



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2010

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2010

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: Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 69 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
Amtszeit: 2010 - 2015 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>
	Christine Stehr	<i>hauptberuflich</i>

Prokurist nach § 48 HGB:

Torben Seidel

Handlungsbevollmächtigter nach § 54 HGB :

Matthias Demuth

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	4
I. Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2010/2011	7
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	9
Modernisierung	10
Klimaschutz	12
Instandhaltung	13
Hausbewirtschaftung	14
Mitglieder	16
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	19
Gewinnverwendung	20
II. Jahresabschluss 2010	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
III. Lagebericht	31
IV. Bericht des Aufsichtsrates	37
V. Übersichten/Verzeichnisse	38
Wahlbezirke	38
Vertreter und Ersatzvertreter	39
Wohnanlagen	41
Verstorbene Mitglieder	46
Organisationsstruktur	47

I. Bericht des Vorstandes



Christine Stehr und Hans-Peter Siebert

Vorwort

Die WGW hat auch ihr Jubiläumsjahr außerordentlich positiv abgeschlossen. Das belegen die Zahlen dieses Geschäftsberichtes. Rundum positiv sind auch die Reaktionen unserer Mitglieder und Geschäftspartner auf unsere Veröffentlichungen und Veranstaltungen in diesem Jubiläumsjahr.

Kontinuität und Innovation für eine erfolgreiche Zukunft. Unter dieser Überschrift haben wir unsere Leitgedanken, unsere Ziele und unsere Erwartungen für die Zukunft in unserem Jubiläumsbuch formuliert.

Auch oder gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten distanziert sich die WGW klar von sozialer Kälte, Ellenbogenhandeln und Geiz-ist-Geil-Mentalität. Wie Sie den Zahlen dieses Jahresabschlusses entnehmen können, trägt auch eine so angelegte, nachhaltige Geschäftspolitik ihre Früchte.

Die 100-jährige Erfolgsgeschichte ist für den Vorstand eine Verpflichtung, die geschaffenen Werte zu bewahren und bewährte Strategien fortzuführen, aber auch Chancen zu nutzen und neue Herausforderungen, die der Markt und der Umweltschutz uns stellen, anzuneh-

men. Mittelpunkt unseres Handelns sind unsere Mitglieder, die sich unsere Wohnungen leisten können sollen und sich in ihrer Wohnanlage wohlfühlen.

Auch die zweite, von uns für das Jahr 2010 in Auftrag gegebene Wohnzufriedenheitsanalyse dokumentiert, dass unsere Mitglieder – auch im Vergleich mit 29 weiteren Wohnungsunternehmen – überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind. 99 % der Mitglieder, die einen Umzug planen und noch nicht mit einer Wohnung der Genossenschaft versorgt wurden, wünschen sich eine Wohnung bei der WGW. Bereits mit Wohnraum versorgte Mitglieder hingegen planen nur zu 15 % einen Umzug, und möchten sich – im Falle dessen – vorrangig im Bereich unseres Wohnungsbestandes verändern.

Diese Ergebnisse sind für das Unternehmen sehr erfreulich und spornen den Vorstand an, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen.

Einen Eindruck der im Jubiläumsjahr stattgefundenen Veranstaltungen soll die untere Bilderleiste auf den Seiten des Berichts des Vorstandes vermitteln.



Konjunkturelle Entwicklung 2010/2011

Wohnungswirtschaft ist verlässlicher Partner

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG, wie auch die anderen Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen, denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote, weshalb sie von der Finanzkrise kaum tangiert wurden. Insolvenz ist für sie ein Fremdwort. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen die Mitgliedsunternehmen Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit, interessiert.

Die wirtschaftlichen Rahmendaten deuten auf eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland hin.

Immobilienwirtschaft: große Bedeutung für den Standort Deutschland

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 410 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 18,8 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft 2010: Rasanter Aufschwung nach der Krise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession

der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um - 4,7 % eingebrochen.

Verbraucherpreise: moderater Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 % gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

Konjunktur: deutliche Erholung

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage rechnete im November 2010 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des BIP von 3,7 %. Die konjunkturelle Belebung wird sich auch im Jahr 2011 fortsetzen, allerdings nicht mehr mit dem bisherigen Tempo; die Zuwachsrates des BIP dürfte sich auf 2,2 % belaufen. Die Bundesregierung ging in ihrer Herbstprojektion von einem Wachstum von 3,4 % in 2010 und 1,8 % in 2011 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2010 ein Wachstum von 3,7 %, für 2011 von 2,2 %. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2010 von 3,6 % und in 2011 von 2,3 % aus.

Arbeitslosigkeit geht zurück

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 % (West: 6,6 %; Ost: 12,0 %). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 %. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.



Baulandpreise: erneut gesunken

In 2009 sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken, im Bundesdurchschnitt mussten Euro 127 pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach Euro 130 im Jahr 2008. Ausschlaggebend für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich Euro 149 pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 %. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei Euro 47.

Prognose: Belegung im Wohnungsbau

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau gehen die Landesbausparkassen für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen.

Hamburgs Wirtschaft wächst

Da Hamburg vergleichsweise moderat durch die Wirtschaftskrise gekommen ist, verlief der Erholungsprozess im Verhältnis zu anderen Bundesländern eher unterdurchschnittlich. Während das bundesdeutsche Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2010 preisbereinigt um 3,1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 gestiegen ist, errechnete sich für Hamburg eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,3 %.

Auch die Bevölkerung wächst

Hamburg bleibt eine wachsende Stadt. Nach Angaben des Statistikamts Nord ist die Einwohnerzahl Hamburgs von 1.774.224 Ende 2009 um 9.751 auf 1.783.975 im September 2010 gestiegen. Diese dynamische Entwicklung unterstreicht die Attraktivität der Metropole Hamburg als Wohn- und Arbeitsstandort für die Menschen. Der Basisdatenausschuss (BDA) in Hamburg geht davon aus, dass dieses Wachstum anhält, die Zahl der Einwohner bis 2020 um weitere 50.000 und die Zahl der Haushalte um über 40.000 zunehmen wird.

Wohnungsbauleistungen reichen nicht aus

Nach wie vor halten die Wohnungsbauleistungen mit

diesem Bevölkerungswachstum nicht Schritt. Nach dem Anstieg der Baugenehmigungszahlen in 2009 um 11,2 % auf 4.186 Wohnungen ist nach den bis November 2010 vorliegenden Zahlen davon auszugehen, dass das Jahresergebnis 2010 mit ca. 4.130 Wohnungen knapp darunter liegen wird. Der Wohnungsbau stagniert also auf einem angesichts der für notwendig gehaltenen Zahl von etwa 6.000 Wohnungen zu niedrigen Niveau.

Das hat verschiedene Ursachen. Neben dem zentralen Problem der nicht in ausreichender Zahl vorhandenen bzw. angebotenen Grundstücke sind es oft überzogene Anforderungen des Denkmal-, Milieu- oder Naturschutzes, schleppende Bearbeitung durch den Kampf-mittelräumdienst, langwierige Baugenehmigungsverfahren oder Anwohnerinitiativen und Bürgerbegehren. Mit der Ernennung eines Wohnungsbaukoordinators hat noch der schwarz-grüne Senat im Mai 2010 ein von der Wohnungswirtschaft lange gefordertes Signal gesetzt und für eine gewisse Aufbruchstimmung aller am Wohnungsbaugeschehen Beteiligten gesorgt.

Knappheitstendenzen ja – Wohnungsnot nein

Dass angesichts der dargestellten Zahlen und der zweifellos vorhandenen Knappheitstendenzen in stark nachgefragten Stadtteilen bereits von einer neuen Wohnungsnot gesprochen wird, ist u. E. nicht angebracht und wirkt vor dem Hintergrund der historischen Wohnungsnot in der Nachkriegszeit oder Wohnungsknappheit in den 90er-Jahren überzogen. Das gilt auch für die Anfang 2011 lancierte Feststellung, dass in Hamburg 90.000 Wohnungen fehlten. Wenn dieses zuträfe, wäre der Wohnungsmarkt nicht in der Lage gewesen, die hohen Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse der letzten Jahre so zu absorbieren, dass die Marktmieten in Hamburg immer noch deutlich unter denen in München und Frankfurt liegen und der Mietenspiegel 2009 bis dahin nur einen moderaten Mietanstieg verzeichnete.

Mietwohnungsneubauförderung deutlich gesteigert

Unbestritten ist, dass mehr Wohnungen in Hamburg gebaut werden müssen. Einen wichtigen Beitrag leistet hierzu der geförderte Wohnungsbau, insbesondere im Blick auf das Marktsegment bezahlbarer Mietwoh-



nungen. So hat die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in 2010 die Programmzahl in der sozialen Mietwohnungsneubauförderung von 1.000 auf 1.200 Wohnungen erhöht. „Gegenfinanziert“ wurde diese Aufstockung durch das Aussetzen des Gebraucherwerbs in der Eigenheimförderung. Mit tatsächlich 1.547 geförderten Mietwohnungen wurde diese Zielzahl noch deutlich übertroffen. Dieses zusätzliche Volumen wurde aus ursprünglich für die Modernisierungsförderung vorgesehenen Mitteln finanziert, die nach einem im Vorjahr durch die EnEV 2009 ausgelösten Vorzieheffekt nicht so stark in Anspruch genommen wurden. Die bisherigen Planungen gehen von einer Fortschreibung des Wohnraumförderprogramms in 2011 aus, für das der Subventionsbarwert von bisher Mio. Euro 120 um einen Inflationsausgleich auf Mio. Euro 122,5 aufgestockt wurde. Es bleibt abzuwarten, ob der neue Senat hier neue Akzente setzen wird.

Bauhauptgewerbe mit negativem Ergebnis

Solche Akzente bräuchte auch das Hamburger Bauhauptgewerbe. Denn der baugewerbliche Umsatz sank in 2010 um 12 % auf Mrd. Euro 126, was insbesondere auf ein Minus im gewerblichen und industriellen Bau von 21 % zurückzuführen ist. Auch die Umsätze im Wohnungsbau waren mit minus 8 % rückläufig. Da die Auftragseingänge insgesamt nur um 1 % über dem Vorjahreswert lagen, ist für 2011 mit keiner durchgreifenden Verbesserung zu rechnen.

VNW-Mitgliedsunternehmen investieren rund Mio. Euro 600

Die VNW-Mitgliedsunternehmen als Auftraggeber auch für das Bauhauptgewerbe investieren planvoll in die Entwicklung ihrer Wohnungsbestände. Als Bestandshalter mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell setzen sie einen Großteil ihrer Finanzmittel auch für die Quartiersentwicklung ein. Neben der Instandhaltung und qualitativen sowie energetischen Modernisierung ihrer Bestände gilt ihr Augenmerk unverändert auch der Schaffung attraktiver Wohnungsangebote zu bezahlbaren Konditionen im Neubau. Rund Mio. Euro 600 haben sie insgesamt in 2010 investiert und damit u.a. auch ca. 400 neue Wohnungen fertig gestellt. Bei ent-

sprechenden Rahmenbedingungen sind sie bereit, ihr Neubauvolumen deutlich zu erhöhen. Wohnungssuchende, Bauwirtschaft und Handwerk und nicht zuletzt die wachsende Stadt würden davon profitieren.

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.

Leider ist das Angebot an Baugrundstücken, die unserer Zielsetzung gerecht werden, in Hamburg sehr gering. Die Stadt, die uns in der Vergangenheit Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung gestellt hat, vergibt diese nur so, dass der Höchstpreisbieter zum Zuge kommt. Da wir unseren Mitgliedern Wohnraum zu angemess-



*Schnelsener Weg:
barrierefreie
Umrüstung der
Aufzugsanlage*





Barrierefreie
Gäste-
wohnung im
Gartenstadtweg

senen Preisen anbieten wollen, macht es keinen Sinn, für die Genossenschaft mitzubieten. Der Vorstand geht davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen in naher Zukunft in Hamburg verbessern werden.

Wegen der guten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wird die Genossenschaft auch in Zukunft Wohnungen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht erstellen. Dieses auch durch den Umbau von bestehenden Objekten. Es kann sich dabei um bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen (Beseitigung von Treppen), am Gebäude (Erstellung von Rampen, Neubau oder Umbau von Aufzugsanlagen, Türverbreiterungen) oder in der Wohnung handeln (breitere Eingangs- und Zimmertüren, Duschbäder mit flachem oder bodengleichem Einstieg). Hierbei werden, sofern sinnvoll, wie in der Vergangenheit Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

Darüber hinaus wurden 2009 bis 2010 mehrere Aufzugsanlagen und Treppenhäuser mit Fördermitteln der Stadt in Höhe von ca. TEuro 144 so umgebaut, dass die Wohnungen barrierefrei von den Mitgliedern erreicht werden können. 2011 werden diese Maßnahmen fortgesetzt und durch den Neubau einer Aufzugsanlage im Eydtkuhnenweg, der im März fertig gestellt wird, ergänzt. Ziel ist es, den Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können.

Zum Berichtszeitpunkt geplant ist der Ankauf eines Grundstückes in Harburg. Hier sollen ca. 80 zum Teil barrierefreie Wohnungen gebaut werden.

Von den Mitgliedern stark nachgefragt werden unsere Gästewohnungen. Die Genossenschaft wird daher im Zuge eines Umbaus im Gartenstadtweg auch eine weitere barrierefreie Gästewohnung erstellen.

Das 2005 in der Friedastraße erworbene Baugrundstück wurde bisher nicht bebaut. Ebenso wie das im gleichen Jahr gekaufte Grundstück in Hamburg-Meisdorf. 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 2010 waren dies einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 161 und ohne Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt rund Mio. Euro 2,0 (2009: Mio. Euro 2,8). Dabei entfielen auf die Maßnahmen in der Gartenstadtsiedlung rund Mio. Euro 1,1 (2009: Mio. Euro 1,4) und auf weitere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rund TEuro 129 (2009: TEuro 256). Die vorgenannten Kosten sind vom Umfang der baulichen Maßnahmen und stark von der Fluktuation abhängig.





Modernisierung Rübenkamp
1. Bauabschnitt



Rübenkamp Besichtigung
durch den Bau- und
Wohnungsausschuss



Montage der
Fledermaus-
quartiere



Vor und
nach der
Badmoderni-
sierung



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 2010 erfassten Maßnahmen wurden weitgehend fertig gestellt. Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2010 fielen rund TEuro 148 (2009: TEuro 173) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch wärmegeämmte Fenster ersetzt. Einschließlich der im

Zuge von Einzelmodernisierungen durchgeführten Arbeiten wurden 2010 insgesamt 39 Bäder erneuert. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Neben den für 2011 geplanten Einzelmaßnahmen von TEuro 1.400 (2010: TEuro 1.020) wird auch für 2011 mit Folgeinvestitionen bei freifinanzierten Wohnungen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,1 gerechnet. Davon sind in der Gartenstadtsiedlung ebenfalls wieder rund TEuro 900 eingeplant. Bei den Einzelmaßnahmen im Modernisierungsplan 2011 handelt es sich um Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern im 2. und 3. Gebäudeabschnitt der Wirtschaftseinheit Rübenkamp 341-369. Witterungsbedingt



wird im Eydtkuhlenweg 1 A+B der Aufzug, der an das bestehende Treppenhaus angebaut wird, erst 2011 fertig und endgültig abgerechnet. Um das Belegungsrecht für die Wohnungen zu behalten, wurden für diese Maßnahmen keine Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt eingesetzt. Die relativ kleinen Wohnungen im Eydtkuhlenweg werden bei Wechsel der Nutzer barrierefrei umgebaut.

Klimaschutz

Der für unsere Wohnanlagen bereits seit mehreren Jahren vorliegende Hamburger Energiepass war Grundlage der von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für 2010 erhaltenen Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen. Bei Energie einsparenden Maßnahmen wird ebenfalls geprüft, ob zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen werden können, die den von den Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern zugute kommen. 2010 konnten insgesamt TEuro 183 für 11 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 Genossenschaft faktisch die von der Bundesregierung geforderte Senkung der CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2005 um 25 % bereits im Jahr 2003 erreicht hat.

Nicht enthalten sind dabei die Einsparungen, die durch die Modernisierung unserer letzten Wohnanlagen ab 2007 erreicht werden konnten. Alleine die Modernisierungen unserer Gebäude Papenstraße 119/Peterskampweg 40-44, Eydtkuhlenweg 4 A-D und Gartenstadtweg 87 A/Pillauer Straße 10 A+B sowie des 1. Bauabschnittes im Rübenkamp 341-369 haben den CO₂-Ausstoß um rund 173 Tonnen reduziert. Der Jahresheizwärmebedarf sank in diesen Wohnanlagen gleichzeitig zwischen 50 % und 89 %. Dies wirkt sich in den Heizkostenabrechnungen der Wohnungsnutzer entsprechend positiv aus. Die Genossenschaft beabsichtigt, auch in den folgenden Jahren mindestens ein Gebäude pro Jahr so zu modernisieren, dass der Niedrigenergiehausstandard erreicht wird. Der vorgenannte Standard bedingt eine Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle. Sofern im Instandhaltungsplan lediglich das Dach instandgesetzt wird, führen wir seit Jahren ebenfalls eine zusätzliche Wärmedämmung des Daches im Rahmen der Instandhaltung durch. 2011 wird neben dem 2. Gebäudeabschnitt zusätzlich der 3. Gebäudeabschnitt im Rübenkamp durchgeführt. Wir kommen damit unserem Ziel, uns neben einer Energiekostensparnis für die Mitglieder auch im Rahmen unserer 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

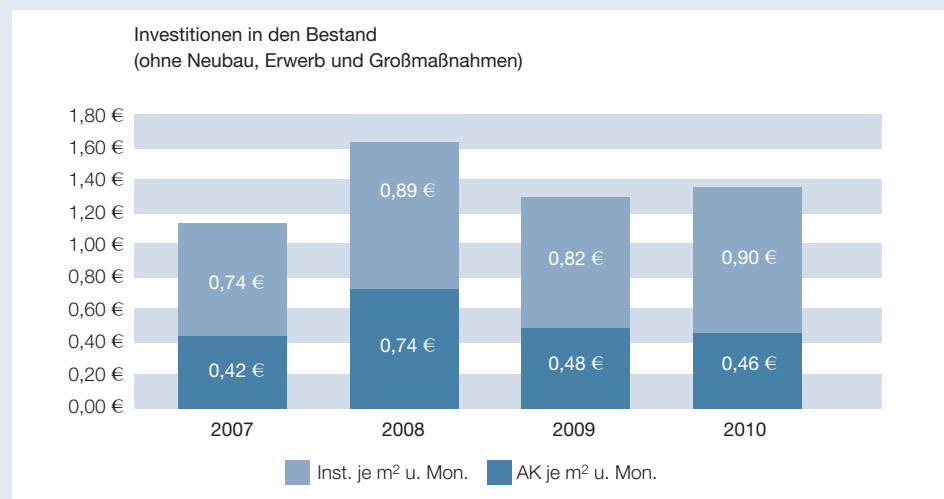




Beerenhöhe, Dacherneuerung



Wildacker/Schnelsener Weg, Balkonsanierung



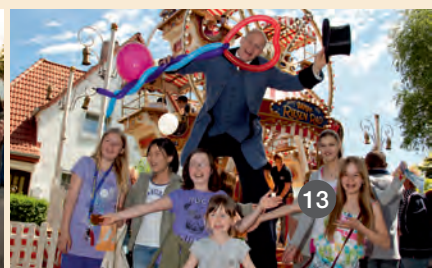
der Vattenfall Europe Hamburg AG. Ab 2008 wird die zu liefernde Strommenge CO₂-neutral erzeugt. Dieses wurde dem VNW über entsprechende (RECS-)Zertifikate belegt. Ab 2009 werden defekte Glühlampen in den Treppenhäusern und anderen Gemeinschaftseinrichtungen nur noch gegen Energie einsparende und CO₂-freundliche 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 2010 rund Mio. Euro 2,4 (2009: Mio. Euro 2,2) einschließlich der lt. Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 102 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 194). Der

Aufwand entspricht rund Euro 0,90 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat (2009: Euro 0,82). 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 1,2/Euro 0,46 pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Monat). Die in 2010 weiterhin sehr niedrige Fluktuationsquote hatte erneut positiven Einfluss auf die Höhe der Instandhaltungskosten.

Alle Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2010 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 2011 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 778 (2010: TEuro 764) ab (geplante Maßnahmen).



Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
5	Lesserstraße 68-74	Haustürerneuerung
6	Lesserstraße 76-84 Asterstraße 2	Haustürerneuerung
21	Friedastraße 3-7	Dämmung der Dachböden
32	Woermannsweg 18, 18 A-B	Carports und Hauseingangstüren instand setzen
36	Groß Borsteler Str. 25-29 Groß Borsteler Str. 29 E-G	Haustürmodernisierung mit Gegensprechanlagen Balkone instand setzen
37	König-Heinrich-Weg Schippelsweg	Dachrinnen erneuern (eine Hauszeile)
49	Wildacker 2-20 Wildacker 2-12 Wildacker 14-20	Treppenhäuser instand setzen Balkone instand setzen Balkone instand setzen
50	Schnelsener Weg 1-3A	Dacherneuerung und -dämmung
54	Wildacker 1	Balkone instand setzen Müllstandplatz instand setzen
57	Beerenhöhe 6 Beerenhöhe 2-4 Beerenhöhe 2-8	Treppenhaus instand setzen Fenstererneuerung mit Wärmeschutzglas Balkone instand setzen
59	Schwarzenbergstr. 24D-F	Treppenhäuser instand setzen
60	Beckerberg 18A	Garagentore erneuern
62	Wilhelm-Bauche-Weg 2-4 Grotenbleken 7-11	Tiefgaragenabfahrt und -zugang instand setzen

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten wie auch im Vorjahr für 2011 rund Mio. Euro 1,6 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 2011 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen. Alle Investitionen wurden und werden auf eine mögliche Förderung hin geprüft.

Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Modernisierung oder Instandhaltung handelt. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass günstige Förderbestimmungen oftmals mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand, hohen Tilgungssätzen, mit Preis- und Belegungsbindungen oder zusätzlichen, vorher nicht geplanten Investitionen verbunden sind. In jedem Einzelfall sind vor einer Entscheidung über die Inanspruchnahme der Förderung die Vor- und Nachteile für die Genossenschaft abzuwägen. Neben der kurzfristigen Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wurden die voraussichtlichen Maßnahmen für die kommenden Geschäftsjahre in einer mittelfristigen Planung zusammengefasst und fortgeschrieben. Sie bilden die Grundlage für die mittelfristigen Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne der Genossenschaft.

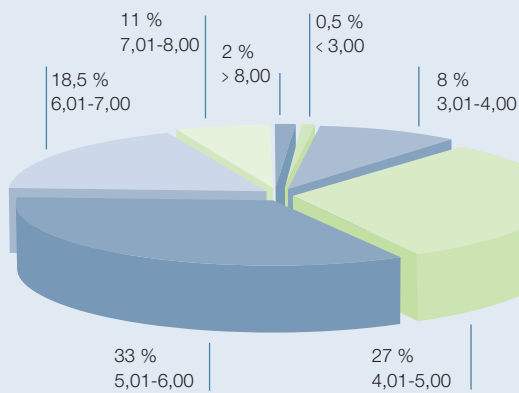
Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2010 insgesamt 3.086 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.585,33 Quadratmetern. Das Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 71 % der Wohnungen zu. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahr 2013 erhöht sich der belegungsfreie Bestand um weitere 442 Wohnungen, deren öffentliche Mittel im Jahr 2003 zurückgezahlt wurden. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich. Auch 2010 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. Nach Verhandlungen mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt wurden 2010 für eine weitere Wirtschaftseinheit die öffentlichen Mittel zurückgezahlt (Wirtschaftseinheit 58 Am Mühlenbach, Große Holl, Hollkoppelweg). Für die Wirtschaftseinheit 64 Traberweg wurde ein Angebot der Hamburgischen



Wohnungsbaukreditanstalt angenommen, die öffentlichen Mittel des 3. Förderweges zurückzuzahlen, um dadurch das sofortige Belegungsrecht zu erhalten. Die Objekte im 1. Förderweg wurden außerdem so umfinanziert, dass die durch fortfallende Zinszuschüsse weiter ansteigende Nutzungsgebühr begrenzt werden kann. Hiermit sichern wir unseren Mitgliedern auf Dauer eine preiswerte Nutzungsgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Bei den wenigen noch verbleibenden Anlagen (280 Wohnungen in 7 Wohnanlagen) erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel wirtschaftlich nicht als sinnvoll. Die Prüfung wird 2011 erneut vorgenommen.

Wohnungen in % nach Miethöhe
(Nettokaltmiete per 31.12.2010 in €/m²)



Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31.12.2010 monatlich Euro 5,43 (Vorjahr: Euro 5,31) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 2,3 % (2009: 2,7 %, 2008: 3,0 %, 2007: 0,6 %). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Netto-Kaltmieten 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 69 % der Genossenschaftswohnungen eine für den Hambur-

ger Wohnungsmarkt preiswerte Netto-Kaltmiete von bis zu Euro 6 pro m² Wohnfläche nicht übersteigen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Nutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2010 sind 197 (Vorjahr: 191) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 31 Mieter (16 %) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 5 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,4 % (Vorjahre: 6,2 %, 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 bestätigen die 2004 und 2010 durchgeführten Wohnzufriedenheitsanalysen. Von den per 31.12.2010 insgesamt 13 (Vorjahre: 12, 24, 14, 71) leer stehenden Wohnungen wurden 8 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Von den 13 Wohnungen stand lediglich eine Wohnung (öffentlich gefördert) länger als drei Monate leer. Alle 13 Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt im März 2011 wieder vermietet (eine Wohnung zum 01.06.2011). Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen erzielen nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich höhere Nutzungsgebühren. Der geringe Wohnungsleerstand von unter 1 % 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 größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Die Besucheranzahl stieg 2010 kontinuierlich auf durchschnittlich 9.760 Besucher pro Monat (2009: 9.400, 2008: 8.800, 2007: 8.000, 2006: 4.689, 2005: 2.733).





Laternegehen und ...



... die Organisatoren

Die Genossenschaft beteiligt sich, zusammen mit 13 weiteren Hamburger Genossenschaften, am Nachbarschaftsfernsehen Noa4. Gerade in unserem Jubiläumsjahr wurden von Noa4 mehrere Beiträge über unsere Genossenschaft gesendet, die von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz von willy.tel empfangen werden konnten. Über dieses Netz wird auch ein Hausnotrufsystem angeboten, 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. 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 2010 insgesamt 337-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile haben sich 2010 wie folgt verändert:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2010	5.133	56.015
Zugänge 2010:		
Neuaufnahmen	269	269
Zeichnung weiterer Anteile	-	4.011
	5.402	60.295
Abgänge 2010:		
Kündigung	119	1.377
Kündigung weiterer Anteile	-	334
Übertragung	13	202
Tod im Geschäftsjahr	44	448
Tod frühere Jahre	3	14
Ausschluss	4	54
	183	2.429
Stand 31.12.2010	5.219	57.866
Veränderung: Zugang	86	1.851

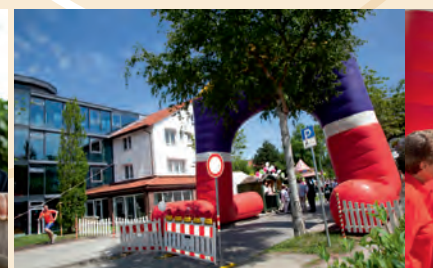
Die verbleibenden Mitglieder waren am 31.12.2010 im Durchschnitt mit rund 11 Anteilen (Euro 1.713) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 8,9).

Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt rd. 16 Anteile und unversorgte Mitglieder rd. 5 Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 58 % 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: 57 % sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 38 und 53 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. Es ist uns in den letzten Jahren gelungen, junge Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und sofort oder später unser Wohnungsangebot anzunehmen. Dies beweist die Altersstrukturuntersuchung unserer Mitglieder mit ihren Familien. Die Untersuchung wurde 2004 und 2010 von einem renommierten Institut durchgeführt.

Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 62 % unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 38 % sind 20 Jahre oder länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitgliedertreue ist sicherlich auch darin begründet, dass die Leistungen der Genossenschaft anerkannt werden. Die derzeit nicht mit Wohnraum ver-





Traberweg,
Flohmarkt



Fussball-WM
in der
Gartenstadt



Vertreterversammlung Mai 2010, wiedergewählte Aufsichtsrats-
Mitglieder Ingo Tiedemann, Bert Gettschat, Karl-Wilhelm Blohm



Wahlausschuss Vertreterwahl 2010



Stimmenauszählung



Vertreterversammlung Mai 2010

sorgten 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.

2010 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. Mit Genossenschaften in anderen Bundesländern bestehen Kooperationsvereinbarungen für die gegenseitige Nutzung von Gästewohnungen, so dass die Mitglieder kostengünstig Urlaub machen können. Der Gemeinschaftssaal und auch die Gästewohnungen werden nach wie vor sehr gut von den Mitgliedern angenommen. Die Nutzung des Saals erfolgt während der Woche überwiegend von unterschiedlichen Gruppen

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

Am 7. Juni 2010 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 auf die Organisation und Personalentwicklung der Mitarbeiter eingegangen. In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Karl-Wilhelm Blohm, Bert Gettschat und Ingo Tiedemann.





Unsere Auszubildende Lisa Barth wird von Hauswart Rainer Witt eingearbeitet.



Unser Mitarbeiter-Team: Rechnungswesen



Technik

Organisation/Mitarbeiter

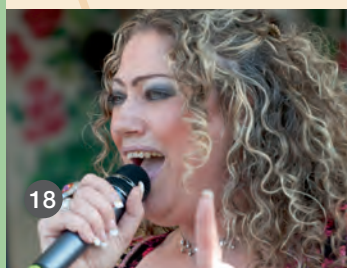
Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Geschäftsberichtes. Zum 01.01.2010 wurde die bisherige Prokuristin Christine Stehr als hauptberufliches Mitglied in den Vorstand berufen. Das nebenberufliche Vorstandsmitglied Karl-Hartmut Fischer schied nach dem Ablauf seiner Bestellung zum 31.12.2009 aus dem Vorstand aus. Zum 01.05.2010 verstärkt ein Abteilungsleiter mit fundierten wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Kenntnissen das Team von Mieterservice und Technik.

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 2010 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. Die neuen, Ende 2008 eingeführten, deutlich erweiterten Geschäftszeiten sowohl in der Geschäftsstelle als auch bei den Hauswarten wurden von den Mitgliedern bei der Befragung zur Wohnzufriedenheit sehr positiv beurteilt.

Neben 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 Nien-dorf die Wege zu uns zu verkürzen und zu erleichtern. Diese Maßnahme hat sich als sehr kundenfreundlich herausgestellt. Das beweisen die Besucherzahlen und auch die Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalyse 2010. Es ist weiterhin 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 Kunden-





Hauswarte

besprechungsbereichen, 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. 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 31.12.2014.

	31.12.2010	31.12.2009
Angestellte kaufmännisch	14	13
Angestellte Teilzeit	1	1
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	0
Gesamt	25	23

Eine Mitarbeiterin ist in den oben genannten Zahlen enthalten, die sich seit 2009 in der Arbeitsphase einer Altersteilzeit befindet. Weiterhin ist eine Mitarbeiterin enthalten, deren Elternzeit am 01.08.2011 ausläuft. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut. Da nach der Erweiterung der Geschäftsstelle entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, bildet die Genossenschaft seit 2010 wieder aus. Das Geschäftsjahr 2010 erforderte insbesondere durch die Einzugsphase in die neue Geschäftsstelle sowie die Aktivitäten rund um das 100-jährige Jubiläum 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.



Mieterservice

Gesetzliche Prüfung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2009 vorgenommen. Die Prüfung wurde in der Zeit vom 16.11.2009 bis 26.11.2009 (1. Prüfungsabschnitt) sowie vom 03.05.2010 bis 12.05.2010 (2. Prüfungsabschnitt) in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Sie erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung (Prüfungszeitraum bis Mitte Mai 2010)
- die Buchführung insbesondere für das Geschäftsjahr 2009
- den Jahresabschluss zum 31.12.2009
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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 3.086 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 31.12.2009 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2009 vollständig durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2009 um nominal TEuro 2.332,8 auf TEuro 28.086,7 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,9 % gestiegenen Bilanzsumme von 22,3 % Ende 2008 auf 23,9 % Ende 2009 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 2010 eine Finanzreserve von TEuro 4.095,0 aus.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEuro 2.455,5, der im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt ist.

Für das Jahr 2010 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 31.12.2009 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft 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 12. Mai 2010

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 28k der Satzung gemeinsam die Einstellung von Euro 1.973.000 in die Ergebnis- bzw. gesetzliche Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2010, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2009	€	40,51
Gewinn 2010	€	347.552,54
Bilanzgewinn 2010	€	347.593,05

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von Euro 8.666.229,73	€	346.649,15
Vortrag auf neue Rechnung	€	943,90
Bilanzgewinn 2010	€	347.593,05

Hamburg, den 19.04.2010

Wohnungsbaugenossenschaft

Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert

Christine Stehr



II. Jahresabschluss 2010

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		7.463,00	7.197,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.835.169,53		107.055.447,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.244.973,42		2.996.063,58
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28		200.141,28
Technische Anlagen und Maschinen	22.438,00		16.184,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.773,51		189.088,51
Bauvorbereitungskosten	20.429,92	109.565.925,66	60.268,97
Anlagevermögen insgesamt		109.573.388,66	110.524.390,82
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.596.513,43	4.617.794,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	121.669,02		136.485,47
Forderung aus Betreuungstätigkeit	666,34		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	124.390,51	246.725,87	427.009,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.321.145,62	1.694.426,35
Umlaufvermögen insgesamt		8.164.384,92	6.875.716,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.921,50		14.026,10
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.391,22	39.312,72	1.773,61
Bilanzsumme		117.777.086,30	117.415.907,07

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	282.947,65		332.700,00
der verbleibenden Mitglieder	8.937.997,97		8.668.399,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.770,00	9.272.715,62	57.815,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.410,00 Euro			[6.580,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.941.000,00		2.708.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.964.304,66		3.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.723.193,00	23.628.497,66	12.982.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	40,51		269,83
Jahresüberschuss	2.320.552,54		2.455.524,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.973.000,00	347.593,05	-2.118.000,00
Eigenkapital insgesamt		33.248.806,33	28.086.708,56
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.223.057,00		1.805.979,00
Steuerrückstellungen	91.753,00		400,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	714.870,00		3.997.266,41
Sonstige Rückstellungen	238.541,21	3.268.221,21	236.213,67
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.874.082,06		63.961.379,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.368.986,42		13.089.692,35
Erhaltene Anzahlungen	5.182.790,52		5.001.393,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.833,13		73.337,10
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.200,00		6.021,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	569.347,74		1.005.606,79
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 27.112,95 Euro	65.692,32	81.149.932,19	45.672,55 [0,00]
Rechnungsabgrenzungsposten		110.126,57	106.236,67
Bilanzsumme		117.777.086,30	117.415.907,07

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.728.350,62		18.540.728,10
b) aus Betreuungstätigkeit	242,42	18.728.593,04	242,42
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-21.281,43	-142.179,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		171.803,22	263.893,95
Sonstige betriebliche Erträge		739.995,66	1.382.476,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.286.608,80	6.119.131,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		5.350,00	5.128,97
Rohergebnis		13.327.151,69	13.920.900,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.405.576,55		1.304.151,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	453.587,37	1.859.163,92	377.511,62
davon für Altersversorgung: 195.691,90 Euro			[107.747,74]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.280.123,80	3.352.995,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.014.010,83	1.909.471,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.888,30	24.599,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.856.329,33	3.886.644,87
davon Abzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 104.422,04 Euro			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.339.412,11	3.114.725,55
Außerordentliche Aufwendungen		222.826,00	0,00
Außerordentliches Ergebnis		222.826,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		141.491,54	21.143,61
Sonstige Steuern		654.542,03	638.057,94
Jahresüberschuss		2.320.552,54	2.455.524,00
Gewinnvortrag		40,51	269,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.973.000,00	2.118.000,00
Bilanzgewinn		347.593,05	337.793,83

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

- Bauerneuerungs- und Andere Ergebnisrücklagen
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Sonstige Rückstellungen

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die in 2010 zugegangen und nach BilMoG abzuzinsen sind, sind nicht angefallen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese Anschaffungskosten wurden um lineare planmäßige Abschreibungen gemindert.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt worden. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von TEuro 172

in die Herstellungskosten des Jahres 2010 (Vorjahr: TEuro 264) einbezogen. Angefallene Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei 5 Wirtschaftseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei 1 Wirtschaftseinheit wurde die Restnutzungsdauer aufgrund von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen von 20 Jahren auf 30 Jahre erhöht. Die unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesene Geschäftsstelle wurde im Zuge des Umbaus mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bewertet. Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10 - 30 Jahren abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear abgeschrieben, wobei von einer 3- bis 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 7.216,40 in voller Höhe abgeschrieben. In der sog. Poolabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50 - Euro 1.190,00 Anschaffungskosten aus den Jahren 2008 und 2009 wurden 2010 Euro 2.515,00 abgeschrieben.

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

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten wurden linear mit 10 % abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte

ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung in Höhe von 2,00 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. 5,15 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden gezielt für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen gebildet. Daneben bestehen aus Vorjahren Instandhaltungsrückstellungen auf Basis pauschaler Instandhaltungssätze. Soweit diese vor dem 01.01.2009 gebildet wurden, wurden sie direkt in die Ergebnismittelrücklagen (Bauerneuerungsrücklagen) eingestellt. Die im Jahresabschluss zum 31.12.2009 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung, vermin-

dert um die Entnahmen für 2010, wurden beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Altersteilzeitvereinbarungen und Jubiläen) wurden auf Grund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagen-gitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2010	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	72.074,93	5.551,95			70.163,88	7.463,00	5.285,95
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.941.891,33	1.882.465,07		10.214,96	58.999.401,83	105.835.169,53	3.112.957,98
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.334.427,57	316.109,38			405.563,53	3.244.973,42	67.199,54
Grundstücke ohne Bauten	200.141,28					200.141,28	
Technische Anlagen und Maschinen	118.142,57	12.191,26	4.583,94		103.311,89	22.438,00	5.937,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.330,97	112.803,98	21.039,41		440.322,03	242.773,51	59.118,98
Bauvorbereitungskosten	60.268,97		29.624,09	-10.214,96		20.429,92	29.624,09
Sachanlagen gesamt	167.246.202,69	2.323.569,69	55.247,44	0,00	59.948.599,28	109.565.925,66	3.274.837,85
Anlagevermögen insgesamt	167.318.277,62	2.329.121,64	55.247,44	0,00	60.018.763,16	109.573.388,66	3.280.123,80

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen TEuro 1.205 für planmäßige Einzelmodernisierungen, TEuro 525 für Wärmedämmmaßnahmen, TEuro 144 für Neu- und Umbau von Aufzugsanlagen und Stellplätzen und TEuro 8 für die Übernahme von Mieterbauten. Von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gezahlte Zuschüsse in Höhe von TEuro 141 wurden von den Herstellungskosten abgezogen. Davon betreffen TEuro 139 den Umbau von Aufzugsanlagen in barrierefrei erreichbare Anlagen. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten betreffen die nachträglichen Herstellungskosten für den Umbau der Geschäftsstelle. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen voraussichtlicher dauernder Wertminderung wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Bei den Bauvorbereitungskosten wurden Architektenleistungen für eine geplante Aufstockung eines Wohngebäudes abgeschrieben, da mit einer Realisierung mittelfristig nicht gerechnet wird.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 121.669,02 Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 136.485,47) sind Euro 37.034,59 (Vorjahr: Euro 33.321,47) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäftsguthaben am 31.12.2009	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2010	Veränderung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	332.700,00	282.947,65	332.700,00	282.947,65	-49.752,35
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.668.399,73	606.485,89	336.887,65	8.937.997,97	269.598,24
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	57.815,00	51.770,00	57.815,00	51.770,00	-6.045,00
Geschäftsguthaben insgesamt	9.058.914,73	941.203,54	727.402,65	9.272.715,62	213.800,89

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 270 vermehrt.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am 31.12.2009	Umgliederung aus BilMoG (+/-)	Bestand am 01.01.2010	Zugänge des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2010	Veränderung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
gesetzliche Rücklage	2.708.000,00	0,00	2.708.000,00	233.000,00	2.941.000,00	233.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00	2.964.304,66	5.964.304,66	1.000.000,00	6.964.304,66	3.964.304,66
Andere Ergebnissrücklagen	12.982.000,00	1.193,00	12.983.193,00	740.000,00	13.723.193,00	741.193,00
Rücklagen gesamt	18.690.000,00	2.965.497,66	21.655.497,66	1.973.000,00	23.628.497,66	4.938.497,66

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von TEuro 223, der zulasten des außerordentlichen Aufwandes in einer Summe zugeführt wurde. Von dem Wahlrecht, diesen Unterschiedsbetrag bis spätestens 31. Dezember 2024 in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünfzehntel anzusammeln, hat die Genossenschaft keinen Gebrauch gemacht. Des Weiteren ergab sich aus dieser Neubewertung eine Überdotierung von TEuro 1, die direkt in die Anderen Ergebnissrücklagen aufgelöst wurden.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von TEuro 715 fortgeführt. Sie betrifft die in 2009 zugeführten Beträge, vermindert um die in 2010 verbrauchten Beträge und wird voraussichtlich in den Jahren bis 2016 vollständig verbraucht. Die bis einschließlich 31.12.2008 gebildeten Rückstellungsbeiträge in Höhe von TEuro 2.964 wurden direkt in die Ergebnissrücklagen (Bauerneuerungsrücklagen) eingestellt.

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden um die Beträge der Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von TEuro 45 verringert.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.874.082,06 (63.961.379,54)	1.933.792,72 (2.072.942,00)	9.030.494,75 (8.757.649,89)	46.703.446,01 (53.130.787,65)	59.874.082,06 (63.961.379,54)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.368.986,42 (13.089.692,35)	377.743,85 (381.445,09)	1.533.467,53 (1.270.912,77)	13.457.775,04 (11.437.334,49)	15.354.078,13 (13.073.693,65)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.182.790,52 (5.001.393,42)	5.182.790,52 (5.001.393,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.833,13 (73.337,10)	18.270,15 (10.972,88)	66.562,98 (62.364,22)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.200,00 (6.021,01)	4.200,00 (6.021,01)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	569.347,74 (1.005.606,79)	569.347,74 (1.005.606,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	65.692,32 (45.672,55)	65.692,32 (45.672,55)				
Gesamtbetrag	81.149.932,19 (83.183.102,76)	8.282.078,76 (8.524.053,74)	10.868.105,60 (10.090.926,88)	61.999.747,83 (64.568.122,14)	75.228.160,19 (77.035.073,19)	GPR

GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen TEuro 4.626 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die als nachträgliche Herstellungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.
3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEuro 207 Entnahmen aus und TEuro 111 Auflösungen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung enthalten.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind TEuro 2.298 (Vorjahr: TEuro 2.077) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.
5. In den Abschreibungen sind TEuro 30 auf Bauvorbereitungskosten enthalten. Hierbei handelt es sich um Architektenleistungen für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses, die mittelfristig nicht realisiert wird.
6. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.
7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 104 aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.
8. Im Außerordentlichen Ergebnis ist der Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 223 ausgewiesen, der sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen ergibt.

lungen nach BilMoG zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 ergab.

9. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten neben den Vorauszahlungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) auch die unter den Steuerrückstellungen erfassten Beträge. Hierbei handelt es sich um geschätzte mögliche Nachforderungen des Finanzamtes für den Zeitraum 2004 - 2010 aus steuerpflichtigen Tiefgaragenstellplätzen und Neubewertung von Umwidmungen von Gewerbe in Wohnraumnutzung.

E. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse.

F. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:
Im Jahr 2011 wird für Leasingverträge der Dienstfahrzeuge ein Aufwand von TEuro 28 erwartet.
2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von TEuro 44 (Vermögensgegenstände) bzw. Erfüllungsbeträge von TEuro 44 (Altersteilzeitrückstellung) auf.
3. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.
4. Derivative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.
5. Zahl der Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,50	1,00
Technische Mitarbeiter	3,00	
Hauswarte	5,75	
Auszubildende	0,50	
	22,75	1,00

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit, die am 01.10.2009 begann und am 30.09.2012 endet. Weiterhin ist eine Mitarbeiterin enthalten, deren Elternzeit am 01.08.2011 ausläuft. Darüber hinaus war ein nebenberuflicher Helfer bei der Genossenschaft beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	5.133
Zugang 2010	269
Abgang 2010	183
Ende 2010	5.219

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Hans-Peter Siebert Vorsitzender
Christine Stehr

9. 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 19. April 2011

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand

Hans-Peter Siebert Christine Stehr

III. Lagebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2010 über 69 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit:

- 3.086 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 200.585,33 m²,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.433,05 m²,
- 879 Garagen, Mofa- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 615 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 und Erweiterung der Geschäftsstelle, durch Neubau von 10 Stellplätzen und 6 Carports auf vorhandenen PKW-Stellplätzen sowie durch Umgliederung von 5 PKW-Stellplätzen in Mofastellplätze und Zusammenlegung von 2 PKW-Stellplätzen zu einem behindertengerechten Stellplatz hat sich der Verwaltungsbestand verändert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2010 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2010 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.321 erwirtschaftet gegenüber TEuro 2.456 in 2009. 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 14.045 (Vorjahr: TEuro 13.724) Nettokaltmieten und
- TEuro 4.626 (Vorjahr: TEuro 4.756) abgerechnete Umlagen erzielt.

Im Verlauf des Jahres 2010 waren 197 Wohnungswechsel (Vorjahr: 191) zu verzeichnen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,4 % (Vorjahr: 6,2 %). Leerstände von 13 Wohnungen (Vorjahr: 12 Wohnungen) sind zum Teil auf planmäßige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen (8 Wohnungen). Die gleichbleibende Leerstandsquote von 0,4 % spiegelt u.a. die gute Nachfragesituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wider. Im März 2011 waren bereits 12 Wohnungen wieder vermietet. Die verbleibende 1 unvermietete Wohnung befindet sich noch in der Modernisierungsphase und es konnte bereits zum Juni 2011 ein Vertragsabschluss realisiert werden.

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 1.733 investiert (Vorjahr: TEuro 1.586). Für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen einer Stellplatzanlage sowie den Neubau einer Außenaufzugsanlage sind rd. TEuro 107 angefallen. Für die Herstellung der Balkone in der Papenstraße wurden weitere rd. TEuro 8 und für die Übernahme von Mieterbauten TEuro 8 ausgegeben. Für den Umbau der Aufzugsanlage im Schnelsen Weg zur barrierefreien Nutzung sind rd. TEuro 37 angefallen. Für den Umbau sowie die Erweiterung der Geschäftsstelle wurde die Schlussrate beglichen und die Außenanlagen fertig gestellt (TEuro 316).

Von unseren 25 hauptberuflichen Mitarbeitern sind einschließlich der Hauswarte 9 Mitarbeiter im technischen Bereich und darüber hinaus 6 Mitarbeiter für die Mieter-/Mitgliederbetreuung beschäftigt. 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 im Jahre 2008 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	2010 Euro	Vorjahr Euro	Veränderung Euro
Hausbewirtschaftung	3.078.421	3.080.596	-2.175
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	61.509	-44.010	105.519
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-93.413	-53.776	-39.637
Sonstiges Ergebnis	-641.280	-305.268	-336.012
Neutrales Ergebnis	56.564	-201.117	257.681
	2.462.043	2.476.667	-14.624
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-141.491	-21.143	-120.348
Ergebnis	2.320.552	2.455.524	-134.972

Die Vorjahreswerte wurden aufgrund einer neuen Darstellung der Ertragslage angepasst.

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

Die Steigerung in der Sparte Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen ist in den 2010 zugeflossenen Zuschüssen begründet.

Im Finanzergebnis basiert die Senkung auf der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Nicht ausreichend durch Erträge gedeckte Aufwendungen im Sonstigen Ergebnis ergaben sich hauptsächlich durch Kosten des Mitgliederbereiches und der in 2010 planmäßig angefallenen Kosten des 100-jährigen Jubiläums der Genossenschaft.

Das Neutrale Ergebnis ist geprägt durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz. Positiv haben sich die Entnahmen aus der Bauinstandhaltungsrückstellung und die verminderten außerplanmäßigen Abschreibungen ausgewirkt. Die außerordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG beeinflussten das Neutrale Ergebnis negativ. Im Vorjahr wurde das Ergebnis durch die Zuführungen in die Bauinstandhaltungsrückstellung beeinflusst.

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 in 2009 nach § 489 BGB gekündigt und in 2010 zu besseren Konditionen umgeschuldet. Des Weiteren haben wir die öffentlichen Mittel der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt unserer VE 58 in Mümmelmannsberg vorzeitig abgelöst und eine Umfinanzierung im 1. Förderungsweg der VE 64 vorgenommen sowie ein Darlehen der Hamburger Sparkasse mit TEuro 2.998 zu besseren Konditionen prolongiert.

Die Fremdkapitalzinsen liegen im öffentlich geförderten Bereich zwischen 0,5 % und 8,0 % sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,1 % und 5,7 %.

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 376 zur Finanzierung von Investitionen im Modernisierungsbereich (Vorjahr TEuro 400) aufgenommen. Die aus dem Geschäftsjahr 2009 gestellten noch offenen Kreditanträge für Modernisierungsmaßnahmen bei der KfW-Bankengruppe i.H.v. TEuro 1.530 werden in 2011 zur Auszahlung fällig.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt TEuro 714,9 sollen planmäßig bis 2016 in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung auf Seite 34 zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehensstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 5.705,0 beträgt und damit um TEuro 16,9 unter dem Cashflow des Vorjahres liegt.

Die Senkung des Cashflows nach DVFA/SG in Höhe von TEuro 16,9 beruht zur Hauptsache auf den Veränderungen des Jahresüberschusses (TEuro -134,9) und den Abschreibungen beim Sachanlagevermögen (TEuro 66,3) sowie auf Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (TEuro 50,9). Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass die Investitionen zu 17 % 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 2010	2010 TEuro	2009 TEuro	Veränderung TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.320,6	2.455,5	-134,9
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.280,1	3.213,8	66,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,1	4,1	0,0
Zuschreibung von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-0,8	0,8
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	100,2	49,3	50,9
= Cashflow nach DVFA/SG	5.705,0	5.721,9	-16,9
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	93,7	36,7	57,0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	139,6	-139,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	310,4	-190,0	500,4
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-299,8	590,3	-890,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.809,3	6.298,5	-489,2
Planmäßige Tilgungen	-2.135,1	-2.262,5	127,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.674,2	4.036,0	-361,8
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-1.722,5	-1.585,6	-136,9
Übernahme v. Mieterbauten	-8,0	0,0	-8,0
Grundstückskauf	0,0	-957,2	957,2
Neubautätigkeit Mietobjekt	-83,5	-40,0	-43,5
Neubautätigkeit Garagen u.a.	0,0	-8,8	8,8
Umbaumaßnahmen	-384,6	-3.412,2	3.027,6
Bauvorbereitungskosten	0,0	-30,6	30,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a.	-130,5	-120,2	-10,3
	-2.329,1	-6.154,6	3.825,5
Korrektur Anlagevermögen (Kaufpreisrückerstattung)	0,0	128,0	-128,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.329,1	-6.026,6	3.697,5
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	401,4	1.400,0	-998,6
Erhöhung der Geschäftsguthaben	213,8	207,8	6,0
Erhöhung/Verringerung der Mietkautionen	4,2	-3,6	7,8
Auszahlung von Dividende	-337,8	-330,5	-7,3
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	281,6	1.273,7	-992,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.626,7	-716,9	2.343,6
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.626,7	-716,9	2.343,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	1.694,4	2.411,3	-716,9
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	3.321,1	1.694,4	1.626,7

4. Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2010 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in einem überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten.

	31.12.2010		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	109.583.310	93,0	110.538.417	94,1	-955.107
Umlaufvermögen	8.193.776	7,0	6.877.490	5,9	1.316.286
Bilanzsumme	117.777.086	100,0	117.415.907	100,0	361.179
Eigenkapital	33.248.806	28,2	28.086.709	23,9	5.162.098
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	714.870	0,6	3.997.266	3,4	-3.282.396
Fremdkapital langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.223.057	1,9	1.805.979	1,5	417.078
Verbindlichkeiten	75.255.531	63,9	76.943.770	65,5	-1.688.239
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.334.822	5,4	6.582.183	5,6	-247.361
Bilanzsumme	117.777.086	100,0	117.415.907	100,0	361.179

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 93,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital sowie durch langfristige Rückstellungen finanziert.

Die Eigenkapitalrentabilität sank auf 7,4 % (Vorjahr: 8,8 %) und die Gesamtrentabilität auf 5,1 % (Vorjahr: 5,4 %). Die Senkungen beruhen im Wesentlichen auf der Umgliederung der Bauinstandhaltungsrückstellung in Höhe von TEuro 2.964,3 in die Bauerneuerungsrücklage sowie auf der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, welches sich überwiegend im außerordentlichen Ergebnis widerspiegelt (TEuro 222,8). Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEuro 33.248,8 gegenüber TEuro 28.086,7 in der Vorjahresbilanz. Die Steigerung beruht auf dem Jahresüberschuss (TEuro 2.320,6), dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEuro 213,8), der Umgliederung der Beträge aus der Bauinstandhaltungsrückstellung (TEuro 2.964,3) sowie der Auflösung von Pensionsrückstellungen (TEuro 1,2) zum 01.01.2010 in Verbindung mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, der Dividendenzahlungen von TEuro 337,8 gegenüberstehen. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um TEuro 361,2 höheren Bilanzsumme von 23,9% auf 28,2 % am 31.12.2010.

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 2009 als „notenbankfähig“ bewertet. Diese Einstufung ist zunächst befristet bis 30.08.2011. Wir beabsichtigen, über diesen Zeitpunkt hinaus, weiterhin an dieser Bonitätsbeurteilung teilzunehmen.

Bis zum Jahr 2014 werden für 37 Darlehen über insgesamt TEuro 29.548 die Zinsbindungen auslaufen. Davon laufen 8 Darlehen über TEuro 104 regulär aus und 13 Darlehen über TEuro 691 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt. 5 Darlehen über TEuro 8.303 wurden bereits im I. Quartal 2011 zu verbesserten Konditionen prolongiert.

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 2010 betrugen die Forderungsausfälle

nur 0,1 % (Vorjahr 0,2 %) 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 2.316 in 2010 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2011 bis 2013 mit rund TEuro 6.810 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Der Umbau sowie die Erweiterung der Geschäftstelle sind abgeschlossen, so dass wir auch künftigen Marktanforderungen gerecht werden können. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit gesunkenen, aber dennoch 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, 19. April 2011
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 2010 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 2010 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 wieder. Damit werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weiterhin Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Der erneute Anstieg der Eigenkapitalquote ist Beleg für eine stabile und geordnete Entwicklung. Chancen und Risiken der nächsten Jahre sind auf der Grundlage der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zutreffend dargestellt worden. Zinsänderungsrisiken werden u.a. durch steigende Tilgungsanteile und abgestimmte Zinsbindungsfristen beschränkt. Die notwendigen Entscheidungen des Vorstandes basieren auf einer sorgfältigen Analyse des Finanz- und Wirtschaftsmarktes. Wichtige Grundlage dafür bietet das differenzierte Risikomanagement, um möglichen Gefährdungen der finanziellen Situation des Unternehmens rechtzeitig entgegenwirken zu können. Die Entwicklung der Jahresüberschüsse sowie der Vermögens- und Schuldenwerte lässt weder kurz- noch längerfristig Liquiditätsrisiken erwarten. Währungsrisiken ergeben sich nicht, für Preisänderungsrisiken gibt es derzeit keine Hinweise. Die erneut auf freiwilliger Basis durch die Deutsche Bundesbank durchgeführte Bilanzanalyse des Jahresabschlusses 2009 hat zur Bewertung „notenbankfähig“ geführt, was als besonderer Ausweis für das

solide Geschäftsgebaren des Vorstandes zu werten ist.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Auch 2010 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 2010 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen, - dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlassung zu erteilen.

Hamburg, den 19.04.2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Noster



Bau- und Wohnungsausschuss
Von links:
Silke Wischer,
Bert Gettschat,
Dagmar Bossow,
Dr. Corina
König-Linek,
Ingo Tiedemann.



Prüfungsausschuss
Von links:
Uwe Lohmann,
Manfred Noster,
Bert Gettschat,
Karl-Wilhelm
Blohm,
Dr. Jens Linek.

V. Übersichten / Verzeichnisse

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

Stand: Geschäftsjahr 2010

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Wahlbezirk	Straße	Vertreter
1	Goldlackweg 1 - 55 Tilsiter Straße 20 - 66 Lesserstraße 68 - 146 Stephanstraße 70 - 128 Rosmarinstraße 1 - 57 Lavendelweg 27 - 72 Nelkenweg 1 - 64 Asterstraße 2 - 51 Gartenstadtweg 43 - 79, 48 - 84 Immergrünweg 1 - 5 Anemonenweg 1 A - 16 G	7	8	Groß Borsteler Straße 17 - 29 G Schippelsweg 2 A - C König-Heinrich-Weg 111 A - C	2
2	Gartenstadtweg 81 - 93, 86 - 100 Lesserstraße 148 - 150 Immergrünweg 7, 7 A - K, 9 Pillauer Straße 2 A - 10 B, 72 A - 74 E Eydtkuhnenweg 1 A - 6 D	4	9	Warnstedtstraße 67 A - B Vehrenkampstraße 14, 16 A - D Uwestraße 9 - 17 Gutenbergstraße 13 A - G	2
3	Rauchstraße 2 - 6, 7 - 9, 23 - 25 Rauchstraße 25 A - 29 E Friedastraße 3 - 7 Tratziger Straße 16 Bovestraße 41	1	10	Saseler Straße 130 - 132 Abrahamstraße 39 - 43 Leharstraße 81 - 93	3
4	Bengelsdorfstraße 12 - 16 Erich-Ziegel-Ring 50 - 52 Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38	3	11	Meiendorfer Straße 58 B - D Kopernikusstraße 3 A - B Scharbeutzer Straße 127 A - B Boltenhagener Straße 13 - 19 Rahlstedter Kamp 2 - 40 Wilhelm-Bauche-Weg 2 - 4 Grotenbleken 7 - 11 Walter-Koppel-Weg 8 - 18	2
5	Rübenkamp 341 - 369 und 307 - 309 Büdingstwierte 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 - 8 und 18 - 20 Beckerberg 18 A und Baererstraße 24 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: 31.12.2010

	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	Stephanstr. 112	22047	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	7374	Maik	Semcken	Gartenstadtweg 64	22049	Hamburg
	5145	Wolfgang	Rahaus	Goldlackweg 45	22049	Hamburg
	6763	Jan	Harleb	Goldlackweg 25	22049	Hamburg
	8703	Niels	Bossow	Asternstr. 25	22049	Hamburg
	9706	Susanne	Siems-Bokowski	Goldlackweg 8	22049	Hamburg
<u>Wahlbezirk 2</u>	4305	Wolfgang	Loose	Eydtkuhlenweg 3	22047	Hamburg
	7104	Gernot	Schultz	Eydtkuhlenweg 1 A	22047	Hamburg
	8490	Ulrike	Landsberg	Gartenstadtweg 100	22049	Hamburg
	9645	Elke	Münster	Gartenstadtweg 87 A	22049	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	12103	Marlen	Riedel	Süderstr. 8	22336	Elmshorn
	10971	Wolfgang	Jerkel	Pillauer Str. 74 D	22047	Hamburg
<u>Wahlbezirk 3</u>	5878	Helga	du Hamél	Friedastr. 3	22043	Hamburg
	14039	Thorsten	Hilgeland	Rauchstr. 29 C	22043	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	3418	Lieselotte	Gosch	Friedastr. 7	22043	Hamburg
<u>Wahlbezirk 4</u>	3259	Helga	Ehrbeck	Bengelsdorfstr. 12	22179	Hamburg
	5968	Christa	Bedir	Bengelsdorfstr. 16	22179	Hamburg
	14089	Thurid	Neddermeyer	Traberweg 38	22159	Hamburg
<u>Wahlbezirk 5</u>	3999	Günter	Femerling	Justus-Strandes-Weg 9 A	22337	Hamburg
	11997	Ingolf	Schramm	Büdingstwierte 1	22337	Hamburg
<u>Wahlbezirk 6</u>	3691	Heinrich	Jappe	Roßberg 25	22089	Hamburg
	3727	Hans Gerhard	Marquard	Roßberg 25	22089	Hamburg
<u>Wahlbezirk 7</u>	12507	Alicia	Herrero Fernandez	Horner Weg 274	22111	Hamburg
<u>Wahlbezirk 8</u>	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	Schippelsweg 2 C	22455	Hamburg
	3746	Adrian	Jacobsen	Groß Borsteler Str. 25 D	22453	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	3878	Roland	Reutter	Groß Borsteler Str. 25 E	22453	Hamburg
	3937	Hans	Koch	Groß Borsteler Str. 25 E	22453	Hamburg
	10757	Helga	Mohr	Groß Borsteler Str. 29 B	22453	Hamburg
<u>Wahlbezirk 9</u>	4054	Uwe	Inselmann	Gutenbergstr. 13 D	22525	Hamburg
	3995	Willy	Drewes	Gutenbergstr. 13 F	22525	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	4108	Irmgard	Körner	Uwestr. 11	22525	Hamburg
	4064	Klaus	Nagel	Vehrenkampstr. 16 B	22527	Hamburg
<u>Wahlbezirk 10</u>	4211	Klaus	Mühling	Leharstr. 81 C	22145	Hamburg
	5892	Frank	Wedel	Saseler Str. 132	22145	Hamburg
	7340	Günter	Ludewig	Leharstr. 85 B	22145	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	3173	Dieter	Jung	Leharstr. 85 C	22145	Hamburg
	4477	Jürgen	Kreutzfeld	Leharstr. 83 C	22145	Hamburg
	4864	Karl	Hegenberger	Leharstr. 81 B	22145	Hamburg
	14616	Ursel	Döring	Saseler Str. 134	22145	Hamburg

	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	Anschrift		
<u>Wahlbezirk 11</u>	6548	Heinz	Bogner	Walter-Koppel-Weg 16	22391	Hamburg
	12133	Heinz-Herbert	Nagel	Grotenbleken 7	22391	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	14455	Achim	Bodden	Rahlstedter Kamp 2	22143	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
	5142	Anke	Geffken	Wildacker 18	22523	Hamburg
	5956	Rudolf	Kneifel	Grenzacker 16	22523	Hamburg
<i>Ersatzvertreter</i>	5366	Lothar	Drescher	Wildacker 20	22523	Hamburg
	8108	Thomas	Maxsein	Wildacker 50	22523	Hamburg
	8948	Erich	Beinßen	Wildacker 27	22523	Hamburg
	9293	Dietmar	Horbaschk	Wildacker 25	22523	Hamburg
<u>Wahlbezirk 13</u>	8295	Klaus	Ruth	Schwarzenbergstr. 24 F	21073	Hamburg
	6955	Hajo	Au	Beerenhöhe 4	21077	Hamburg
	9427	Michael	Stohn	Schwarzenbergstr. 24 E	21073	Hamburg
	6807	Heino	Paetow	Beerenhöhe 18	21077	Hamburg
<u>Wahlbezirk 14</u>	12613	Mirosława	Kłausa	Große Holl 62	22115	Hamburg
<u>Wahlbezirk 15</u>	5716	Gesa	Arnecke	Rosmarinstr. 19	22047	Hamburg
	6781	Hellmut	Dahsler	Sonnenau 2	22089	Hamburg
	4183	Gertrud	Boettcher	Kaltenbergen 10	22117	Hamburg
	8460	Susanne	Schneidereit	Stephanstr. 70 B	22047	Hamburg
	3151	Friedrich	Maxsein	Repgowstieg 13	22529	Hamburg
	9737	Herbert	Landt	Pillauer Str. 74 B	22047	Hamburg
	9361	Frank	Jäger	Bengelsdorfstr. 18	22179	Hamburg
	5534	Annie	Wojczewski	Maria-Louisen-Str. 45	22301	Hamburg
	6385	Andrea Beate	Helms	Bublitzer Str. 24	22147	Hamburg
	10167	Edith	Linek	Goldlackweg 34	22049	Hamburg
	7347	Joachim	Cybulła	Brummelhorn 23 A	22159	Hamburg
	3982	Günter	Sendler	Hoheneichen 48	22391	Hamburg
	5678	Manfred	Jensen	Lungershausenweg 18	22399	Hamburg
	9455	Sabine	Niemann	Eggersweide 59	22159	Hamburg
	5922	Heiner	Horn	Fohlenweide 19	22159	Hamburg
	7621	Jens	Donath	Bartelssaal 4 A	22359	Hamburg
	7982	Karin	Prange	Von-Suppe-Str. 20 B	22145	Hamburg
	4492	Klaus	Hein	Rüterstr. 67	22041	Hamburg
	4570	Hagen	Burrlein	Rotdornweg 2	25479	Ellerau
	11793	Jörn	Bargstädt	Wollgrasweg 7 A	22417	Hamburg
	4345	Werner	Klein	Katzbachstr. 27	22547	Hamburg
	5800	Roland	Geistbeck	Roethmoorweg 54 B	22459	Hamburg
	11471	Markus	Exler	Amtmann-Rohde-Str. 44	25746	Heide-Süderholm
	10276	Brigitte	Schlichting	Saseler Damm 73	22395	Hamburg
	13406	Susanne	Schwerend	Winterhuder Weg 49	22085	Hamburg
	12929	Tina	Pagenkopf	Heinskamp 26	22081	Hamburg
	10206	Daniel Andreas	Wagenführer	Erdkampsweg 12	22335	Hamburg
	8781	Sven	Asmussen	Wiedehopfstieg 15	22179	Hamburg

Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2010

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
1	Gartenstadtweg	51 - 65	1911	113		Wichern	-
	Gartenstadtweg	52 - 66	1911			Wichern	
	Goldlackweg	1 - 55	1911			Wichern	
	Lesserstraße	102 - 120	1911			Wichern	
	Stephanstraße	102 - 116	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	20 - 66	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	21 - 55	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	33	1997			Winter	
	Tilsiter Straße	39	1911			Winter	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Wichern	-
	Gartenstadtweg	68	1912			Wichern	
	Goldlackweg	10	1912			Winter	
	Goldlackweg	2 - 52	1912			Wichern	
	Lesserstraße	120 A	1912			Winter	
	Stephanstraße	118	1912			Wichern	
3	Gartenstadtweg	69 - 79	1913	31		Wichern	-
	Gartenstadtweg	70 - 72	1913			Wichern	
	Immergrünweg	1 - 5	1913			Wichern	
	Immergrünweg	2	1913			Wichern	
	Lesserstraße	122 - 146	1913			Wichern	
	Stephanstraße	120 - 128	1913			Wichern	
4	Gartenstadtweg	74 - 84	1914	12		Wichern	-
	Immergrünweg	4 - 14	1914			Wichern	
5	Lesserstraße	68 - 74	1953	36	1	Winter	-
	Rosmarinstraße	1 - 3	1953			Winter	
6	Asternstraße	2 - 2 A	1955	28		Winter	-
	Asternstraße	4 - 12	1955			Wichern	
	Lesserstraße	76 - 84	1955			Winter	
7	Asternstraße	13 - 27	1928	10		Wichern	-
	Gartenstadtweg	48 - 50	1928			Wichern	
8	Asternstraße	5 - 11	1929	11		Wichern	-
	Lesserstraße	90 - 98	1929			Wichern	
9	Nelkenweg	1 - 27	1930	20		Wichern	-
	Rosmarinstraße	7 - 9	1930			Winter	

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
10	Asternstraße	14 - 16	1934	20		Wichern	-
	Asternstraße	29 - 31	1934			Wichern	
	Gartenstadtweg	43 - 49	1934			Wichern	
	Nelkenweg	29 - 51	1934			Wichern	
11	Nelkenweg	26 - 64	1935	20		Wichern	-
12	Nelkenweg	2-24	1937	12		Wichern	-
13	Anemonenweg	1 - 7	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	2 - 8	1938			Wichern	
14	Anemonenweg	10 -16	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	9 -15	1938			Wichern	
15	Lavendelweg	27 - 61	1952	18		Wichern	-
16	Lavendelweg	30 - 72	1938	22		Wichern	-
17	Rosmarinstraße	15 - 57	1939	22		Wichern	-
18	Stephanstraße	70 - 92	1939	20		Wichern	-
19	Asternstraße	33 - 51	1939	14		Wichern	-
	Stephanstraße	94 - 100	1939			Wichern	
20	Bovestraße	41	1956	35	2	Schneidereit	-
	Rauchstraße	2 - 6	1956			Schneidereit	
21	Friedastraße	3 - 7	1928	22		Schneidereit	-
22	Rauchstraße	7 - 9	1929	20	1	Schneidereit	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneidereit	
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	Schneidereit	-
	Eydtkuhnenweg	2 - 6	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	72 A - 72 D	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	74 A - 74 E	1963			Schneidereit	
	Voßkullen	146 - 146 A	1999			Schneidereit	
25	Lesserstraße	148 - 150	1964	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 A - 2 B	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341 - 369	1950	90		Lübke	-
27	Büdingstwiete	1-5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-Weg	9 A - 9 D	1954	48		Lübke	-
29	Eilbeker Weg	20 - 28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126 - 130	1954			Winter	
30	Papenstraße	117 - 119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40 - 44	1956			Winter	
31	Roßberg	21 - 29	1956	40		Winter	-
32	Woermannsweg	18, 18 A - 18 B	1958	19		Lübke	-
33	Papenstraße	20 - 22	1958	16		Winter	-
34	Horner Weg	274 - 276	1959	15		Winter	-
35	Von-Graffen-Straße	15 A - 15 D	1960	32		Winter	-
36	Groß Borsteler Straße	17 - 23	1960	108	1	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		Schneidereit Schneidereit	-
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	-
50	Schnelsener Weg	1 - 3 A	1971	64		Witt	31.12.2028
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		Schneidereit	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	31.12.2020
	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	Grotenbleken	7 - 11	1982	45		Lübke	31.12.2017
	Walter-Koppel-Weg	8 - 18	1982			Lübke	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2 - 4	1982			Lübke	
63	Rotbergfeld	23 - 35	1991	45		Sponholz	mind. 10 Jahre
64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneidereit	31.12.2027
	Traberweg	26	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28 A	1997			Schneidereit	
	Traberweg	30	1997			Schneidereit	
	Traberweg	36	1997	12		Schneidereit	ohne Bindung
	Traberweg	38	1997	11		Schneidereit	ohne Bindung
65	Boltenhagener Straße	13 - 19	1998	36		Schneidereit	31.12.2031
66	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	12		Schneidereit	31.12.2034
	Rahlstedter Kamp	2 - 40	2003	24		Schneidereit	ohne Bindung
67	Rotbergfeld	40 - 48	1992	36		Sponholz	mind. 10 Jahre
68	Rauchstraße	23 - 25	1975	12		Schneidereit	-
69	Rauchstraße	25 A - 29 E	2007	18		Schneidereit	-
				3086	23		

Im Geschäftsjahr 2010 verstarben unsere Mitglieder

Karl-Heinz	Bahlke	Reiner	Lück
Wolfgang	Bartsch	Hans Günter	Lünzmann
Daryouch	Bina	Katharina	Meyer
Hans-Dieter	Binder	Wilhelm	Müller
Ursula	Boehrs	Ursel	Oberg
Anita	Damm	Ulf	Pahlow
Helmut	Dassbeck	Karl	Plümpe
Jürgen	Dohrn	Hartmut	Pöhl
Ilse	Drignat	Ernst	Pohlmann
Herta	Friebe	Erich	Rebenstorff
Oskar	Friedrich	Wolfgang	Rehm
Hildegard	Friedrichs	Karin	Rode
Werner	Gall	Erhard	Rohde
Egon	Gamlien	Dietmar	Röpke
Theodor	Geukens	Lothar	Schindler
Margarete	Glischinski	Johann	Schoen
Hans-Joachim	Gröhnke	Karl-Heinz	Schöning
Brigitte	Heidemann	Ingrid	Schult
Günter	Heidrich	Peter	Seidel
Carmen	Hesse	Erika	Steinhaus
Uwe	Jenfeldt	Lieselotte	Straßburger
Hildegard	Keuchel	Ursula	Suhr
Monika	Klann	Oliver	Tiffinger
Hannelore	Kolss	Karl-Heinz	Völckers
Lotti	Kronbuegel	Jutta	von Eitzen-Huch
Elisabeth	Krüger	Gisela	Weber
Annemarie	Kuske	Heinz	Ziegler
Walter	Liebscher		

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

Organisationsstruktur

Stand: 31.12.2010

