

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2013

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2013

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT GARTENSTADT WANDBEK EG

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg
Tel: 040 69 69 59-0
Fax: 040 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

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 73 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2010–2015, siehe V. Übersichten/Verzeichnisse

Aufsichtsrat:

Manfred Noster	Vorsitzender
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Dr. Corina König-Linek	
René Alfeis	
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Schriftführer
Bert Gettschat	
Hans-Peter Siebert	
Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat	
Dr. Corina König-Linek	
Hans-Peter Siebert	

Prüfungsausschuss

Bert Gettschat	Vorsitzender
René Alfeis	stellv. Vorsitzender
Karl-Wilhelm Blohm	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Manfred Noster	

Vorstand:

Christine Stehr	hauptberuflich
Hans-Peter Siebert	nebenberuflich (gem. § 37(1) Satz 2 GenG)

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Genossenschaft	04
I. Bericht des Vorstandes	06
Konjunkturelle Entwicklung 2013/2014	07
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	11
Investitionen in den Bestand	12
Modernisierung	12
Energieeinsparung und Umweltschutz	13
Instandhaltung	14
Hausbewirtschaftung	15
Mitglieder	17
Organisation/Mitarbeiter	18
Gesetzliche Prüfung	21
Gewinnverwendung	21
II. Jahresabschluss 2013	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
III. Lagebericht	33
IV. Bericht des Aufsichtsrates	39
V. Übersichten/Verzeichnisse	41
Wahlbezirke	41
Vertreter und Ersatzvertreter	42
Wohnanlagen	44
Verstorbene Mitglieder	49
Organisationsstruktur	51



Christine Stehr, Hans-Peter Siebert

I. Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

steigende Mieten, eine gefühlte Wohnungsnot und explodierende Baupreise. Das Jahr 2013 ist vorüber, doch die Themen, die die Hamburger beschäftigen, sind die gleichen geblieben. Auch die gewünschte Energiewende und die Vorreiterrolle, die Deutschland im Klimaschutz einnehmen möchte, rücken zunehmend in den Vordergrund.

Die Wohnungswirtschaft soll es richten: mit dem Bau neuer Wohnungen – in möglichst angesagten Hamburger Stadtteilen – und bei gleichzeitiger Modernisierung von bereits bestehenden Wohnungen, auf möglichst optimale Energiewerte.

Unsere Genossenschaft stellt sich diesen Herausforderungen. Doch es gibt einen weiteren wichtigen Indikator, der unser

Handeln bestimmt: Die Bedürfnisse und die Möglichkeiten unserer Mitglieder, die heute in unseren Wohnungen leben und zukünftig dort leben werden. Unsere Analysen über Mitgliederstrukturen, Wohnsituationen und -wünsche sowie Haushaltseinkommen und Wohnkaufkraft sprechen hierbei eine deutliche Sprache und helfen uns, die Vorstellungen unserer Mitglieder umzusetzen.

Wir werden daher auch zukünftig unserem satzungsgemäßen Förderauftrag treu bleiben. Unsere Wohnungen werden hochwertig, aber bezahlbar sein und unsere Modernisierungen mit Augenmaß und vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit erfolgen.

Dass eine staatlich verordnete Mietpreisbremse hierbei keine Rolle spielt, machen die Zahlen aus unserer Hausbewirtschaftung deutlich. Während sich die Mieten in Hamburg ohnehin weit

entfernt von denen anderer Metropolen bewegen, lag die durchschnittliche Wohnungsmiete in unserer Genossenschaft 2013 noch einmal rund 24 Prozent unterhalb der des im vergangenen Jahr veröffentlichten Hamburger Mietenspiegels. Auch modernisierungsbedingt notwendige Mietanpassungen richten wir nicht an den zulässigen Werten nach geltendem Recht aus. Denn auch dort geht es für uns nicht um maximal mögliche Renditen, sondern um die Schaffung von lebenswertem Wohnraum zu angemessenen Preisen.

Gemeinsam mit anderen Genossenschaften sind wir – die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG – in Hamburg eine wirkliche Mietpreisbremse. Ohne Reglementierungen und ohne gesetzliche Vorgaben, dafür aber mit klaren Zielen, die auf langfristigem Denken und dauerhaftem Erfolg aufbauen.

Für die Zukunft wird es notwendig sein, dass das Aufrechterhalten dieser Grundsätze nicht durch immer weiter steigende Auflagen und Anforderungen erschwert wird. Diese verteuern den Neubau ebenso wie notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten und wirken sich vielfach in nicht unerheblichem Maße auf die Betriebskosten aus, die unsere Mitglieder zu tragen haben. Nicht alle Regelungen, die in den vergangenen Jahren zu teilweise hohen Investitionen und Aufwendungen geführt haben, hatten dabei auch tatsächlich einen entsprechenden Nutzen.

Seit vielen Jahren ist unsere Genossenschaft ein verlässlicher Partner, wenn es um die Verbesserung der Wohnungssituation und den Neubau in unserer schönen Stadt geht. Und wir bleiben weiterhin dabei: mit Weitsicht, sozialem Engagement und dem Blick fürs Machbare.

Dass es funktioniert, belegt auch in diesem Jahr wieder unser Geschäftsbericht.

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2013/2014

Verbandsunternehmen investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unter-

nehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände. Sie bieten zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaften und verschiedene Dienstleistungen an. Dazu gehören ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, Gemeinschaftseinrichtungen oder auch betreutes Wohnen. Unsere Unternehmen vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche mit stabilem Wachstum

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über Mrd. Euro 434. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2013

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine ge-

bremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte diese nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2011 um 3,3 Prozent, 2012 um 0,7 Prozent).

Deutsche Konjunkturlokomotive kommt unter Dampf

Die gesamtwirtschaftliche Produktion in Deutschland wird sich im kommenden Jahr beschleunigen. Darauf deutet das ifo-Geschäftsklima hin, das in den vergangenen Monaten eine deutliche Aufwärtstendenz gezeigt hat. Auch bessert sich das weltwirtschaftliche Umfeld. Die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls günstig. Nach Auffassung des ifo-Instituts – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt in 2014 um 1,9 Prozent zunehmen. Ähnlich schätzt der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung die Lage in seinem Jahresgutachten 2013/14 ein. Er schätzt den Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes in diesem Jahr auf 1,6 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose geht in ihrem Gutachten sogar von einem Zuwachs von 1,8 Prozent in 2014 aus. Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel blickt optimistisch in die Zukunft. Er erwartet für Deutschland ein stabiles Wirtschaftswachstum von durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr bis 2018. Das geht aus dem Entwurf des Jahreswirtschaftsberichtes 2014 hervor.

Verbraucherpreise steigen weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im



Farbentwurf Brillux Farbstudio Hamburg



Bild 1: Spatenstich für das Glasfasernetz in der Gartenstadtsiedlung am 11. Juni 2013, Bild 2: VE 28 Energetische Großmodernisierung im Justus-Strandes-Weg, Bild 3: VE 36 Dacherneuerung und -dämmung in der Groß Borsteler Straße

Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: plus 2 Prozent; 2011: plus 2,1 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2010 gegeben (plus 1,1 Prozent gegenüber 2009). Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich um 4,4 Prozent. Energie verteuerte sich insgesamt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Vorjahren 2012 bis 2010 wurden deutlich höhere Jahresteuerraten ermittelt, der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung hat sich somit abgeschwächt.

Stabiler Arbeitsmarkt trotz schwachem Wirtschaftswachstum

2013 ist die Arbeitslosigkeit geringfügig gestiegen. Der Beschäftigungsaufbau hat sich fortgesetzt. Arbeitslose partizipieren allerdings nur teilweise vom Beschäftigungsplus. Grund dafür ist, dass

die Profile der Arbeitslosen oftmals nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passen. Die Arbeitslosenquote ist um 0,1 Prozent auf jetzt 6,9 Prozent gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,95 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 41,84 Millionen Personen gestiegen. Das waren 233.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Prognosen: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungs-

bau setzte sich damit weiter fort.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2014 mit über 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bliebe der Wohnungsbau treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Die LBS prognostizierte für das Jahr 2013 etwa 250.000 Baugenehmigungen für Deutschland.

Bevölkerung wächst trotz Zensus

Laut Bevölkerungsstatistik des Zensus 2011 lag Hamburgs Einwohnerzahl zum Stichtag 9. Mai 2011 um 4,6 Prozent unter der bis dahin geltenden offiziellen Zahl von 1,79 Millionen Menschen. Das bedeutet 83.000 Einwohner weniger mit vielfältigen Auswirkungen bis hin zum Länderfinanzausgleich. Wegen erheblicher Kritik an der Belastbarkeit der Erhebungsmethodik dürfte die Politik die Zensus-Ergebnisse noch einmal auf den rechtlichen Prüfstand bringen. Dessen



Bild 1: VE 71 Dichtigkeitsprüfung vor der Bauabnahme
Bild 2–3: VE 71 Einzug in den „Kirschblütenhof“

ungeachtet hält das Bevölkerungswachstum Hamburgs unverändert an. Das Wanderungsplus aus anderen Bundesländern und dem Ausland hat dazu geführt, dass am 30. Juni 2013 mit 1.743.000 Bewohnern 36.000 Menschen mehr in Hamburg lebten als am Zensusstichtag 9. Mai 2011.

Durchschnittlich 1,8 Personen pro Haushalt

Die Zahl der Haushalte in Hamburg lag im Jahr 2012 knapp über einer Million. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte hat sich zwar von 2011 auf 2012 um 12.000 auf 505.000 verringert, er ist mit 50 Prozent aber nach wie vor hoch. Interessanterweise stieg die Zahl der Vierpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum um rund acht Prozent an. Gleichzeitig sank der Anteil der Haushalte, in denen Kinder leben, auf 46 Prozent. 1995 lag dieser Anteil noch bei 50 Prozent.

Metropolregion Hamburg wächst weiter

Das im Vergleich zum Beispiel zu Berlin und München relativ organische Bevölkerungswachstum Hamburgs wird sich bis 2030 fortsetzen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), wonach die anhaltende Zuwanderung sich insbesondere auf wirtschaftsstarke oder aus anderen Gründen attraktive Zentren konzentrieren wird. Danach wird die Metropolregion Hamburg bis 2030 um knapp 10 Prozent auf 3,04 Millionen Einwohner wachsen. Insbesondere aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet das für Immobilieninvestitionen ein positives Umfeld.

Bestätigt wird dieses aktuell durch eine Erhebung des Statistikamtes Nord, wonach im Mai 2011 rund 1,6 Prozent der Mietwohnungen leer standen. Damit ist Hamburg das Bundesland mit der niedrigsten Leerstandsquote.

Hamburger Durchschnittsmieten nicht überproportional hoch

Trotzdem sind die Mieten in Hamburg – von Ausnahmen abgesehen – weder explodiert noch im Durchschnitt überproportional hoch. Zu diesem Ergebnis kommt eine von den immobilienwirtschaftlichen Verbänden in Auftrag gegebene Studie des CRES-Instituts (Center for Real Estate Studies), nach der sich 68 Prozent der Hamburger Mieten im April 2013 zwischen Euro 5,24 und Euro 9,32 bewegten. Der im November 2013 veröffentlichte Hamburger Mietenpiegel weist eine Durchschnittsmiete von Euro 7,56 aus, das bedeutet einen Anstieg innerhalb von zwei Jahren um 5,7 Prozent. Die Bestandsmieten in Hamburg liegen damit noch deutlich unter den vergleichbaren Mieten in München, Stuttgart, Düsseldorf oder Mainz.

Baugenehmigungen auf Kurs – Fertigstellungen hinken noch hinterher

Mit dem Ziel, den Wohnungsneubau in der Stadt zu verstärken, Flächen zu mobilisieren und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im September 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf den Weg gebracht. Darin wurde zum Ziel erklärt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Fertigstellungszahlen hinken diesem Ziel zwar noch hinterher, die Baugenehmigungszahlen liegen aber voll auf Kurs. So haben die Hamburger Bezirke in 2013 den Neubau von insgesamt 10.328 Wohnungen genehmigt, so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wird sich in 2013 auf die Marke von 5.000 zubewegt haben, in



VE 71 Bauarbeiten und gemeinsame Pflanzaktion auf dem „Kirschblütenhof“

2014 sollten dann die anvisierten 6.000 Wohnungen auch realisiert werden.

Erfolgreiche Wohnraumförderung

Flankiert werden die Wohnungsbauaktivitäten von einem Wohnungsbau-förderungsprogramm, das sich mit einer Dotierung von Mio. Euro 165 auch im bundesweiten Vergleich sehen lassen kann. So hat Hamburg in 2011 den Neubau von 119 Mietwohnungen je 100.000 Einwohner gefördert, während der Durchschnitt aller Bundesländer bei 14,6 Wohnungen lag. Deutlich auch der Abstand bei der Modernisierungsförderung: Während Hamburg in 2011 die Modernisierung von 162 Mietwohnungen je 100.000 Einwohner gefördert hatte, waren es im Durchschnitt aller Bundesländer nur 22,4 Wohnungen. Die Ziele der Wohnraumförderung wurden auch 2013 erfolgreich umgesetzt. Insgesamt 2.006 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurden gefördert, darüber hinaus 4.312 geförderte Modernisierungen von Mietwohnungen, die mietpreisdämpfende Wirkung entfalten. Einschließlich der Eigentumsförderung wurden Fördermittel mit einem Subventionsbarwert von Mio. Euro 143,3 bewilligt.

Wirtschaftswachstum gering, aber über Bundesdurchschnitt

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 um 0,5 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr zuvor lag das Plus noch bei 1,2 Prozent. Das Wirtschaftswachstum in Hamburg hat sich damit im ersten Halbjahr 2013 zwar weiter verringert, lag aber deutlich über der Entwicklung im Bundesdurchschnitt (minus 0,3 Prozent). Der moderate Wachstumspfad dürfte sich auch im zweiten Halbjahr 2013 fortgesetzt haben.

Bauwirtschaft und Ausbaugewerbe relativ konstant

Obwohl sich die Zahl der Betriebe im Hamburger Bauhauptgewerbe im Juni 2013 gegenüber Juni 2012 um sieben Prozent auf 980 erhöht hatte, ist die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen mit 9.200 fast konstant geblieben. Ein Indiz dafür, dass ein Großteil der Bauleistungen im Hoch- und Tiefbau von externen Betrieben erbracht wird. Im Ausbaugewerbe verlief die Entwicklung gegenteilig. Während die Zahl der Betriebe Ende Juni 2013 um drei Prozent gegenüber Juni 2012 zurück-

ging, erhöhte sich die Zahl der dort Beschäftigten um zwei Prozent auf 9.377 Personen.

Diese erwirtschafteten überwiegend in den Bereichen Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation sowie Maler- und Lackiergewerbe einen Umsatz von rund 1,2 Milliarden Euro.

VNW-Wohnungsunternehmen investieren 750 Millionen Euro

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen sich unverändert aktiv am Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Ihr ursprüngliches Ziel, 2013 mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen zu beginnen, werden sie voraussichtlich erreichen. Größter Engpassfaktor dabei ist die Beschaffung geeigneter, baureifer Grundstücke. Vielfach muss erst noch Planrecht geschaffen werden, oft stellt die Vergabe städtischer Flächen im Konzeptverfahren eine zu hohe Hürde dar oder die Preisvorstellungen lassen den Bau bezahlbarer Wohnungen nicht zu. Dennoch leisten die VNW-Wohnungsunternehmen mit Investitionen in den Neubau und in den Bestand von rund Mio. Euro 750 einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbe-



VE 28 Neue Fassaden und Balkone im Justus-Strandes-Weg

trieben sowie zur Verbesserung der wohnlichen Versorgung der Hamburger Haushalte.

GRUNDSTÜCKsverkehr, BAUTätigkeit der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr wurden 10 Wohnungen auf dem Gelände unseres ehemaligen Regiebetriebes im Gartenstadtweg fertiggestellt. Die Wohnungen auf dem heutigen „Kirschblütenhof“ konnten planmäßig zum 1. Juni 2013 vermietet werden. Mit 2 oder 2,5 Zimmern und Wohnflächen zwischen 52 und 66 m² wurden die Wohnungen vorrangig für die ältere Generation geschaffen. Hierzu wurden 2 Aufzüge errichtet, die alle Wohnungen sowie das Kellergeschoss anfahren, und eine barrierearme Ausstattung gewählt.

Die Wohnungen verfügen neben ausreichenden Bewegungsflächen und breiten Türen auch über schwellenlose Duschen und elektrische Türöffner. Einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis wurde durch Videosprechanlagen mit großem Farbdisplay und ein innovatives Schließsystem, welches ohne Schlüssel auskommt, Rechnung getragen. Die Wohnungen wurden bis in die einzelnen

Zimmer mit einer Glasfaserverkabelung ausgerüstet, sodass dort neben einer erstklassigen Fernsehqualität auch das Internet mit zukunftsweisenden Übertragungsraten verfügbar ist. Über den Anschluss der willy.tel GmbH ist u. a. eine Anbindung an das Hausnotrufsystem Wilma möglich, welches ebenso für nahezu alle unsere Mehrfamilienhäuser bereitgestellt ist.

Der „Kirschblütenhof“ bildet so eine optimale Ergänzung unseres Angebotes in der Gartenstadtsiedlung, welches sich bislang meist an Familien richtete. So konnten neben vielen Nicht-Mitgliedern in erster Linie Mitglieder begeistert werden, für die beispielsweise unsere älteren Gartenstadthäuser mit steilen Treppen und wenig Bewegungsflächen oder Mehrfamilienhauswohnungen ohne Aufzug nicht mehr geeignet sind. Um die Wohnungen diesem Mitgliederkreis anbieten zu können, wurde auf die Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln verzichtet.

Wie erwartet, wurden durch die Umzüge in den Neubau im Laufe des Jahres 2013 wiederum Wohnungen mit Gärten in der Gartenstadtsiedlung frei, welche optimale Bedingungen für Familien mit Kindern bieten.

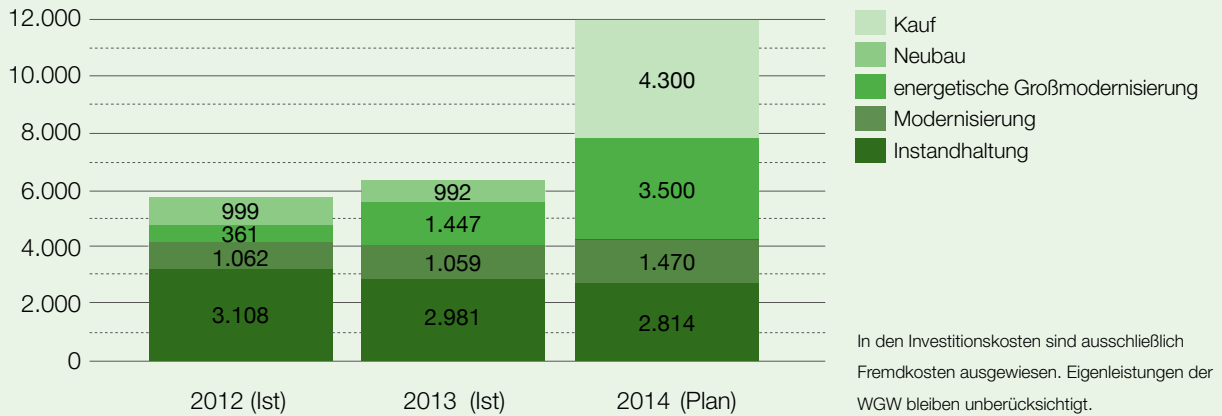
Die Zielsetzung, unseren Mitgliedern in jeder Lebenssituation eine adäquate Wohnung bieten zu können, bildet nach wie vor einen Schwerpunkt sowohl im Neubaubereich als auch bei Umbaumaßnahmen im Bestand. Bei frei werdenden Wohnungen in den Erdgeschossen oder in Gebäuden mit Aufzügen wird daher grundsätzlich geprüft, inwieweit ein weitgehend barrierearmer Umbau möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Der Einbau von Duschbädern mit flachem oder bodengleichem Einstieg oder die Verbreiterung von Eingangs- und Zimmertüren sind hierfür praktikable Beispiele.

Auch Neu- oder Umbauten von Aufzugsanlagen – wie sie bereits erfolgreich umgesetzt wurden – werden in die Planungen mit einbezogen. Vielfach sind aber beispielsweise auch die Beseitigung von Treppen in den Außenanlagen, die Herstellung von Rampen oder die Nachrüstung von Handläufen hilfreiche Maßnahmen.

Hierbei werden, sofern sinnvoll, wie in der Vergangenheit Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

Die Genossenschaft wird auch weiterhin

Gesamtinvestitionen 2012–2014 in TEuro



den Neubau von Wohnungen planen und durchführen. Hierzu wurde im vergangenen Geschäftsjahr der Ankauf eines Grundstückes in Rahlstedt vorangetrieben, welcher zum Berichtszeitpunkt bereits erfolgreich realisiert werden konnte. Mit der Vorlage genehmigungsfähiger Planungen wird für das laufende Geschäftsjahr gerechnet, sodass von einer anschließenden Errichtung und Fertigstellung der Wohnungen auszugehen ist.

Auch bei den diesbezüglichen Abstimmungen und Planungen ist es unser Ziel, 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 für die Genossenschaft auch eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt.

Das Angebot an Baugrundstücken, die unserer Zielsetzung gerecht werden, ist in Hamburg aber leider nach wie vor gering. Auch wird der Ankauf von städtischen Grundstücken – obwohl eine qualitative Betrachtung und Angebotsauswahl angestrebt wird – durch hohe Anforderungen an die planerische Vorleistung sowie Vorgaben an die bauliche Umsetzung erschwert.

Das ungebrochen große Interesse von Seiten der Investoren verstärkt den Preisanstieg, der nur durch hohe Verkaufserlöse oder durch entsprechend hohe Mieten ausgeglichen werden kann. Verschärfte Anforderungen bei den energetischen Standards, Vorgaben bei der Energieversorgung u. Ä. erschweren darüber hinaus die Herstellung und Vermietung von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnanlagen eine hohe Priorität. Bei jedem Nutzerwechsel werden 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.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder im Bereich der

Gartenstadtsiedlung erfordern in der Regel eine komplette Entkernung der Wohnungen. Neben den vorgenannten Arbeiten erstrecken sich die Modernisierungsmaßnahmen daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen.

Aufgrund der umfangreichen Umbauten in der Gartenstadtsiedlung werden die dort anfallenden Kosten im Rahmen der bestehenden Aktivierungsrichtlinie als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2013 waren dies – einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 67 – rund TEuro 837 (2012: Mio. Euro 1,2).

Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang werden grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln vorgenommen, sodass die Belastungen der Mieter so gering wie möglich gehalten werden können. Dementsprechend sind die vorgenannten Kosten nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Nutzungsgebühren verbunden.

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 Interessentenauswahl. Hierdurch wird die Nutzerstruktur gleichfalls positiv beeinflusst. Diese Auswahlmöglichkeit erscheint trotz höherer Nutzungsgebühren auch weiterhin gewährleistet. Für modernisierte Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung bestehen nach wie vor erhebliche Wartezeiten für interessierte Mitglieder.

Die im Modernisierungsplan 2013 erfassten Maßnahmen wurden im Wesentlichen fertiggestellt. Nach wie vor werden erhebliche Mittel in Fenstermodernisierungen investiert. 2013 fielen rund TEuro 251 (2012: TEuro 126) für den Austausch von Fenstern an. Zum Teil werden dabei bereits isolierverglaste Fenster durch Fenster mit höherwertiger Wärmeschutzverglasung ersetzt. Einschließlich der im Zuge von Einzelmodernisierungen durchgeführten Arbeiten wurden 2013 insgesamt 32 Bäder und 33 Küchen erneuert bzw. modernisiert. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Neben der für 2014 geplanten energetischen Großmodernisierung der Beerenhöhe 18–20 in Höhe von Mio. Euro 3,5 wird auch in der Gartenstadtsiedlung mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet. Weitere Investitionen sind zur Herstellung einer Multimediaverkabelung im zweiten Bauabschnitt der Gartenstadtsiedlung vorgesehen (TEuro 270).

Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Maßnahmen versucht, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. 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. 2013 konnten für 5 Wohnanlagen insgesamt TEuro 99 an Mietzuschüssen, Instandhaltungskostenzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmverbundsysteme vereinnahmt werden.

Energieeinsparung und Umweltschutz

In der Modernisierungsplanung der Genossenschaft nimmt die energetische Betrachtung weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Die kontinuierliche Modernisierung der Bestandsgebäude auf den gemäß aktueller Energieeinsparverordnung geforderten Standard führt zu einer stetigen Optimierung der Energiebilanz und Verminderung der Kohlendioxidemissionen.

Auf Basis der vorliegenden Energiebedarfsausweise sind fundierte Planungen und aussagekräftige Prognosen über die zu erzielenden Einsparungen möglich. Darüber hinaus werden aus überbetrieblichen Vergleichen mit anderen Wohnungsunternehmen, welche durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) erstellt werden, und internen Auswertungen Entscheidungen für künftige Investitionen abgeleitet.

Ausgehend vom aktuellen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden im Rahmen einer energetischen Modernisierung Erneuerungen der Fenster ebenso vorgenommen wie eine in der Regel vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Hinzu kommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung von Dacheindeckungen oder die Überarbeitung von Balkonen, sowie Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Grundrisse oder der Außenanlagen.

Die hierfür zur Verfügung gestellten Investitionen konnten in den vergangenen Jahren stetig erweitert werden. Der Abschluss der energetischen Modernisierungen oder anderer wertverbessernder Maßnahmen führt zu einer Anpassung der Grundnutzungsgebühr.

Die im Geschäftsjahr 2013 durchgeführte Großmodernisierung im Justus-Strandes-Weg 9 A–D hatte über die energetische Komponente hinaus eine deutliche Aufwertung der Wohnungen zum Ziel. Denn nach Fertigstellung der Außenwanddämmungen erhielten weitere 35 der dort gelegenen 48 Wohnungen nachträglich vorgestellte Balkone. Auch die 12 Wohnungen, welche bereits im Ursprungszustand Loggien hatten, wurden mit neuen und größeren Balkonen ausgerüstet.

Die zum Berichtszeitpunkt angefallenen Investitionskosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,6 konnten teilweise über ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden. Die entstehenden Zinsvorteile kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute. Auch mit dieser Modernisierung leisten wir einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz und sorgen für eine spürbare Reduktion

Instandhaltungsplan 2014

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
25	Pillauer Straße 2 A–D	Balkone instand setzen
32	Woermannsweg 18, 18 A–B	Heizungsanlage erneuern
49	Wildacker 2–24, Grenzacker 31–33	Warmwasserbereiter der Heizung erneuern
46	Leharstr. 81–93, Abrahamstr. 39–43	Heizungsanlage erneuern (1 Stück)
52	Bengelsdorfstr. 12–16	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
52	Bengelsdorfstr. 12–16	Fassade instand setzen
58	Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Treppenhäuser instand setzen, Hauseingangstüren erneuern
58	Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Müllstandplätze instand setzen

der Energiekosten für unsere Mitglieder. Denn neben einer CO₂-Einsparung von jährlich über 40 Tonnen konnte der rechnerische Energiebedarf des Gebäudes mehr als halbiert werden.

Wegen der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ist für das Jahr 2014 eine umfassende Modernisierung in der Beerenhöhe 18–20 geplant, die neben den energetischen Aspekten eine Aufwertung der Wohnanlage und Optimierungen der Eingangssituationen mit einschließt. Doch auch andere Maßnahmen, wie beispielsweise weitere Dämmmaßnahmen im Zuge von Dacherneuerungen, Fenster- und Haustürmodernisierungen und die Erneuerung von Heizungsanlagen, liefern regelmäßig ihren Anteil zur Einsparung von Energie und Kosten sowie zum Schutze der Umwelt.

Im Zuge der Planungen werden grundsätzlich die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln beispielsweise von Seiten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) geprüft. Die den dortigen Förderbedingungen zugrunde liegenden Anforderungen gehen allerdings über die ohnehin schon hohen gesetzlichen Regelungen oft weit hinaus. Dies führt zu weiteren baulichen Veränderungen, höheren Investitionen und – damit

verbunden – höheren notwendigen Anpassungen im Bereich der Nutzungsgebühren.

Die Genossenschaft wird die Inanspruchnahme von Fördergeldern daher weiterhin davon abhängig machen, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen im Interesse ihrer Mitglieder liegen und sich die anfallenden Anhebungen der Nutzungsgebühren in einem verträglichen Rahmen halten.

Der erstmalige Einsatz von Sonnenkollektoren zur Nutzung regenerativer Energien konnte sich bei unserem Neubau – dem „Kirschblütenhof“ – bereits bewähren. Die auf dem Dach montierten Paneele nutzen die Kraft der Sonne zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und sorgen so nicht nur für eine umweltschonende Energiegewinnung, sondern auch für niedrigere Betriebskosten.

Inwieweit der Einsatz regenerativer Energien auch bei Modernisierungen bestehender Heizungsanlagen möglich und sinnvoll ist, wird regelmäßig bei den Vorplanungen überprüft.

Der von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) geförderte Wärme-Check ist darüber hinaus eine sinnvolle Unterstützung bei der Bewer-

tung von Optimierungsmöglichkeiten bestehender Heizungsanlagen. So konnte aufgrund der zur erwartenden CO₂-Einsparungen durch die geplante Erneuerung einer Heizungsanlage in der Leharstraße/Abrahamstraße eine Förderzusage durch die BSU erreicht werden. Hierfür wurde die Ausführung in das Jahr 2014 verschoben.

Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2013 rund Mio. Euro 3,1 (2012: Mio. Euro 3,2) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 78 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 178). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,23 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Nutzerwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund TEuro 800/ Euro 0,34 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Bis auf die in das Jahr 2014 verschobene Erneuerung der Heizungsanlage in der Leharstraße/Abrahamstraße und die Kellerinstandsetzung in der Beerenhöhe 18–20 (Bestandteil der energetischen Großmodernisierung in 2014) wurden alle Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2013 fertiggestellt. Neben den geplanten Maßnahmen wurden in mehreren Verwaltungseinheiten 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 2014 schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund TEuro 504 (2013: TEuro 753) ab (geplante Maßnahmen).

Die Etatplanung der Genossenschaft sieht für weitere Instandhaltungsarbeiten für 2014 rund Mio. Euro 2,3 vor. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel anfallen. Diese Arbeiten belasten auch im Geschäftsjahr 2014 die Instandhaltungskosten. Sie sollen, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen dienen.

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. Dezember 2013 insgesamt 3.123 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.109,17 m². Das einkommensunabhängige Wohnungsbelegungsrecht stand ihr für rund 71 Prozent der Wohnungen zu. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist im Jahr 2013 erhöht sich der belegungs-



Bild 1: Ein Vogelkasten zum 50. Jubiläum der Schule an der Gartenstadt

Bild 2: Die WGW räumt auf am 14. August 2013

freie Bestand ab 1. Januar 2014 um weitere 442 Wohnungen auf rund 85 Prozent. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis unserer Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich.

Auch 2013 wurde von der Genossenschaft geprüft, ob durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht für weitere Wohnanlagen erlangt werden kann. Ziel ist, die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können. Hiermit sichern wir unseren Mitgliedern auf Dauer eine preiswerte Nutzungsgelbst und minimieren gleichzeitig künftige

Mietausfallrisiken. Bei den wenigen noch verbleibenden Wohnanlagen erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel jedoch als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Prüfung wird 2014 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31. Dezember 2013 monatlich Euro 5,78 (Vorjahr: Euro 5,68) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 1,8 Prozent (Vorjahr: 2,2; 2,4 Prozent). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Grundnutzungsgebühren nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin weist

der Wert auf die aktive Modernisierungspolitik der Genossenschaft hin.

Die Grundnutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen weiterhin vielfach noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die beigefügte Grafik zeigt, dass gut 80 Prozent der Nutzungsgebühren unserer Wohnungen unter dem Durchschnittswert des Hamburger Mietenspiegels von Euro 7,56 pro m² Wohnfläche monatlich liegen. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Grundnutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen im Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2013 sind 194 (Vorjahre: 194; 223) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon

wechselten 47 Mitglieder (24 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 9 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuationsrate von 6,2 Prozent (Vorjahre: 6,2; 7,2 Prozent). Die bereits in den Vorjahren – auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften – niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor in ihren Wohnungen wohlfühlen. Dies bestätigt auch die 2010 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse.

Von den per 31. Dezember 2013 insgesamt 12 (Vorjahre: 11; 8) leer stehenden Wohnungen wurden 9 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Keine der Wohnungen stand länger als drei Monate leer. Alle Wohnungen waren zum Berichtszeit-

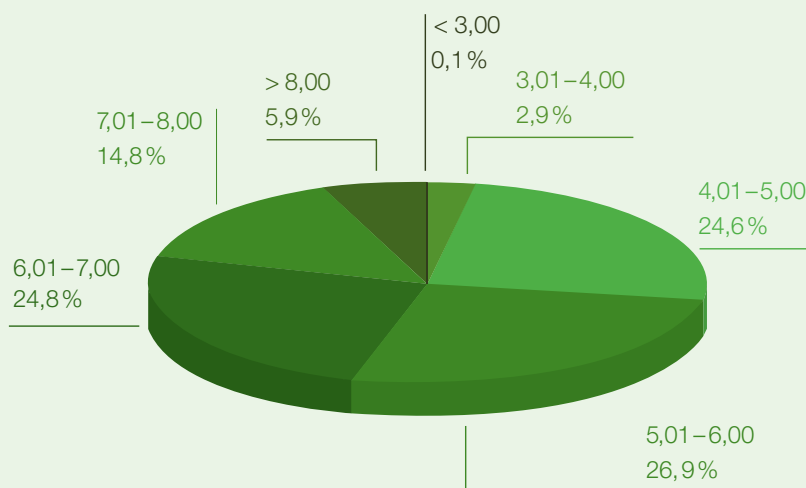
punkt wieder vermietet. Die modernisierten, überwiegend nicht preisgebundenen Wohnungen erzielen nach Abschluss der Maßnahmen grundsätzlich höhere Nutzungsgebühren.

Der geringe Wohnungsleerstand von unter einem Prozent ergibt sich hauptsächlich aus der günstigen Nachfragesituation in Hamburg. Außerdem wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von organisatorischen und personellen Maßnahmen zur Verbesserung der internen Abläufe eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Hierzu gehört auch die Zusammenlegung von kaufmännischer und technischer Wohnungsverwaltung in der neuen Abteilung Mieterservice. Die Straffung der internen Abläufe, die Neuorganisation der Interessentenlisten und die Vernetzung des Internetauftritts mit dem Immobilienscout 24 führten dazu, dass die frei werdenden Wohnungen wesentlich schneller und einer wesentlich größeren Anzahl von Interessenten angeboten werden konnten. Die Besucherstatistik im Internet beweist dies: Rund 12.000 Besucher pro Monat besuchten die Homepage der Genossenschaft im Durchschnitt des Jahres.

Neue gesetzliche Regelungen wirken sich zunehmend auf die Betriebskosten aus. Die in der Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) formulierten Anforderungen sollen durch laufende Probeentnahmen sowie Analysen die Qualität des Trinkwassers in den Wohnungen sicherstellen. Nach Einführung der Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern und den hieraus resultierenden Wartungskosten erhöhen somit zukünftig auch die Kosten für die regelmäßige Untersuchung des Trinkwassers in den Wohnanlagen die Betriebskosten. Die Kosten für die Installation der Probeent-

Wohnungen nach Miethöhe

(Grundnutzungsgebühren per 31.12.2013 in €/m²)





Vertreterversammlung am 3. Juni 2013



Vertreterausfahrt am 16. Februar 2013

nahmestellen belasteten darüber hinaus die Instandhaltungskosten.

Die Genossenschaft beteiligt sich, zusammen mit weiteren Hamburger Genossenschaften, am Nachbarschaftsfernsehen noa4. Die Beiträge, auch über unsere Genossenschaft, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Über dieses Netz wird auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet und somit speziell dem Sicherheitsbedürfnis unserer älteren Bewohner Rechnung trägt.

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 2013 insgesamt 338-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs- oder Stromausfällen und anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 215 Störungsmeldungen an Wochenenden. Eine Kooperation mit der Hamburger Volksbank soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an die Mitglieder erweitern und abrunden.

MITGLIEDER

Der Mitgliederbestand hat sich 2013 um 8 Zugänge erhöht.

Die verbleibenden Mitglieder waren am 31. Dezember 2013 im Durchschnitt mit rund 12 Anteilen (Euro 1.844) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 9,9).

Mit Wohnraum versorgte Mitglieder haben im Durchschnitt rund 17 Anteile und unversorgte Mitglieder rund 5 Anteile gezeichnet. Mit Wohnraum versorgt sind rund 58 Prozent aller Mitglieder.

Damit Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an vermieden wird, 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 Wohnungsvergabe-richtlinie durchgeführt, die jedes Mitglied einsehen kann.

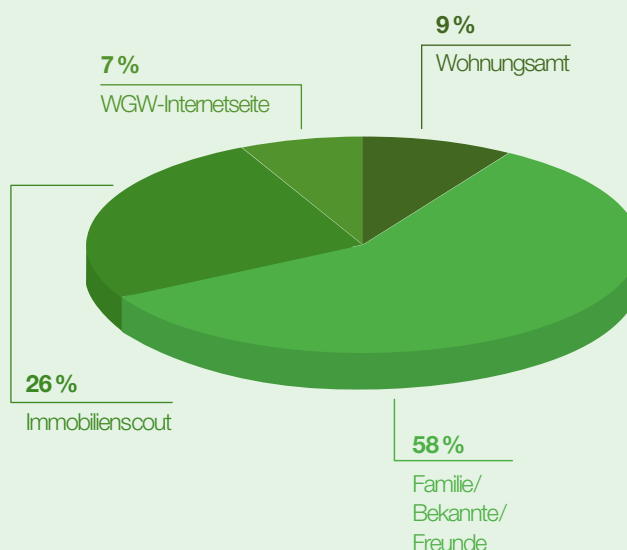
Um gezielter auf ihr Angebot aufmerksam machen zu können, befragt die Genossenschaft ihre Mitglieder bei

der Aufnahme. Demnach wurden 58 Prozent der neuen Mitglieder durch ihre Familie, durch Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der Genossenschaft aufmerksam. Ein sehr deutliches Ergebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 55 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 41 und 55 Jahren (33 Prozent). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 Prozent. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren liegt unverändert bei 30 Prozent. 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 Untersuchung der Altersstruktur unserer Mitglieder mit ihren Familien. Die Untersuchung wurde 2010 von einem renommierten Institut durchgeführt. Bei der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft ist festzustellen, dass rund 64 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger ihre Mitgliedschaft erhalten. Rund 39 Prozent sind 20 Jahre oder

Mitgliederentwicklung 2013

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2013	5.342	61.717
Zugänge 2013:		
Neuaufnahmen	174	174
Zeichnung weiterer Anteile		3.937
	174	4.111
Abgänge 2013:		
Kündigung	97	1.105
Kündigung weiterer Anteile		276
Übertragung	25	349
Tod im Geschäftsjahr	38	334
Tod frühere Jahre	2	16
Ausschluss	4	67
	166	2.147
Stand 31.12.2013	5.350	63.681
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	8	1.964

Kontaktgründe neuer WGW-Mitglieder

länger Mitglied der Genossenschaft. Die Mitglieder treue ist sicherlich auch darin begründet, dass die Leistungen der Genossenschaft anerkannt werden. Die derzeit nicht mit Wohnraum versorgten Mitglieder können zu Recht darauf vertrauen, bei einem Bedarf mit geeignetem Wohnraum versorgt zu werden und außerdem für ihr eingesetztes Kapital eine gute Verzinsung (Dividende) zu erhalten. Die versorgten Mitglieder stellen fest, dass ihnen guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht, der laufend instand gehalten und modernisiert wird, und dass sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind. Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für die Genossenschaft.

2013 wurden wieder verschiedene Veranstaltungen von unseren Mitgliedern durchgeführt, die von der Genossenschaft finanziell und logistisch unterstützt wurden. An einer Förderung besteht auch weiterhin großes Interesse.

Der Gemeinschaftssaal und auch die Gästewohnungen werden nach wie vor

sehr gut von den Mitgliedern angenommen. Die Nutzung des Saales erfolgt während der Woche überwiegend von unterschiedlichen Gruppen mit verschiedensten Angeboten für die Teilnehmer. Am Wochenende finden vielfach Familienfeiern der Mitglieder statt.

Auch Teile der Geschäftsstelle, wie Atrium und seitlicher Eingangsbereich, werden den Mitgliedern zur Nutzung angeboten und für Ausstellungen und Ähnliches genutzt.

2013 traten wir der Gästewohnungsdatenbank der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland bei. Die dort angebotenen Gästewohnungen wurden bereits von zahlreichen Mitgliedern gebucht.

Am 3. Juni 2013 fand im Gemeinschaftssaal die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Der Vorstand erläuterte innerhalb seines Berichtes die trotz der

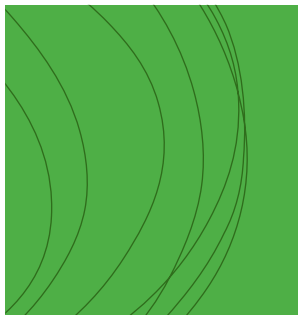
gestiegenen Investitionen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich nach wie vor gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und stellte die organisatorischen Veränderungen im Bereich des Mieterservices dar.

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

ORGANISATION/ MITARBEITER

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

Im Fokus stehen nach wie vor die Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und die weitere Verbesserung der Wohnzufriedenheit. Darüber hinaus verändern sich mit der Zunahme der eigenen Belegungsrechte für unsere Wohnungen die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung.



So wurden auch im Geschäftsjahr 2013 Ergebnisse in internen Arbeitsgruppen mit unterschiedlichen Zielsetzungen erarbeitet und die Teilnahme der Mitarbeiter an Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen unterstützt und gefördert.

Die Grundlagen für die 2012 neu organisierte Abteilung „Mieterservice“ konnten weiter gefestigt und ausgebaut werden. So ist eine kompetente Rundumbetreuung der Mitglieder und der Wohnungsbestände – sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Sinne – sichergestellt.

Eine qualitative Überprüfung der erarbeiteten und festgelegten Aufbau- und Ablauforganisation in Form eines externen „Vermietungstests“ ist für das Jahr 2014 vorgesehen. Ergänzend zu der vorliegenden Wohnzufriedenheits- und Altersstrukturanalyse 2010 können mithilfe der hieraus erlangten Erkenntnisse weitere Optimierungspotenziale für den Vermietungsprozess erschlossen werden.

Mit der Aktualisierung unserer Internetpräsenz wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht nur das äußere Erscheinungsbild modernisiert, sondern auch der Nutzerkomfort und die Möglichkeiten, Wohnungen über unsere Homepage anzubieten, deutlich verbessert. Wir reagieren damit nicht nur auf veränderte Alters- und Mieterstrukturen, sondern auch auf unterschiedliche Wünsche hinsichtlich der Kommunikationswege (siehe auch Kontaktgründe neuer Mitglieder). Über ein neues Content-Management-System können Veränderungen durch eigens hierfür geschulte Mitarbeiter direkt einge-

arbeitet werden und Aktualisierungen zeitnah erstellt werden.

Die in diesem Zusammenhang vorgenommene Einrichtung des Vertriebsmanagementsystems ImmoSolve bietet neben einer zeitgemäßen Präsentation der Wohnungsangebote darüber hinaus die Möglichkeit, Rückschlüsse auf die Kundenwünsche zu ziehen und Prozesse daraufhin zu optimieren.

Der direkte und persönliche Kontakt ist dennoch ein wichtiges Standbein unserer Mitgliederbetreuung. So bieten wir nach wie vor Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle sowie in den neu eingerichteten Servicebüros unserer Wohnanlagen.

Weiterhin hat auch der Mitgliederservice im Hinblick auf gemeinsame Aktivitäten sowie Aktionen in den Wohnanlagen oder in der Geschäftsstelle einen hohen Stellenwert. Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten werden zunehmend für Gruppenangebote oder beispielsweise Ausstellungen von Mitgliedern genutzt. Das auf Eigeninitiative unserer Mitglieder beruhende Miteinander wird durch die Genossenschaft unterstützt und gefördert.

Unternehmensintern werden 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



Bild 1–3: Adventssingen am 3. Dezember 2013

Bild 4: Seniorengruppe im Gemeinschaftssaal



Bild 1: Mitgliederfest im Eydtkuhlenweg am 3. August 2013, Bild 2: Seit 100 Jahren in der Gartenstadt: die vierte Generation der Familie Bossow, Bild 3: Verlosung beim Spatenstich am 11. Juni 2013, Bild 4: Fotoausstellung unseres Mitgliedes Andreas Haufe in der Geschäftsstelle, Bild 5: Nachbarschaftskaffee im „Kirschblütenhof“

buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag wurde im Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2018 verlängert.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Genossenschaft von einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Führung durch zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder ist ab dem 1. Mai 2014 vorgesehen. Zum 1. März 2013 erhielt nach entsprechenden Beschlüssen der Gremien ein bis dahin handlungsbevollmächtigter Abteilungsleiter Gesamtprokura gemäß § 48 HGB. Die Genossenschaft setzt damit ihren Weg einer Förderung der eigenen, gut ausgebildeten und

motivierten Mitarbeiter fort.

Mitarbeiterentwicklung 2013

	31.12.2013	31.12.2012
Angestellte kaufmännisch	15	13
Angestellte Teilzeit	2	2
Angestellte technisch	3	3
Hauswarte	6	6
Auszubildende	0	1
Gesamt	26	25

Eine Mitarbeiterin ist in den genannten Zahlen enthalten, deren Freistellungsphase einer Altersteilzeit noch bis zum 30. September 2015 läuft. Weiterhin

ist eine Mitarbeiterin enthalten, die sich seit dem 24. September 2013 in der Elternzeit befindet. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut. Nach erfolgreichem Abschluss einer Ausbildung im Januar 2013 ist ein erneuter Ausbildungsplatz zur Immobilienkauffrau zum 1. August 2014 besetzt worden.

Auch im Geschäftsjahr 2013 konnte mit viel Engagement, Sachkenntnis und Arbeitsbereitschaft ein gutes Geschäftsergebnis erzielt werden. Dieses war nur möglich, weil alle Mitarbeiter ihren aktiven Beitrag hierzu geleistet haben. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, ohne dessen kooperative Einstellung und Arbeits-

weise dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 55 GenG für das Geschäftsjahr 2012 vorgenommen. Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen in der Zeit vom 12. November 2012 bis 08. Mai 2013 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wurde vom VNW wie folgt zusammengefasst:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, 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 entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen

Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 08.05.2013

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, stellv. Direktor für den Prüfungsdienst Wendlandt/Wirtschaftsprüfer

GEWINNVERWENDUNG

Mit Aufstellung der Bilanz wurden gemäß § 40 (2) der Satzung Euro 297.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 2.287.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnissrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2013, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2012	€	15,44
Gewinn 2013	€	381.866,69
Bilanzgewinn 2013	€	381.882,13

wie folgt zu verteilen:

4% Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 9.539.770,89	€	381.590,87
Vortrag auf neue Rechnung	€	291,26
Bilanzgewinn 2013	€	381.882,13

Hamburg, den 22. April 2014
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Hans-Peter Siebert



Bild 1: Stimmenaushzählung bei der Vertreterversammlung am 3. Juni 2013, Bild 2: Besichtigung im Justus-Strandes-Weg, Bild 3: Mitarbeiterbesprechung, Bild 4: Glückwünsche zur Prokura für Matthias Demuth, Bild 5: Betriebsausflug am 26. Juli 2013

II. Jahresabschluss 2013

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		14.821,00	13.157,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.675.513,14		105.524.974,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.105.630,38		3.158.292,76
3. Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.009,00		20.175,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.829,51		330.647,51
6. Anlagen im Bau	0,00		1.057.010,28
7. Bauvorbereitungskosten	30.779,35	110.344.685,87	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		110.360.006,87	110.304.681,79
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.703.840,31	4.758.740,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	109.846,05		123.241,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	116.618,80	226.464,85	97.845,13
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.533.786,37		6.105.885,17
2. Bausparguthaben	10.602,47	6.544.388,84	0,00
Umlaufvermögen insgesamt		11.474.694,00	11.085.712,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		1.924,80
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	294.609,91	294.609,91	2.702,60
BILANZSUMME		122.129.310,78	121.395.021,19

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	233.430,00		267.505,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.866.250,03		9.542.250,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	42.644,43	10.142.324,46	69.130,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.304,97 Euro			[14.536,12]
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.761.000,00		3.464.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.964.304,66		8.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	16.977.193,00	30.702.497,66	15.690.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	15,44		103,50
2. Jahresüberschuss	2.965.866,69		2.493.940,12
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.584.000,00	381.882,13	-2.125.000,00
Eigenkapital insgesamt	41.226.704,25		38.366.427,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.484.721,00		2.306.923,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840,00		115.840,00
3. Sonstige Rückstellungen	423.778,09	3.024.339,09	353.759,46
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.886.094,28		58.695.617,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.723.803,67		15.316.073,39
3. Erhaltene Anzahlungen	5.379.027,29		5.269.615,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.539,18		117.834,06
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.296,05		6.133,45
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.023,07		699.026,45
7. Sonstige Verbindlichkeiten	61.589,51	77.775.373,05	56.529,53
davon aus Steuern: 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro			[2.449,84] [649,93]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		102.894,39	91.242,05
BILANZSUMME		122.129.310,78	121.395.021,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2013

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	19.798.290,70		19.438.506,80
b. aus Betreuungstätigkeit	242,42	19.798.533,12	242,42
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-54.900,22	71.061,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		157.158,56	153.305,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		339.791,63	709.093,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.300.170,78	7.455.014,48
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		4.500,00	5.000,00
Rohergebnis		12.935.912,31	12.912.194,38
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.380.005,61		1.558.061,06
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 226.993,35 Euro	513.534,27	1.893.539,88	418.135,28 [136.731,38]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.430.790,97	3.609.510,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		801.309,89	801.392,37
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25,00	0,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.010,66	48.701,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.224.542,87	3.395.839,46
darin Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen enthalten: 112.593,00 Euro			[112.217,00]
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.649.764,36	3.177.957,78
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.313,39	23.738,75
13. Sonstige Steuern		660.584,28	660.278,91
14. Jahresüberschuss		2.965.866,69	2.493.940,12
15. Gewinnvortrag		15,44	103,50
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.584.000,00	2.125.000,00
17. BILANZGEWINN		381.882,13	369.043,62

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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. Mai 2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die in 2013 zugegangen und nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (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 157 in die Herstellungskosten des Jahres 2013 (Vorjahr: TEuro 153) einbezogen. Angefallene Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei 5 Verwaltungseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei einer Verwaltungseinheit wurde die Restnutzungsdauer aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen von 20 Jahren auf 30 Jahre erhöht (Mehrfamilienhäuser). Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadt (Einzel-, Doppel- und Reihen-

häuser) erhöht sich regelmäßig auf 40 Jahre pro umfassend modernisierter Wohneinheit. 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 1.475,21 in voller Höhe abgeschrieben. In der sogenannten Poolabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter von Euro 178,50 – Euro 1.190,00 Anschaffungskosten aus 2009 wurden 2013 Euro 1.850,00 abgeschrieben.

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

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt. Die Geldbeschaffungskosten wurden linear mit 10 Prozent 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 wurden zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung in Höhe von 2,00 Prozent sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte maßgebliche Rechnungszins bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88 Prozent zugrunde gelegt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden gezielt für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen gebildet 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 aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Anlagevermögen“ auf Seite 29).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 837 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 1,5 Wärmedämmmaßnahmen. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten sind TEuro 16 für die

Erweiterung der Belüftungsanlage in der Geschäftsstelle angefallen. Die Zugänge bei Anlagen im Bau in Höhe von Mio. Euro 1,0 betreffen weitere Herstellungskosten für den Neubau von 10 barrierearmen Wohnungen. Mit Fertigstellung wurde der Neubau den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten zugeordnet. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Architektenleistungen, die für die Planung einer Modernisierungsmaßnahme in 2014 angefallen sind. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen voraussichtlicher dauernder Wertminderung wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

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 109.846,05 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 123.241,17) sind Euro 62.558,43 (Vorjahr: Euro 38.065,98) 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 entstanden sind.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 288, die für die Verkabelung des 1. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Ab 2014 werden diese über einen Zeitraum von 10 Jahren linear abgeschrieben.

Anlagevermögen

	Anschaf- fungs- / Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbu- chungen (+ / -)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2013	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	83.234,63	9.295,44	0,00	0,00	77.709,07	14.821,00	7.631,44
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.948.850,55	2.353.982,59	0,00	2.069.419,24	68.696.739,24	106.675.513,14	3.272.863,44
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.700.288,54	15.899,38	0,00	0,00	610.557,54	3.105.630,38	68.561,76
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	122.727,60	5.362,75	4.579,88	0,00	101.501,47	22.009,00	3.528,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	899.761,04	58.387,58	39.775,62	0,00	607.543,49	310.829,51	78.205,58
Anlagen im Bau	1.057.010,28	1.012.408,96	0,00	-2.069.419,24	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.779,35	0,00	0,00	0,00	30.779,35	0,00
Sachanlagen gesamt	176.928.562,50	3.476.820,61	44.355,50	0,00	70.016.341,74	110.344.685,87	3.423.159,53
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	177.012.297,13	3.486.116,05	44.355,50	0,00	70.094.050,81	110.360.006,87	3.430.790,97

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2013	Veränderung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	267.505,00	233.430,00	267.505,00	233.430,00	-34.075,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	9.542.250,89	602.553,57	278.554,43	9.866.250,03	323.999,14
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	69.130,00	42.644,43	69.130,00	42.644,43	-26.485,57
Geschäftsguthaben insgesamt	9.878.885,89	878.628,00	615.189,43	10.142.324,46	263.438,57

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 324 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2013	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	3.464.000,00	297.000,00	3.761.000,00	297.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.964.304,66	1.000.000,00	9.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	15.690.193,00	1.287.000,00	16.977.193,00	1.287.000,00
Rücklagen insgesamt	28.118.497,66	2.584.000,00	30.702.497,66	2.584.000,00

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt: (siehe Übersicht „Geschäftsguthaben“ auf Seite 29).
Entwicklung der Rücklagen: (siehe Übersicht „Rücklagen“ oben).

Die in 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von TEuro 116 fortgeführt und in den Folgejahren verbraucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für verschiedene Personalverpflichtungen enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden um die Beträge der Insolvenzabsicherung für die Alterszeit in Höhe von TEuro 61 verringert.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: (siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“ auf Seite 31).

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die als nachträgliche und zusätzliche Herstellungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 3,0 (Vorjahr: Mio. Euro 3,1) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

4. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.

5. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 113 (Vorjahr: TEuro 112) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

6. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Vorauszahlungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag).

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse in Höhe von Mio. Euro 19,8 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,9 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.886.094,28	2.118.925,19	9.114.592,86	42.652.576,23	53.886.094,28	GPR
	(58.695.617,17)	(2.011.979,34)	(8.938.338,63)	(47.745.299,20)	(58.695.617,17)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.723.803,67	521.247,69	1.961.918,44	15.240.637,54	17.712.414,34	GPR
	(15.316.073,39)	(371.122,76)	(1.648.019,19)	(13.296.931,44)	(15.303.483,58)	
Erhaltene Anzahlungen	5.379.027,29	5.379.027,29				
	(5.269.615,46)	(5.269.615,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.539,18	28.305,94	62.233,24			
	(117.834,06)	(55.430,46)	(62.403,60)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.296,05	6.296,05				
	(6.133,45)	(6.133,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.023,07	628.023,07				
	(699.026,45)	(699.026,45)				
Sonstige Verbindlichkeiten	61.589,51	61.589,51				
	(56.529,53)	(56.529,53)				
Gesamtbetrag	77.775.373,05	8.743.414,74	11.138.744,54	57.893.213,77	71.598.508,62	GPR
	(80.160.829,51)	(8.469.837,45)	(10.648.761,42)	(61.042.230,64)	(73.999.100,75)	

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR=Grundpfandrecht

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von TEuro 299.

2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz

2 HGB weisen Anschaffungskosten von TEuro 61 (Vermögensgegenstände) bzw. Erfüllungsbeträge von TEuro 92 (Altersteilzeitrückstellung) auf.

3. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.

4. Derivative Finanzierungsinstrumente

und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,25	2,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	0,25	0,00
	23,50	2,00

Eine technische Mitarbeiterin befindet sich in der Freistellungsphase der Alters-
teilzeit, die am 30. September 2015
endet. Darüber hinaus war ein nebenbe-
ruflicher Helfer bei der Genossenschaft
beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	5.342
Zugang 2013	174
Abgang 2013	166
Ende 2013	5.350

7. Name und Anschrift des zuständigen
Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Hans-Peter Siebert nebenberuflich
(gem. § 37(1) Satz 2 GenG)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Noster	Vorsitzender
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek	Schriftführer
Karl-Wilhelm Blohm	stellv. Schriftführer
Dr. Corina König-Linek	
René Alfeis	
Bert Gettschat	
Hans-Peter Siebert	
Ingo Tiedemann	

Hamburg, den 22. April 2014
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Hans-Peter Siebert

III. Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard).

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2013 über 71 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.123 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.109,17 m²,
- 23 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.433,05 m²,
- 916 Garagen, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 625 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Durch Fertigstellung unseres Neubaus Gartenstadtweg 79 A–79 B mit 10 Wohnungen, 3 PKW-Stellplätzen und 1 im Keller befindlichen Archivraum hat sich unser Bestand erhöht. Wegen fehlender Nutzbarkeit ist ein PKW-Stellplatz abgegangen. Ein Tiefgaragenstellplatz wurde in einen Mofastellplatz umgewandelt. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch Wärmedämmmaßnahmen verbessert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2013 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft durchgeführt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und

kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2013 durchschnittlich Euro 5,78 je m² Wohnfläche nach Euro 5,68 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt wie im Vorjahr 6,2 Prozent und ist auch im Vergleich zu der Region Hamburg gering.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen: (siehe folgende Seite).

Unternehmensentwicklung

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.858	14.854	14.557
Instandhaltungs- aufwendungen (Fremdkosten)	3.070	2.981	3.108
Zinsaufwendungen	3.113	3.112	3.284
Jahresüberschuss	3.151	2.966	2.494

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 14,39 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 15,05 je m² Wohnfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 2,4 (Vorjahr: Mio. Euro 1,5) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage verbessert haben.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“ auf Seite 36).

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 90,6 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 2,9 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,0 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 369 und zuzüglich TEuro 263 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,6 Prozent gestiegener Bilanzsumme 33,8 Prozent (Vorjahr: 31,6 Prozent).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide. Auch bei mittelfristiger Betrachtung sind nennenswerte Veränderungen nicht zu erwarten.

2.2. 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 wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, um

den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs (siehe Seite 31). Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,27 Prozent nach 4,37 Prozent im Vorjahr (Vorjahreswert durch geändertes Berechnungsschema angepasst).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (siehe Seite 35). * Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um TEuro 428 zu. Die ursprünglich für 2013 geplante Valutierung des Darlehens für die Finanzierung der Wärmedämmmaßnahme im Justus-Strandes-Weg in Ohlsdorf erfolgt in 2014 in Höhe von voraussichtlich TEuro 777.

Vier Darlehen, deren Ausläufe in den Jahren 2013 bis 2016 anstanden, wurden in

Kapitalflussrechnung

	2013	2012	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.965,9	2.493,9	472,0
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.430,8	3.609,5	-178,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,9	3,9	-2,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	177,8	-227,5	405,3
= Cashflow nach DVFA/SG	6.576,4	5.879,8	696,6
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	70,0	118,9	-48,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,1	-0,3	-2,8
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	46,1	140,5	-94,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	18,6	-6,4	25,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.708,0	6.132,5	575,5
Planmäßige Tilgungen	-2.229,8	-2.159,0	-70,8
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.478,2	3.973,5	504,7
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-2.354,0	-1.546,5	-807,5
Grundstückskauf	0,0	-4,4	4,4
Neubautätigkeit Mietobjekt	-1.012,4	-1.028,4	16,0
Umbaumaßnahmen	-15,9	0,0	-15,9
Bauvorbereitungskosten	-30,8	0,0	-30,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-73,0	-88,7	15,7
	-3.486,1	-2.668,0	-818,1
Baukostenzuschüsse	-288,5	0,0	-288,5
	-3.774,6	-2.668,0	-1.106,6
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	3,1	19,3	-16,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.771,5	-2.648,7	-1.122,8
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	355,8	-355,8
Einzahlungen für Bausparguthaben	-10,6	0,0	-10,6
Erhöhung der Geschäftsguthaben	263,4	242,1	21,3
Verringerung der Mietkautionen	-0,2	-1,9	1,7
Sondertilgungen	-162,4	-189,7	27,3
Auszahlung von Dividende	-369,0	-356,8	-12,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-278,8	49,5	-328,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	427,9	1.374,3	-946,4
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	427,9	1.374,3	-946,4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	6.105,8	4.731,5	1.374,3
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	6.533,7	6.105,8	427,9

Vermögenslage

	2013		Vorjahr		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	110.659.073	90,6	110.306.606	90,9	352.467
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	11.470.238	9,4	11.088.415	9,1	381.823
Bilanzsumme	122.129.311	100,0	121.395.021	100,0	734.290
Eigenkapital	41.226.704	33,8	38.366.427	31,6	2.860.277
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	115.840	0,1	115.840	0,1	0
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	71.609.898	58,6	74.002.129	61,0	-2.392.231
Pensionsrückstellungen	2.484.721	2,0	2.306.923	1,9	177.798
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.692.148	5,5	6.603.702	5,4	88.446
Bilanzsumme	122.129.311	100,0	121.395.021	100,0	734.290

Höhe von Mio. Euro 5,4 zu besseren bzw. gleichbleibenden Zinssätzen prolongiert. Für ein Darlehen der Deutsche Pfandbriefbank AG mit TEuro 688, dessen Zinsbindung im Dezember 2015 endet, konnte in 2013 eine Umschuldung zu besseren Konditionen vereinbart werden. Fünf Darlehen, deren Ausläufe im Geschäftsjahr anstanden, wurden aufgrund geringer Restvaluta in Höhe von TEuro 143 vorzeitig zurückgezahlt. Für ein KfW-Darlehen wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 19 gewährt.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt Mio. Euro 3,0, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

	2013	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	3.491.150	3.068.154	422.996
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	28.720	38.220	-9.500
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-48.557	-63.515	14.958
Sonstiges Ergebnis	-458.716	-518.079	59.363
Neutrales Ergebnis	-23.659	-7.343	-16.316
	2.989.180	2.517.679	471.501
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-23.313	-23.739	426
Jahresüberschuss	2.965.867	2.493.940	471.927

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe nebenstehende Übersicht).

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen ergaben sich vor allem durch planmäßig gestiegene Mieterträge, gefallene Kapitalkosten und geringere Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufig wirkten sich erhöhte planmäßige Abschreibungen aus.

Die Senkung in der Sparte Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen resultiert aus geringeren Zuschüssen im Jahr 2013.

Im Finanzergebnis basiert die Steigerung im Wesentlichen auf der Guthabenverzinsung der liquiden Mittel.

Das Sonstige Ergebnis veränderte sich im Wesentlichen durch verminderte Sach- und Projektkosten.

Das Neutrale Ergebnis veränderte sich durch geringere Erträge aus der Inanspruchnahme bzw. Auflösung von Rückstellungen. Positiv wirkte sich die im Vergleich zum Vorjahr fehlende außerplanmäßige Abschreibung aus.

3. NACHTRAGSBERICHT

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

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert unverändert auf dem Controlling und der regelmäßigen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungs-

situation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ergreifen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Durch die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Bis zum Jahr 2017 werden für 23 Darlehen über insgesamt Mio. Euro 14,3 die Zinsbindungen auslaufen. Davon wurden bereits Mio. Euro 5,4 vorzeitig prolongiert (Forward-Darlehen) und TEuro 688 werden zu besseren Konditionen umgeschuldet. Zwölf Darlehen über Mio. Euro 2,5 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt.

Für ein Modernisierungsdarlehen im Justus-Strandes-Weg über TEuro 777, welches in 2014 valutiert wird, haben wir bereits eine Anschlussfinanzierung über ein Bauspardarlehen abgeschlossen. Im Rahmen zukünftiger Darlehen wird im Einzelfall die Möglichkeit einer langfristigen Zinsabsicherung über Bauspardarlehen geprüft.

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

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder zurzeit 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.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im SEPA-Lastschriftverfahren.

Durch die für 2014 geplanten Investitionen in Modernisierungen und in den Kauf eines Grundstückes in der Größenordnung von Mio. Euro 9,3 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2015 bis 2018 mit rund Mio. Euro 6,9 werden unsere

Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Über Art und Umfang der Bebauung des Grundstückes wurde noch nicht abschließend beschlossen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieterträgen von Mio. Euro 15,3, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,9 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 2,8. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,5. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliede-

struktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien begegnet.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird auch in den Folgejahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können.

Hamburg, den 22. April 2014
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Hans-Peter Siebert

IV. Bericht des Aufsichtsrates



Aufsichtsrat von links:

Uwe Lohmann, Dr. Jens Linek, René Alfeis, Dr. Corina König-Linek, Bert Gettschat, Manfred Noster, Hans-Peter Siebert, Karl-Wilhelm Blohm, Ingo Tiedemann

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 2013 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 beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichun-

gen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe für diese Abweichungen. 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 2013 den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2013, der den gesetzlichen Erfordernissen entspricht und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Diese Situation ermöglicht die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des

Eigenkapitals. Die gute Eigenkapitalquote ist Beleg für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

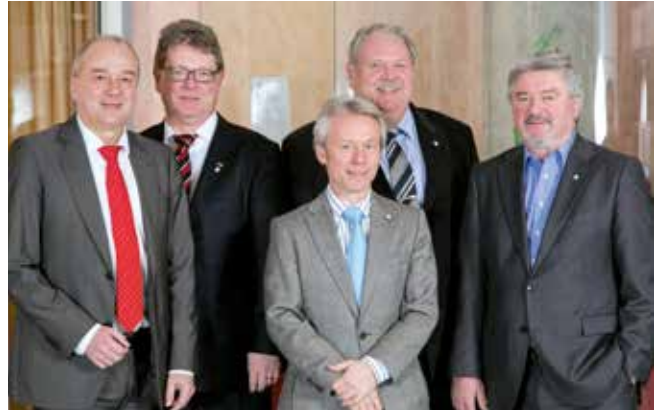
Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen nicht gerechnet werden muss. Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Künftige Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Dadurch ist eine denkbare Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens nicht zu befürchten.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit



*Bau- und Wohnungsausschuss von links:
Ingo Tiedemann, Bert Gettschat, Dr. Corina König-Linek,
Hans-Peter Siebert, Karl-Wilhelm Blohm*



*Prüfungsausschuss von links:
Uwe Lohmann, René Alfeis, Dr. Jens Linek, Bert Gettschat,
Manfred Noster*

keine Preisänderungsrisiken. Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken ergeben sich nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen. Möglichen Risiken aus der Alters- und Mitgliederstruktur wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Der Aufsichtsrat hat die vom Aufsichtsratsmitglied Hans-Peter Siebert zeitlich befristet wahrgenommene Stelle (nebenamtlich) eines hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes Mitte des Jahres 2013 bundesweit ausgeschrieben. Aus dem Kreis der Bewerber hat sich der Aufsichtsrat für Herrn Dirk Lippen entschieden und ihn ab 01.05.2014 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Zeitgleich hat der Aufsichtsrat beschlossen, die befristete Bestellung von Herrn Siebert bis zum 30.04.2014 zu verlängern.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Auch 2013 hat der Vorstand durch Solidität und Kontinuität in der

Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Genossenschaft und die ausgezeichneten Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat auch die engagierten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2013 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 22. April 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Manfred Noster

V. Übersichten/Verzeichnisse

ÜBERSICHT ÜBER DIE Einteilung der Wahlbezirke und die Anzahl der zu Wählenden Vertreter

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2010
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 Schipplweg 2 A–C König-Heinrich-Weg 111 A–C 2 9 Warnstedtstraße 67 A–B Vehrenkampstraße 14, 16 A–D Uwestraße 9–17 Gutenbergstraße 13 A–G 2 10 Saseler Straße 130–132 Abrahamstraße 39–43 Leharstraße 81–93 3
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 Eydtkuhnweg 1 A–6 D Voßkullen 146–146 A	4	11 Meiendorfer Straße 58 A–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
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25 Friedastraße 3–7 Tratziger Straße 16 Bovestraße 41	2	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
4	Bengelsdorfstraße 12–16 Erich-Ziegel-Ring 50–52 Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38	3	13 Beerenhöhe 2–18 und 18–20 Beckerberg 18 A Zur Seehafenbrücke 13–15 Schwarzenbergstraße 24 B–F Rotbergfeld 23–35 Rotbergfeld 40–48 4
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309 Büdingstwierte 1–5 Justus-Strandes-Weg 9 A–D Woermannsweg 18, 18 A und 18 B	3	14 Am Mühlenbach 1–3 Große Holl 62–64 Hollkoppelweg 2–4 1
6	Eilbeker Weg 20–28 Wagnerstraße 126–130 Peterskampweg 40–44 Papenstraße 20–22 und 119 Roßberg 21–29	3	15 alle unversorgten Mitglieder 29
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D Horner Weg 274–276	1	
			73

VERZEICHNIS DER VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Stand: 31. Dezember 2013

	Lf.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 79 B
	2	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
	3	6858	Heidi	Bergemann	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 54
	4	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	5	6100	Horst	Golpon	22049	Hamburg	Nelkenweg 40
	6	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	7	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstr. 112
	101	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	102	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
Ersatzvertreter	103	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	104	8703	Niels	Bossow	22049	Hamburg	Asternstr. 25
	105	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
Wahlbezirk 2	1	4305	Wolfgang	Loose	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
	2	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	3	8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
	4	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
Ersatzvertreter	101	12103	Marlen	Riedel	22336	Elmshorn	Süderstr. 8
	102	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Str. 74 D
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastr. 3
	2	14039	Thorsten	Hilgeland	22043	Hamburg	Rauchstr. 29 C
Wahlbezirk 4	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Wahlbezirk 5	1	11997	Ingolf	Schramm	22337	Hamburg	Büdingstwierte 1
Wahlbezirk 6	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	3727	Hans Gerhard	Marquard	22089	Hamburg	Roßberg 25
Wahlbezirk 7	1	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 89
Wahlbezirk 8	1	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	2	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 29 B
	101	3878	Roland	Reutter	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 25 E
	102	3937	Dr. Hans	Koch	22453	Hamburg	Groß Borsteler Str. 25 E
Wahlbezirk 9	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstr. 13 D
	2	3995	Willy	Drewes	22525	Hamburg	Gutenbergstr. 13 F
	101	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestr. 11
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstr. 16 B
Wahlbezirk 10	1	4211	Klaus	Mühling	22145	Hamburg	Leharstr. 81 C
	2	5892	Frank	Wedel	22145	Hamburg	Saseler Str. 132
	3	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Leharstr. 85 B
	101	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Leharstr. 83 C
	102	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Leharstr. 81 B
	103	14616	Ursel	Döring	22145	Hamburg	Saseler Str. 134

	Lf. Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 11 Ersatzvertreter	1	6548	Heinz	Bogner	22391	Hamburg	Walter-Koppel-Weg 16
	101	14455	Achim	Bodden	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 2
Wahlbezirk 12 Ersatzvertreter	1	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	2	6627	Walter	Bockelmann	22523	Hamburg	Wildacker 5
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	4	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	5	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	6	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18
	7	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	101	5366	Lothar	Drescher	22523	Hamburg	Wildacker 20
	102	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
	103	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	104	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25
Wahlbezirk 13	1	8295	Klaus	Ruth	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 F
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstr. 24 E
	4	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
Wahlbezirk 14	1	12613	Miroslaw	Klaus	22115	Hamburg	Große Holl 62
Wahlbezirk 15	1	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstr. 19
	2	6781	Hellmut	Dahsler	22089	Hamburg	Sonnenau 2
	3	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10
	4	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstr. 70 B
	5	3151	Friedrich	Maxsein	22529	Hamburg	Repgowstieg 13
	6	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstr. 18
	7	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Str. 45
	8	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Str. 24
	9	10167	Edith	Linek	22049	Hamburg	Goldlackweg 34
	10	7347	Joachim	Cybulka	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	11	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48
	12	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	13	9455	Sabine	Niemann	E-8770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	14	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	15	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	16	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppe-Str. 20 B
	17	4492	Klaus	Hein	22041	Hamburg	Rüterstr. 67
	18	4570	Hagen	Burrlein	25479	Ellerau	Rotdornweg 2
	19	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstr. 7
	20	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstr. 27
	21	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Roethmoorweg 54 B
	22	11471	Markus	Exler	25746	Heide-Sü- derholm	Amtmann-Rohde-Str. 44
	23	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	24	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnweg 6 D
	25	12929	Tina	Conrad	22175	Hamburg	Braamwisch 9
	26	10206	Dr. Daniel Andreas	Wagenführer	22299	Hamburg	Lattenkamp 13
	27	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2013

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, 81 A	1959	106	1	Winter	-
	Gartenstadtweg	83–93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86–100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7–9	1959			Winter	
	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhlenweg	1–3	1963	197	6	Schneidereit	-
	Eydtkuhlenweg	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	Büdingstwierte	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	Krause	-
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960			Krause	-
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	36		Kozma	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Kozma	-
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Lübke	-
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20		Lübke	-

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
40	Warnstedtstraße	67 A–B	1965	13		Krause	-
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Krause	-
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Krause	-
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Krause	-
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140	4	Lübke	-
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Krause	-
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96		Lübke	-
	Leharstraße	81–93	1968			Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Kozma	-
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26		Schneidereit	-
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970			Schneidereit	-
49	Grenzacker	31–33	1971	164	2	Kozma	-
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971			Kozma	-
	Wildacker	2–24	1971			Kozma	-
	Wildacker	39–45	1971			Kozma	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Kozma	31.12.2028
51	Grenzacker	1–5	1973	109		Kozma	31.12.2013
	Grenzacker	2–16	1973			Kozma	
	Wildacker	46–52	1973			Kozma	
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	Kozma	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Kozma	31.12.2013
56	Wildacker	5–31	1976	87		Kozma	31.12.2013

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Krause	31.12.2013
	Beerenhöhe	18–20	1977			Krause	
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	Krause	31.12.2018
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981			Krause	
60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Krause	ohne Bindung
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	31.12.2013
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Krause	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		Krause	31.12.2021
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		Krause	31.12.2021
68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneidereit	-
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneidereit	-
70	Leiserweg	1–5	1991	27		Krause	31.12.2019
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10		Wichern	-
				3123	23		

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Ida Adamski
Maria Albert
Karl-Heinz Alfeis
Hassan Azimi
Erika Bartnick
Reinhard Biernath
Hans-Jürgen Bobzin
Oskar Bosch
Walter Bötticher
Gottfried Christoph
Jürgen Dithmer
Krzysztof Fabisiowicz
Heinrich Flaht
Traute Gelfort
Irene Goeritz
Gisela Gölnitz
Lieselotte Gosch
Ilona Grebenstein
Ursula Groth
Ellen Hagel
Gisela Holstenkamp
Jürgen Horstmann
Nimet Ibis
Christine Karrer
Carl-Heinz Kegebein
Stephan Klaar
Klaus Klaeden

Ernst Knoop
Peter Konczynski
Johanna Kramp
Margot Krieger
Harry Lüdtke
Yersey Lyubarsky
Grazyna Manthey
Alfons Meyer
Ewald Münster
Heinz-Herbert Nagel
Helga Oeverdieck
Werner Hugo Oschmann
Anke Prange
Guenter Rehrbehn
Klaus Reinders
Walter Reitz
Roswitha Schinall
Christine Schroeder
Heinke Schuldt
Marek Slawinski
Hildegard Struck
Hans-Dieter Sutor
Stephanie Tadewaldt
Christa Theophil
Arnfried Trefflich
Wolfgang von der Heide
Ingrid Winter

ORGANISATIONSSSTRUKTUR

Stand: 31.12.2013

Betriebsrat:

Dirk Lübke /Vorsitzender
Stefanie Mohn
Heiko Flatz
Wolfgang Schneidereit
Jörg Fritze
Torsten Schlen
B.A.D Gesundheitsvorsorge und
Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Datenschutzbeauftragter:
Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Stellschloop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Bollenhagener-, Kopernikus-, Pillauer-,
Scharbeutzer Straße, Eydtkuhnweg, Rahlsieder Kamp, Voßkulen
3. Gartenstadt: MFH, Elbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsborg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Melendorfer-, Saseler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Vorstand

Christine Stehr

▀ Vorsitzende
▀ Abt. 2, 3
▀ Grundstücksverkehr/ Erstkontakt
▀ Gremienarbeit
▀ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Hans-Peter Siebert

▀ Abt. 1, 4
▀ Betriebsrat
▀ Grundstücksverkehr/ Bewirtschaftung

Sekretariat

Tanja Reddig

Abteilung 1:
Verwaltung

Betriebsstätten
Empfang
Personal
Ausbildung
Datenschutz
Arbeitssicherheit

Empfang
Telefonzentrale
Büromaterial
Post
Kasse
Renate Schirrow

Personal
Personalverwaltung
Lohn- und Gehalts-
abrechnung
Zeitmanagement
Verträge (Personal, PKW)
Arbeits- und Tarifrecht
Tanja Reddig

Ausbildungsleitung
Matthias Demuth

Interne Dienstleistungen
Stefan Wichern

Abteilung 2:
Mitgliederservice

Gemeinschaftssaal
Gästewohnungen
Mieterfeste
Jennifer Marksche

Verwaltungs-
sekretariat
Stefanie Mohn
Susanne Paasch

Abteilung 3:
Mieterservice

Matthias Demuth
Abteilungsleiter
Prokurist

Bezirk 1
Evelyn Kozuch (kaufm. SB)
Gabriele Pagel (kaufm. SB)
Eva Janta (techn. SB)
Stefan Wichern (Hauswart)
BG HH-Wohnen

Bezirk 2
Britta Eifers (kaufm. SB)
Kirsten Leisner (kaufm. SB)
Annette Thun (kaufm. SB)
Heiko Flatz (techn. SB)
Eva Janta (techn. SB)
Wolfgang Schneidereit (Hauswart)

Bezirk 3
Britta Eifers (kaufm. SB)
Evelyn Kozuch (kaufm. SB)
Kirsten Leisner (kaufm. SB)
Gabriele Pagel (kaufm. SB)
Annette Thun (kaufm. SB)
Heiko Flatz (techn. SB)
Eva Janta (techn. SB)
Wolfgang Schneidereit (Hauswart)

Bezirk 4
Britta Eifers (kaufm. SB)
Evelyn Kozuch (kaufm. SB)
Gabriele Pagel (kaufm. SB)
Annette Thun (kaufm. SB)
Heiko Flatz (techn. SB)
Eva Janta (techn. SB)
Dirk Lübke (Hauswart)

Bezirk 5
Torsten Schien (kaufm. SB)
Heiko Flatz (techn. SB)
Christian Kozma (Hauswart)

Bezirk 6
Kirsten Leisner (kaufm. SB)
Torsten Schien (kaufm. SB)
Heiko Flatz (techn. SB)
Markus Krause (Hauswart)

Abteilung 4:
Rechnungswesen

Torben Seidel
Abteilungsleiter
Prokurist

Liegenschaften
Darlehensverkehr
Controlling
Torben Seidel

Mietenbuchhaltung
Mitgliederverwaltung
Heidrun Frank

Buchhaltung
Zahlungsverkehr
Stefan Freigang

Mietenkalkulation
EDV
Jörg Fritze

Betriebskosten-
management
Miriam Wulf

Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2014



Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Gartenstadtweg 81

22049 Hamburg

Tel: 040 69 69 59 - 0

Fax: 040 69 69 59 - 59

www.gartenstadt-wandsbek.de

info@gartenstadt-wandsbek.de

Gestaltung:

endlich**sommer** – werbung in bester gesellschaft mbH

Fotos:

Hermann Jansen, Reimo Schaaf, WGW Archiv

Druck:

Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH

Auflage:

240 Exemplare