellerdecken im 1. Gebäudeabschnitt der Wirtschaftseinheit Rübenkamp 341-369. Im Schnellsener Weg werden 2 weitere Aufzugsanlagen barrierefrei umgebaut. Hierfür werden Zuschüsse der Hambur-

gischen Wohnungsbaukreditanstalt eingesetzt. Im Eydtkuhnenweg 1 A+B wird ein neuer Aufzug an das bestehende Treppenhaus angebaut. Hierdurch soll auch die langfristige Vermietbarkeit der relativ kleinen Wohnungen abgesichert werden.

Klimaschutz

Der für nahezu alle unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für 2009 erhaltenen Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen. Weiterhin wurden andere Energie einsparende Maßnahmen in mehreren Bauvorhaben durchgeführt, für die zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen wurden, die den von den Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern zugute kommen. 2009 konnten insgesamt TEuro 139 für 13 Wohnanlagen an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

In zwei baualtersabhängigen Schritten (01.07.2008 und 01.01.2009) 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 April 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 ließ 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 Genossen-

schaft faktisch die von der Bundesregierung geforderte Senkung der CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2005 um 25 % bereits im Jahr 2003 erreicht hat.

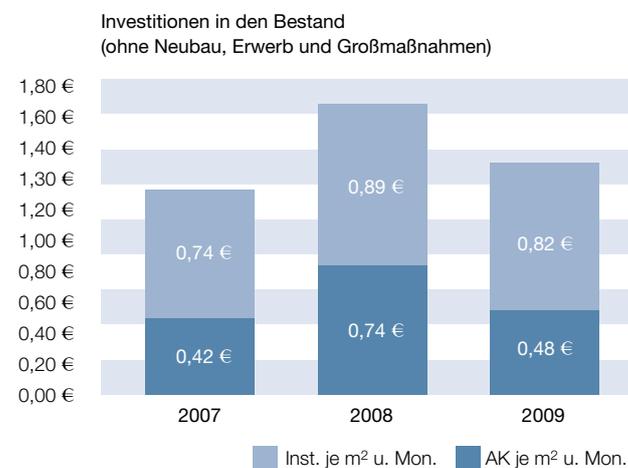
Nicht enthalten sind dabei die Einsparungen, die durch die Modernisierung unserer letzten Wohnanlagen ab 2007 erreicht werden konnten. Alleine die Modernisierungen unserer Gebäude Papenstraße 119/Peterskampweg 40-44, im Eydtkuhenweg 4 A-D und Gartenstadtweg 87 A/Pillauer Straße 10 A+B haben den CO₂-Ausstoß um rund 153 Tonnen reduziert. Der Jahresheizwärmebedarf sank in diesen Wohnanlagen gleichzeitig zwischen 65 % und 89 %. 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.

Zusammen mit anderen Wohnungsunternehmen nimmt die Genossenschaft seit 2008 an einem überbetrieblichen Vergleich der CO₂-Emissionen teil, der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in Auftrag gegeben wird. Aus den Ergebnissen werden ebenfalls Entscheidungen für künftige Investitionen abgeleitet. 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. Ab 2009 werden defekte Glühlampen in den Treppenhäusern und anderen Gemeinschaftseinrichtungen nur noch gegen Energie einsparende und CO₂-freundliche Leuchtmittel ausgetauscht. Die Genossenschaft nutzte dafür die günstigen Preise aus einem Rahmenvertrag, den der VNW 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 2009 rund Mio. Euro 2,2 (2008: Mio. Euro 2,4) einschließlich der lt. Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 105 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 155). Der Aufwand entspricht rund Euro 0,82 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat (2008: Euro 0,89). Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Mieterwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund Mio. Euro 1,3/Euro 0,48 pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Monat). Die in 2009 nochmals gesunkene Fluktuation hatte positiven Einfluss auf die Instandhaltungskosten.

Die Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2009 wurden durchgeführt. Neben den geplanten Maßnahmen wurden in mehreren Wirtschaftseinheiten im Zusammenhang mit Modernisierungen, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten weitere, auch größere Maßnahmen, wie Anstrich- und Fliesenarbeiten in Treppenhäusern, Fassaden- und Balkoninstandsetzungen sowie Erneuerungen von Heizungsanlagen vorgenommen. Diese Aufwendungen beeinflussen zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.



Der Instandhaltungsplan 2010 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 764 (2009: TEuro 640) ab (geplante Maßnahmen). Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
13/14	Anemonenweg 1-16	Elektro-Zählerschränke erneuern
20	Bovestraße 41	Treppenhaus instand setzen
24	Eydtkuhnenweg 1 A+B	Wohnungseingangstüren erneuern
25	Pillauer Straße 2 A+B	Treppenhäuser instand setzen, Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
38	Rübenkamp 307,309	Balkongeländer instand setzen, Heizungsanlage erneuern
40	Warnstedtstraße 67 A+B	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
43	Gutenbergstraße 13 A-G	Müllstandsplätze instand setzen, 3 Kellertüren instand setzen, Heizungsanlage erneuern, Tiefgaragentor erneuern
44	Saseler Straße 130+132	Aufzüge instand setzen, Heizungsanlage erneuern
49	Wildacker 22-24 Schnelsener Weg 5, 5 A Wildacker 14	Balkone instand setzen Balkone und Eingangsvordächer instand setzen Tiefgaragentor erneuern
51	Wildacker 46-52 Grenzacker 1-5	Balkone und Dehnungsfugen instand setzen Treppenhäuser, Balkone und Eingangsvordächer instand setzen, Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen
47/51	Wildacker + Grenzacker	Müllstandsplätze instand setzen
55	Schnelsener Weg	Müllstandsplätze instand setzen
56	Wildacker 13-19 Wildacker 27-31	Müllstandsplätze instand setzen Müllstandsplätze instand setzen
57	Beerenhöhe 20 Beerenhöhe 18	Dacherneuerung inklusive Dämmung Teile der Grundsieleitung instand setzen
59/61	Zur Seehafenbrücke 13-15 Schwarzenbergstraße 24 B/C	Treppenhäuser instand setzen Treppenhäuser instand setzen

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten wie auch im Vorjahr für 2010 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 2010 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen. Alle Investitionen wurden und werden auf eine mögliche Förderung hin geprüft. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Modernisierung oder Instandhaltung handelt. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass günstige Förderbestimmungen oftmals mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand, hohen Tilgungssätzen, mit Preis- und Belegungsbindungen oder zusätzlichen, vorher nicht geplanten Investitionen verbunden sind. In jedem Einzelfall sind vor einer Entscheidung über die Inanspruchnahme der Förderung die Vor- und Nachteile für die Genossenschaft abzuwägen. Neben der kurzfristigen Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wurden die voraussichtlichen Maßnahmen für die kommenden Geschäftsjahre in einer mittelfristigen Planung zusammengefasst und fortgeschrieben. Sie bilden die Grundlage für die mittelfristigen Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne der Genossenschaft.



*Dacharbeiten
Uwestraße*



*Dacherneuerung
Schnelsener Weg*



*Dacherneuerung
Grenzacker 31-33*

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2009 insgesamt 3.086 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.549,87 Quadratmetern.

Das Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 66 % der Wohnungen zu. Zum 31.12. 2009 fielen 164 Wohnungen in Eidelstedt aus der Belegungsbindung. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahr 2013 erhöht sich der belegungsfreie Bestand um weitere 506 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahr 2003 zurückgezahlt wurden. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich.

2009 wurde von der Genossenschaft geprüft, für weitere Wohnanlagen 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. Dies erwies sich aber bei den wenigen noch verbleibenden Anlagen (287 Wohnungen in 7 Wohnanlagen) als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Prüfung wird 2010 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltemiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31.12.2009 monatlich Euro 5,31 (Vorjahr: Euro 5,17) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 2,7 % (2008: 3,0 %, 2007: 0,6 %). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Netto-Kaltemieten nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin weist der Wert auf die aktive Modernisierungspolitik der Genossenschaft hin. Die Nutzungsgebühren der Genossenschaftswohnungen liegen weiterhin überwiegend noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die beigefügte Grafik zeigt, dass 71 % der Genossenschaftswohnungen eine für den Hamburger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltemiete 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 2009 sind 191 (Vorjahr: 205) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 38 Mieter (20 %) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 8 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,2 % (Vorjahre: 6,7%, 6,9 %, 7,6 %, 7,4 %, 7,7 %). Die bereits in den Vorjahren – auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften – niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor wohl in ihren Wohnungen fühlen. Dies bestätigt die bereits 2004 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse. Von den per 31.12.2009 insgesamt 12 (Vorjahre: 24, 14, 71) leer stehenden Wohnungen wurden 6 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 12 Wohnungen stand lediglich eine, bis zum 31.12.2009 öffentlich geförderte Wohnung, länger als drei Monate leer. Diese konnte ebenfalls, wie weitere 8 Wohnungen zum Berichtszeitpunkt im März 2010 wieder vermietet werden. Weitere zwei 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 und erfolgreich umgesetzt. Die Straffung der internen Abläufe, die Neuorganisation der Wartelisten und die Vernetzung des Internetauftritts mit dem Immobilien Scout 24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich grö-

Wohnungen in % nach Miethöhe

(Nettokaltemiete per 31.12.2009 in €/m²)





Einweihung Hauswartbüro und Mietertreff in Eidelstedt



Preisgünstiges Hausnotrufsystem

Bereits eine Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Die Besucheranzahl stieg 2009 kontinuierlich auf durchschnittlich 9.400 Besucher pro Monat (2008: 8.800, 2007: 8.000, 2006: 4.689, 2005: 2.733).

2009 konnten die Arbeiten zur Neuverkabelung unserer Wohnanlagen und zur Versorgung unserer Wohnungen mit Multimediakabel abgeschlossen werden. Unseren Mitgliedern steht damit ein preisgünstiges und modernes Kabelnetz zur Verfügung.

Im Vorjahr trat die Genossenschaft zusammen mit 13 weiteren Hamburger Genossenschaften dem Nachbarschaftsfernsehen Noa4 bei. Damit können unsere Mitglieder nicht nur ein modernes Medianetz nutzen, sondern auch Neues aus ihrer Nachbarschaft sowie interessante Beiträge von der WGW und anderen angeschlossenen Genossenschaften empfangen. Während und zum Abschluss der Bauzeit unserer neuen Geschäftsstelle wurden mehrere Beiträge über die WGW gesendet.

Erweitert wurde das Angebot 2009 um ein Hausnotrufsystem, das speziell für unsere älteren Bewohner Sicherheit rund um die Uhr gewährleistet.

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

Seit über 30 Jahren sind wir für unsere Mitglieder, wenn ein Notfall vorliegt, auch nach Geschäftsschluss sowie an Sonn- und Feiertagen erreichbar. Die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften wurde 2009 insgesamt 315-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile haben sich 2009 wie folgt verändert:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2009	5.133	54.824
Zugänge 2009:		
Neuaufnahmen	253	253
Zeichnung weiterer Anteile	-	3.795
	5.386	58.872
Abgänge 2009:		
Kündigung	166	1.516
Kündigung weiterer Anteile	-	373
Übertragung	17	159
Tod im Geschäftsjahr	43	424
Tod frühere Jahre	11	148
Ausschluss	16	237
	253	2.857
Stand 31.12.2009	5.133	56.015
Veränderung: Zugang	0	1.191

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31.12.2009 im Durchschnitt mit rund 11 Anteilen (Euro 1.687) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 8,7).

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 37 und 52 Jahren (34 %). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 %. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren liegt ebenfalls unverändert bei 30 %. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 49 Jahre. Die Altersstruktur hat sich damit erfreulicherweise seit Jahren kaum verändert.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 62 % 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 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.

2009 wurden wieder verschiedene Veranstaltungen von unseren Mitgliedern durchgeführt, die von der Genossenschaft finanziell und logistisch unterstützt wurden. An einer Förderung besteht auch weiterhin großes Interesse. Der Gemeinschaftssaal und auch die Gästewohnungen werden nach wie vor sehr gut von den Mitgliedern angenommen. 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 unter-



Der Nikolaus war da



Malaktion Mümmelmannsberg



Stadtfest Horn

schiedlichen Gruppen mit verschiedensten Angeboten für die Teilnehmer. Am Wochenende finden meistens Familienfeiern der Mitglieder statt. Die Nutzungsmöglichkeiten wurden durch den Erweiterungsbau der Geschäftsstelle verbessert. Am Tag der offenen Tür im Januar 2010 nutzten zwei Mitglieder die Räume, um ihre Kunstwerke zu präsentieren. Weitere Nachfragen zur Nutzung dieser Räumlichkeiten liegen bereits vor.

Am 8. Juni 2009 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinns und eine neue Satzung 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. Weiterhin wurde über die geplanten Aktivitäten zum bevorstehenden 100. Geburtstag der Genossenschaft berichtet und im Anschluss an die Versammlung der Um- und Erweiterungsbau der Geschäftsstelle erläutert. In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre einstimmig wiedergewählt wurden Dagmar Bossow, Dr. Jens Linek und Uwe Lohmann.



Vertreterausfahrt 2009

Organisation/Mitarbeiter

Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes. Zum 01.01.2010 wurde die bisherige Prokuristin Christine Stehr als hauptberufliches Mitglied in den Vorstand berufen. Das nebenberufliche Vorstandsmitglied Karl-Hartmut Fischer schied nach dem Ablauf seiner Bestellung zum 31.12.2009 aus dem Vorstand aus. Die Genossenschaft setzt damit ihren Weg einer Förderung der eigenen, gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiter fort.



Laternegehen



Laternegehen: die Organisatorinnen



Spende für das Laternegehen



50 Jahre
Wohnjubiläum
im Garten-
stadtweg



Holzverteilung
Gartenstadt

Die im Abschnitt Hausbewirtschaftung erläuterten Rückzahlungen von öffentlichen Mitteln führen zu einem Anstieg von unseren Belegungsrechten. Gleichzeitig verändert sich die Mietpreisbildung der betroffenen Wohnungen nach Beendigung der Bindungsfristen. Dies erhöht die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungen. Seit Jahren richtet sich die Genossenschaft in ihrer Aufbau- und Ablauforganisation daher auf die sich ändernden Verhältnisse ein. Von Mitarbeitern aller Abteilungen wurden auch 2009 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 des Mieterservice 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.

Mit dem barrierefreien Neubau der Geschäftsstelle wurden gleichzeitig umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen realisiert, die sowohl den Mitarbeitern als auch den Besuchern dienen. Neben mehreren Brandschutzmaßnahmen sind diverse Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Daten unserer Mitglieder durchgeführt worden.

Die neuen Räume, vom Empfang bis zu den Kundenbesprechungsbereichen, verbessern den Schutz der Privatsphäre des Besuchers.

Unternehmensintern wird im Rahmen des Controllings das in den Vorjahren eingeführte elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet der Genossenschaft sowie das Risikomanagementsystem und das Portfoliomanagementsystem weiter angewendet. Nachdem alle Hauswartbüros in das bestehende Terminalserver-Konzept der Genossenschaft eingebunden worden sind, wurden 2009 weitere Anwendungen in das



Vertreterversammlung



Vorstand und Mitarbeiter



Netz integriert, die den Informationsfluss innerhalb des Unternehmens erleichtern und verbessern. Im Rahmen der Innenrevision wurden 2009 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 läuft vorerst bis zum 31.12.2011.

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

	31.12.2009	31.12.2008
Angestellte kaufmännisch	13	13
Angestellte Teilzeit	1	2
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Gesamt	23	24

Eine Mitarbeiterin ist in den oben genannten Zahlen enthalten, die sich seit 2009 in der Arbeitsphase einer Altersteilzeit befindet. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche HelferIn, die eine Sauna betreut.

Da nach der Erweiterung der Geschäftsstelle entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Genossenschaft, ab 2010 wieder auszubilden.

Das Geschäftsjahr 2009 erforderte – insbesondere während der Umbauphase unserer neuen Geschäftsstelle – 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, weil 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 2008 vorgenommen. Die Prüfung wurde in der Zeit vom 11.05.2009 bis 08.06.2009 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Sie erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung (Prüfungszeitraum bis Anfang Juni 2009)
- die Buchführung insbesondere für das Geschäftsjahr 2008
- den Jahresabschluss zum 31.12.2008
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Das Ergebnis der Prüfung wurde wie folgt zusammengefasst:

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2008 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2008 vollständig durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2008 um nominal TEuro 2.026,7 auf TEuro 25.753,9 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 0,8 % gestiegenen Bilanzsumme von 20,8 % Ende 2007 auf 22,3 % Ende 2008 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2009 eine Finanzreserve von TEuro 2.115,7 aus.

Das Geschäftsjahr 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEuro 2.159,7, der im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt ist.

Für das Jahr 2009 rechnet die Genossenschaft ebenfalls mit einem positiven Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Vertreterversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 8. Juni 2009
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
 Prüfungsdienst
 Wendlandt
 Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 28k der Satzung gemeinsam die Einstellung von Euro 2.118.000 in die Ergebnis- bzw. gesetzliche Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2009, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2008	€	269,83
Gewinn 2009	€	337.524,00
Bilanzgewinn 2009	€	337.793,83

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von Euro 8.443.832,94	€	337.753,32
Vortrag auf neue Rechnung	€	40,51
	€	337.793,83

Hamburg, den 20. April 2010

Wohnungsbaugenossenschaft
 Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Christine Stehr

II. Jahresabschluss 2009

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.197,00	11.599,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.055.447,48		107.476.677,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.996.063,58		216,79
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28		199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	16.184,00		20.225,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.088,51		108.089,51
Bauvorbereitungskosten	60.268,97		29.624,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	110.517.193,82	3.891,54
Anlagevermögen insgesamt		110.524.390,82	107.850.247,91
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.617.794,86	4.759.973,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	136.485,47		126.941,20
Sonstige Vermögensgegenstände	427.009,86	563.495,33	104.813,78
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.694.426,35	2.411.306,89
Umlaufvermögen insgesamt		6.875.716,54	7.403.035,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	14.026,10		18.130,70
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.773,61	15.799,71	1.362,99
Bilanzsumme		117.415.907,07	115.272.777,46

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	332.700,00		308.381,10
der verbleibenden Mitglieder	8.668.399,73		8.466.772,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	57.815,00	9.058.914,73	75.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.580,00 Euro			[22.722,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 246.000,00 Euro	2.708.000,00		2.462.000,00 [216.000,00]
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 Euro	3.000.000,00		2.000.000,00 [1.000.000,00]
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 872.000,00 Euro	12.982.000,00	18.690.000,00	12.110.000,00 [613.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	269,83		63,07
Jahresüberschuss	2.455.524,00		2.159.695,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.118.000,00	337.793,83	-1.829.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.086.708,56	25.753.862,53
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.805.979,00		1.761.351,00
Steuerrückstellungen	400,00		4.599,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.997.266,41		3.992.591,49
Sonstige Rückstellungen	236.213,67	6.039.859,08	195.276,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.961.379,54		64.440.033,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.089.692,35		13.548.416,58
Erhaltene Anzahlungen	5.001.393,42		4.859.127,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.337,10		81.471,97
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.021,01		6.180,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.005.606,79		486.760,37
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro	45.672,55	83.183.102,76	49.746,68 [12.752,01]
Rechnungsabgrenzungsposten		106.236,67	93.360,01
Bilanzsumme		117.415.907,07	115.272.777,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.540.728,10		17.725.843,11
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	18.540.970,52	242,42
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-142.179,13	467.613,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		263.893,95	200.622,30
Sonstige betriebliche Erträge		1.382.476,29	1.304.857,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.119.131,87	6.386.938,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		5.128,97	5.254,85
Rohergebnis		13.920.900,79	13.306.986,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.304.151,14		1.184.999,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 107.747,74 Euro	377.511,62	1.681.662,76	520.656,47 [291.802,05]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.352.995,07	3.189.321,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.909.471,76	1.716.985,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.599,22	79.646,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.886.644,87	3.945.388,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.114.725,55	2.829.280,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag		21.143,61	41.407,11
Sonstige Steuern		638.057,94	628.178,36
Jahresüberschuss		2.455.524,00	2.159.695,42
Gewinnvortrag		269,83	63,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.118.000,00	1.829.000,00
Bilanzgewinn		337.793,83	330.758,49

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In den Zugängen der Herstellungskosten sind über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungskosten enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßige Abschreibung bei Wohngebäuden, Geschäfts- und anderen Bauten, 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. Die Restnutzungsdauer der Geschäftsstelle wurde im Zuge des Umbaus mit 50 Jahren bewertet. 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 wurden im Geschäftsjahr mit Euro 344,98 in voller Höhe abgeschrieben. In der sog. Poolabschreibung, für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50 bis Euro 1.190,00 Anschaffungskosten, wurden Euro 1.642,10 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 % und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck ermittelt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 136.485,47 Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 126.941,20) entfallen Euro 33.321,47 (Vorjahr: Euro 26.722,96) auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			
			Restlaufzeit		gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.961.379,54 (64.440.033,59)	2.072.942,00 (2.202.249,18)	8.757.649,89 (8.367.853,53)	53.130.787,65 (53.869.930,88)	63.961.379,54 (64.440.033,59)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.089.692,35 (13.548.416,58)	381.445,09 (459.081,62)	1.270.912,77 (1.327.029,79)	11.437.334,49 (11.762.305,17)	13.073.693,65 (13.531.332,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.001.393,42 (4.859.127,36)	5.001.393,42 (4.859.127,36)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.337,10 (81.471,97)	10.972,88 (15.542,01)	62.364,22 (65.929,96)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.021,01 (6.180,05)	6.021,01 (6.180,05)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.005.606,79 (486.760,37)	1.005.606,79 (486.760,37)				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.672,55 (49.746,68)	45.672,55 (49.746,68)				
Gesamtbetrag	83.183.102,76 (83.471.736,60)	8.524.053,74 (8.078.687,27)	10.090.926,88 (9.760.813,28)	64.568.122,14 (65.632.236,05)	77.035.073,19 (77.971.365,59)	GPR

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

GPR = Grundpfandrecht

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2009	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	67.660,03	4.414,90			64.877,93	7.197,00	8.816,90
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.697.141,30	6.004.645,56	429.359,50	-3.330.536,03	55.886.443,85	107.055.447,48	3.244.964,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.536,79		15.320,00	3.334.210,78	338.363,99	2.996.063,58	60.748,33
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49			216,79		200.141,28	
Technische Anlagen und Maschinen	120.429,02	2.112,25	4.398,70		101.958,57	16.184,00	6.153,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.263,06	113.670,89	41.602,98		402.242,46	189.088,51	32.312,27
Bauvorbereitungskosten	29.624,09	30.644,88				60.268,97	
Geleistete Anzahlungen	3.891,54			-3.891,54		0,00	
Sachanlagen gesamt	161.585.810,29	6.151.073,58	490.681,18	0,00	56.729.008,87	110.517.193,82	3.344.178,17
Anlagevermögen insgesamt	161.653.470,32	6.155.488,48	490.681,18	0,00	56.793.886,80	110.524.390,82	3.352.995,07

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 770 Entnahmen aus und TEuro 258 Auflösungen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit TEuro 1.033 Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

2. In den Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind TEuro 139 außerplanmäßige Abschreibungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

- Im Jahr 2010 wird für Leasingverträge der Dienstfahrzeuge ein Aufwand von TEuro 39 erwartet.

- Für den Umbau der Geschäftsstelle sind die Schlussrate an den Generalunternehmer i.H.v. TEuro 260 sowie die Kosten für die Erstellung der Außenanlagen i.H.v. TEuro 30 noch offen.

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

3. Zahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	1,50
Technische Mitarbeiter	3,00	
Hauswarte	6,00	
	<u>21,75</u>	<u>1,50</u>

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit, die am 01.10.2009 begann und am 30.09.2012 endet. Darüber hinaus war 1 nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	5.133
Zugang 2009	253
Abgang 2009	<u>253</u>
Ende 2009	<u>5.133</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 201 vermehrt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

Hans-Peter Siebert	Vorsitzender
Karl-Hartmut Fischer	(bis 31.12.2009)
Christine Stehr	(ab 01.01.2010)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Noster	Vorsitzender
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Dr. Corina König-Linek	stellv. Schriftführerin
Karl-Wilhelm Blohm	
Dagmar Bossow	
Bert Gettschat	
Ingo Tiedemann	
Silke Wischer	

Hamburg, den 20. April 2010

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Christine Stehr

III. Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2009 über 69 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit:

- 3.086 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.549,87 m²,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 2.726,05 m²,
- 874 Garagen, Mofa- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 611 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 6 Objekten mit Sondernutzung, davon 4 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 vier Gewerbeeinheiten zu vier Wohnungen und zwei Gästewohnungen, durch Neubau von einem Stellplatz sowie durch Abriss einer Gästewohnung und des Regiebetriebes hat sich der Verwaltungsbestand verändert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2009 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2009 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.456 erwirtschaftet gegenüber TEuro 2.160 in 2008. 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 13.724 (Vorjahr: TEuro 13.400) Nettokaltmieten und
- TEuro 4.756 (Vorjahr: TEuro 4.267) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2009 waren 191 Wohnungswechsel (Vorjahr: 205) zu verzeichnen. Bezogen auf den

Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,2 % (Vorjahr: 6,7 %). Leerstände von 12 Wohnungen (Vorjahr: 24 Wohnungen) sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen (6 Wohnungen). Die Senkung der Leerstandsquote von 0,8 % im Vorjahr auf nunmehr 0,4 % spiegelt u.a. die gute Nachfragesituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wider. Im März 2010 waren bereits 9 Wohnungen wieder vermietet. Die übrigen 3 unvermieteten Wohnungen befinden sich noch in der Modernisierungsphase (2 Wohnungen) und in der Vermietungsausschreibung (1 Wohnung).

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 1.586 investiert (Vorjahr: TEuro 2.414). Für Umbaumaßnahmen von vier Gewerbeeinheiten in vier Mietwohnungen und zwei Gästewohnungen sowie die Kosten für den Umbau einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung aus dem Vorjahr sind rd. TEuro 769 angefallen. Für die Herstellung der Carportanlage in der Scharbeutzer Straße wurden weitere rd. TEuro 9 und für Balkone in der Papenstraße rd. TEuro 40 ausgegeben. Für die Herrichtung des Stadtteilbüros in Eidelstedt sind im Berichtsjahr rd. TEuro 56 und für den Umbau der Aufzugsanlage im Schnelsener Weg zur barrierefreien Nutzung rd. TEuro 244 angefallen. Für den Umbau sowie die Erweiterung der Geschäftsstelle wurden bisher TEuro 2.343 ausgegeben. In 2010 werden hierfür einschließlich der Außenanlagen noch Kosten i.H.v. TEuro 328 erwartet.

Von unseren 23 hauptberuflichen 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. 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 wurde 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:

Ertragslage	2009 Euro	Vorjahr Euro	Veränderung Euro
Hausbewirtschaftung	2.950.630	2.473.807	476.823
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-137.177	40.055	-177.232
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-53.776	12.559	-66.335
Sonstiges Ergebnis	-283.252	-325.561	42.309
	2.476.667	2.201.102	275.565
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21.143	-41.407	20.264
Ergebnis	2.455.524	2.159.695	295.829

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 sowie geringerer Instandhaltungsaufwand ausgewirkt. Aufwandserhöhungen waren hauptsächlich durch gestiegene Abschreibungen auf Wohnbauten zu verzeichnen.

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

3. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, um den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zwei Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG (ehemals Hypo Real Estate Bank AG) mit insgesamt TEuro 2.683, deren 15-jährige Laufzeit in 2014 endet, wurden bereits nach § 489 BGB gekündigt und in 2010 zu besseren Konditionen umgeschuldet.

Die Fremdkapitalzinsen liegen im öffentlich geförderten Bereich zwischen 3,99 % und 8,0 % sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,1 % und 6,4 %.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien

in Höhe von TEuro 3.000, die im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen wurden.

An Fremdmitteln wurden im Geschäftsjahr TEuro 400 zur Finanzierung von Investitionen im Modernisierungsbereich (Vorjahr TEuro 424) sowie für den Umbau und die Erweiterung der Geschäftsstelle TEuro 1.000 aufgenommen. Noch im Geschäftsjahr 2009 wurden Kreditanträge für Modernisierungsmaßnahmen bei der KfW-Bankengruppe i.H.v. TEuro 1.770 gestellt, die in 2010 und später beginnen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 3.997,2 sollen im Jahr 2010 mit TEuro 785,6 und im Folgejahr mit TEuro 742,8 in Anspruch genommen werden. Des Weiteren ist geplant, im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, das zum 01.01.2010 in Kraft getreten ist, TEuro 2.468,8 zum 31.12.2010 erfolgsneutral in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Die folgende Kapitalflussrechnung auf Seite 32 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehensstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 5.721,9 beträgt und damit um TEuro 49,2 über dem Cashflow des Vorjahres liegt.

Die Steigerung des Cashflows nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 49,2 beruht zur Hauptsache auf den Veränderungen des Jahresüberschusses (TEuro +295,8) sowie auf Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (TEuro -270,3). Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass die Investitionen zu 23 % 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.

Kapitalflussrechnung 2009	2009 TEuro	2008 TEuro	Veränderung TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.455,5	2.159,7	295,8
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.213,8	3.189,3	24,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,1	4,1	0,0
Zuschreibung von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,8	0,0	-0,8
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	49,3	319,6	-270,3
= Cash-flow nach DVFA/SG	5.721,9	5.672,7	49,2
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	36,7	-43,0	79,7
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	139,6	3,4	136,2
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-190,0	-183,1	-6,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	590,3	138,4	451,9
= Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.298,5	5.588,4	710,1
Planmäßige Tilgungen	-2.262,5	-2.275,1	12,6
Sondertilgungen/Rückzahlung	0,0	-857,7	857,7
= Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.036,0	2.455,6	1.580,4
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-1.585,6	-2.374,6	789,0
Grundstückskauf	-957,2	0,0	-957,2
Neubautätigkeit Mietobjekt	-40,0	-3,3	-36,7
Neubautätigkeit Garagen u.a.	-8,8	-17,0	8,2
Umbaumaßnahmen	-3.412,2	-190,7	-3.221,5
Bauvorbereitungskosten	-30,6	0,0	-30,6
Außenanlagen	0,0	-58,6	58,6
Hausanschlüsse	0,0	-39,4	39,4
Geleistete Anzahlungen	0,0	-3,9	3,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a.	-120,2	-70,3	-49,9
	-6.154,6	-2.757,8	-3.396,8
Korrektur Anlagevermögen (Kaufpreisrückerstattung)	128,0	0,0	128,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.026,6	-2.757,8	-3.268,8
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.400,0	1.645,8	-245,8
Erhöhung der Geschäftsguthaben	207,8	180,8	27,0
Verringerung der Mietkautionen	-3,6	-5,4	1,8
Auszahlung von Dividende	-330,5	-313,8	-16,7
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.273,7	1.507,4	233,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-716,9	1.205,2	-1.922,1
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-716,9	1.205,2	-1.922,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	2.411,3	1.206,1	1.205,2
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	1.694,4	2.411,3	-716,9

4. Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2009 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2009		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	110.538.417	94,1	107.868.379	93,6	2.670.038
Umlaufvermögen	6.877.490	5,9	7.404.399	6,4	-526.908
Bilanzsumme	117.415.907	100,0	115.272.777	100,0	2.143.130
Eigenkapital	28.086.709	23,9	25.753.863	22,3	2.332.846
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.997.266	3,4	3.992.591	3,5	4.675
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.805.979	1,5	1.761.351	1,5	44.628
Verbindlichkeiten	76.943.770	65,5	77.806.283	67,5	-862.513
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.582.183	5,6	5.958.690	5,2	623.493
Bilanzsumme	117.415.907	100,0	115.272.777	100,0	2.143.130

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 94,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital sowie durch langfristige Rückstellungen finanziert.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg auf 8,8 % (Vorjahr: 8,5 %) und die Gesamtrentabilität blieb wie im Vorjahr unverändert bei 5,4 %. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEuro 28.087 gegenüber TEuro 25.754 in der Vorjahresbilanz. Die Steigerung beruht auf dem Jahresüberschuss (TEuro 2.455,5) und dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEuro 207,8), denen Dividendenzahlungen von TEuro 330,5 gegenüberstehen. Die Eigenkapitalquote stieg bei um TEuro 2.143 höherer Bilanzsumme von 22,3 % auf 23,9 % am 31.12.2009.

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 -konditionen für unsere Genossenschaft weiterhin so günstig entwickeln. 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 Finanzierungsbereiches 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 erneut freiwillig einer Bilanzanalyse durch die Deutsche Bundesbank unterzogen und wurden auf Basis des Jahresabschlusses 2008 als „notenbankfähig“ bewertet. Diese Einstufung ist zunächst befristet bis 15.09.2010. Wir beabsichtigen, über diesen Zeitpunkt hinaus, weiterhin an dieser Bonitätsbeurteilung teilzunehmen.

Bis zum Jahr 2013 werden für 36 Darlehen über insgesamt TEuro 25.404 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen 12 Darlehen über TEuro 325 regulär aus und 15 Darlehen über TEuro 1.485 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 1. Januar 2003 haben wir die Risiken, die sich aus Direktzusage von Pensionen ergeben, langfristig begrenzt.

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

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2009 betragen die Forderungsausfälle nur 0,2 % (Vorjahr 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, Neubau und Umbau in der Größenordnung von TEuro 3.143 in 2009, und die vorgesehenen Maßnahmen in 2010 und 2011 mit rund TEuro 4.900 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Der Umbau sowie die Erweiterung der Geschäftstelle sind überwiegend abgeschlossen, sodass wir auch künftigen Marktanforderungen gerecht werden können. 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, 20. April 2010

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Christine Stehr

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, auch im Geschäftsjahr 2009 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 2009 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.

Mit Ablauf des 31.12.2009 endete die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes Karl-Hartmut Fischer. In den Jahren seiner Vorstandstätigkeit hat er zur Verstärkung der Geschäftspolitik beigetragen und war dem Aufsichtsrat stets ein versierter und kompetenter Ansprechpartner. Dafür ist ihm Dank und Anerkennung zuteil geworden. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens hat sich der Aufsichtsrat für eine Veränderung im Vorstand ausgesprochen und am 14.07.2009 beschlossen, Frau Christine Stehr mit Wirkung ab 01.01.2010 zum haupt-

amtlichen Vorstandsmitglied zu bestellen. Frau Stehr war zuvor als Prokuristin im Unternehmen tätig.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Auch 2009 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 2009 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 20.04.2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Noster



Dagmar Bossow, Ingo Tiedemann, Silke Wischer, Bert Gettschat, Dr. Corina König-Linek, Manfred Noster, Dr. Jens Linek, Karl-Wilhelm Blohm, Uwe Lohmann (v.li.)



Sitzung des Bau- und Wohnungsausschusses während der Bauphase.

V. Übersichten / Verzeichnisse

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

Stand: Geschäftsjahr 2009

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: 31.12.2009

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					
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	Guenter	Sendler	Hoheneichen 48	22391	Hamburg
5678	Manfred	Jensen	Lungershausenweg 18	22399	Hamburg
9455	Sabine	Niemann	Eggersweide 59	22159	Hamburg
5922	Heiner	Horn	Fohlenweide 19	22159	Hamburg
7621	Jens	Donath	Bartelssaal 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	Röthmoorweg 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 2009

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
1	Gartenstadtweg	51 - 65	1911	113		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	1911			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	140	4	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	-	
				3086	23			

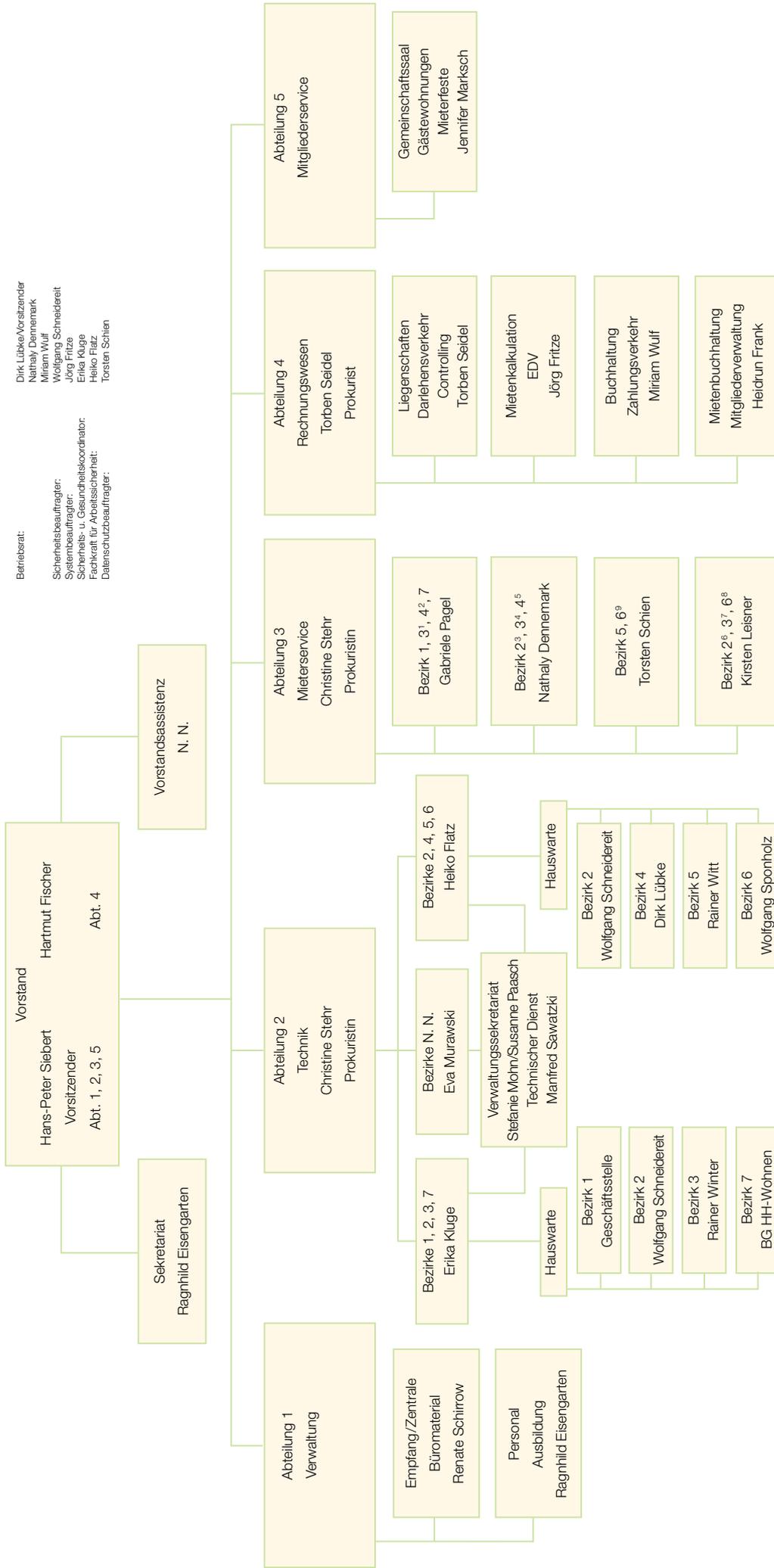
Im Geschäftsjahr 2009 verstarben unsere Mitglieder

Joan	Bartle	Heinz	Peter
Rolf	Brümmer	Ursula	Reinecke
Helga	Chow	Heike	Repping
Karin	Dieckmann	Karla	Riemann
Margarete	Dittmer	Helmut	Rubbert
Harald	Fischer	Jürgen	Sass
Friedrich	Gail	Ingeborg	Schadow
Ruth	Grünwald	Gerhard	Schmidt
Erika	Hambrecht	Ursula	Schreep
Herta	Hartmann	Willy	Schwandes
Karl-Heinz	Hasselbrinck	Henry	Schwemer
Margot	Hirle	Harriet	Sommer
Heino	Holst	Maria	Staschke
Renate	Ising	Louise	Steele
Waltraud	Jandt	Maria	Stöcken
Herbert	Käse	Horst	Stolte
Maximilian	Klama	Elvira	ten Hoeff
Joachim	Kohnert	Wolfram	Teschke
Karl Heinz	Langer	Hannchen	Thiede
Horst	Möller	Gerd	Vogel
Siegmund	Mrozek	Eleonore	Wittkowski
Holger	Oppelland		

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

Organisationsstruktur

Stand: 31.12.2009



Betriebsrat:
Dirk Lübke/Vorsitzender
Nathaly Denemark
Miriam Wulf
Wolfgang Schneider
Jörg Fritze
Erika Kluge
Heiko Flatz
Torsten Schien

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

Mieterservice
1 nur Gartenstadt, MFH
2 nur Fuhsbüttel
3 nur Marienthal, Rahlstedt
4 nur Ellbek
5 ohne Fuhsbüttel
6 ohne Marienthal, Rahlstedt
7 nur Hamn/Horn, Mummelmannsborg
8 nur Harburg
9 ohne Harburg

Hauswartbezirke
1. Gartenstadt, Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Koppenhus, Scharbeutzler-, Pillauer-, Bollnhager Straße, Eyckuhnenweg, Rahlstedter Kamp, Vorkuhlen
3. Gartenstadt, MFH, Ellbek, Hamn/Horn, Mummelmannsborg
4. Fuhsbüttel, Propentbüttel, Meierdorf-, Susaler-, Lohar-, Abrahamstraße
5. Edelstedt, König-Heinrich-Weg, Schlipplausweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borstel, Straße
7. Steilshoop