

## Einladung an alle Mitglieder

zur Fragestunde anlässlich der Vertreterversammlung

**am Mittwoch, dem 11. Juni 2014,**

im Volkshaus Berne, Saselheider Weg 6, in 22159 Hamburg.

**18<sup>00</sup> – 19<sup>30</sup> Uhr**

**Fragestunde für Mitglieder und Vertreter**

zu allgemein interessierenden Themen.

**ab 19<sup>30</sup> Uhr**

**Vertreterversammlung**

Ersatzvertreter und Mitglieder sind eingeladen als Zuhörer daran teilzunehmen.  
(zur Fragestunde und Vertreterversammlung siehe Erläuterung Punkt 1)

Zutritt haben nur Mitglieder persönlich.

Die Stimmunterlagen für die Vertreter werden vor der Versammlung ausgegeben.

### Tagesordnung der Vertreterversammlung

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2012
4. Aussprache und Beratung zu 1 – 3
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2013, des Lageberichtes, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhanges
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Erläuterung Punkt 2)
7. Entlastung: a) Vorstand und b) Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Aufsichtsrat (siehe Erläuterung Punkt 3)

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
gez. Ulf Thiele

### Erläuterungen:

#### **Punkt 1:**

Detailfragen zum Geschäftsbericht beantworten die Herren Burmeister und Witt am Donnerstag, dem 05. Juni 2014 von 15<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup> Uhr in der Geschäftsstelle.

Um eine ausführliche Beantwortung von Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, während der Fragestunde zu gewährleisten, bitten wir, die Fragen bis zum 26. Mai 2014 schriftlich bei der Gartenstadt einzureichen. Sollte die Zeit für die eingereichten Fragen nicht ausreichen, wird die Beantwortung der Fragen am Mittwoch, dem 18.06.2014, ab 19 Uhr im Gemeinschaftshaus fortgesetzt.

#### **Punkt 2:**

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 01.01.2013 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

#### **Punkt 3:**

Aus dem Aufsichtsrat scheidet in diesem Jahr satzungsgemäß Herbert Bahlke, Marc Buttler und Miriam Heuer aus. Sie stellen sich alle zur Wiederwahl. Bei Erstellung dieser Einladung war dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick bekannt.

### I. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

#### AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Marc Buttler	
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Herbert Bahlke	
Heike Kirchner	(seit dem 05.06.2013)
Wasse Schrader	Schriftführer
Norbert Schultz	
Anja Stelling	(bis zum 05.06.2013)

#### VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

### II. Bericht des Vorstandes

#### **Entwicklung der Genossenschaft**

##### ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2013 standen für die Gartenstadt Hamburg eG die beiden Themen Planung zum Neubauprojekt Ole Wisch und Denkmalschutz für die Gartenstadtsiedlung Berne im Vordergrund.

Das größte Projekt unserer Genossenschaft für die kommenden Jahre ist die Neubaumaßnahme Ole Wisch / Fabriciusstraße. Nachdem im Oktober 2012 der Bauantrag für das erste Baufeld beim Bezirksamt Wandsbek eingereicht wurde, zog sich das Genehmigungsverfahren bis in den November 2013 hin. Auch wenn es sich im ersten Baufeld lediglich um 8 Reihenhäuser und 12 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen handelt, war für das Gesamtprojekt mit gut 130 Wohnungen in vier Baufeldern eine Reihe von Grundsatzentscheidungen zu treffen. So ging es um das Grünkonzept, die Regenentwässerung, den Erdauftrag über der Tiefgarage, die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und die Verteilung der Spielplätze und Spielflächen. Die letztendlich gefundenen Regelungen und Kompromisse sollten nun ein zügiges Verfahren bei den weiteren Bauanträgen ermöglichen. Parallel zu den Klärungen rund um den ersten Bauantrag wurde die Ausschreibung für das erste Baufeld bearbeitet und die Vorbereitung für den zweiten Bauantrag zu den Baufeldern zwei und drei getroffen, der im Dezember 2013 eingereicht wurde. Das Ergebnis der ersten Ausschreibung war offensichtlich vor dem Hintergrund der starken Baukonjunktur in Hamburgermaßen unbefriedigend, dass die Gremien der Genossenschaft übereinkamen zu diesen Angebotspreisen nicht zu bauen. Gemeinsam mit unseren Architekten und Planern wurden Einsparmöglichkeiten umgesetzt und eine neue Ausschreibung über die ersten drei Baufelder mit nunmehr 80 Wohnungen erarbeitet. So hoffen wir im ersten Halbjahr 2014 mit der zweiten Baugenehmigung auch über attraktive Angebote zu verfügen um in die tatsächliche Bauphase dieses Projektes einsteigen zu können.

Im letzten Quartal 2013 eröffnete sich die Möglichkeit für unsere Genossenschaft in Bramfeld arrondierend zu unseren Grundstücken an der Rotdornalle und Berner Chaussee eine weitere Fläche inklusive einer Planung für 10 barrierefreie Wohnungen zu erwerben. Der Ankauf wurde im Februar 2014 erfolgreich abgeschlossen.

Bereits seit dem Jahre 2007 wurde die Gartenstadtsiedlung Berne beim Denkmalschutzamt der Hamburger Kulturbehörde als erkanntes Denkmal gelistet. Seit 2009 führte die Gartenstadt Hamburg eG Gespräche mit dem Denkmalschutzamt und anderen behördlichen Stellen, um eine Klärung

der Auswirkungen einer Unterschutzstellung herbeizuführen. Das Interesse unserer Genossenschaft war es dabei immer, für die Siedlung Klarheit über die Gestaltungsmöglichkeiten und Verpflichtungen innerhalb des Denkmalschutzes zu erhalten, um somit als Wohnungsgenossenschaft insgesamt für die Zukunft handlungsfähig zu bleiben. Mit dem Denkmalschutzamt wurde in 2013 ein öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Unterschutzstellung der Gartenstadtsiedlung Berne geschlossen. Der Vertrag schafft die Grundlage über den zukünftigen Umgang mit dem nunmehr denkmalgeschütztem Ensemble Gartenstadtsiedlung Berne. Der Denkmalschutz bezieht sich auf den allergrößten Teil (94%) unserer Gartenstadtsiedlung. Der Bereich Meiendorfer Stieg 1 -19 und Berner Heerweg 466 – 496 wurde von der Unterschutzstellung ausgenommen. Auch wurde vereinbart, dass die Baurichtlinien der Genossenschaft weiterhin gelten und in den kommenden 5 Jahren im Einvernehmen mit dem Denkmalschutzamt überarbeitet werden. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Kosten zum Erhalt der Gebäude des Ensembles wird jeweils auf das einzelne Gebäude bezogen betrachtet. Sehr wichtig ist auch die Aussage, dass eine Verdichtung der Siedlung nicht geplant ist. Sollte es in der Zukunft doch einmal zu solchen Überlegungen kommen, kann dies nur anhand eines Konzeptes entschieden werden, welches gemeinsam zwischen der Genossenschaft, dem Bezirksamt Wandsbek und dem Denkmalschutzamt zu entwickeln wäre.

Somit steht die Gartenstadtsiedlung seit Mai 2013 als eines der größten Ensembles in der Hansestadt unter Denkmalschutz. Jetzt gilt es, gemeinsam mit den Mitgliedern, den Bewohnern, der Genossenschaft und dem Denkmalschutzamt diesen kulturellen Wert unserer Siedlung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Um sich einen umfassenden und tiefgreifenden Einblick in die Bausubstanz zu verschaffen wurden umfangreiche Untersuchungen aufgenommen und eine Arbeitsgruppe aus Aufsichtsrat, Vorstand und Mitgliedern ins Leben gerufen.

#### Vermietung

Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Eine hohe Zahl von vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten gewährleisten die direkte Anschlussvermietung von freiwerdenden Wohnungen. Kurze Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 151 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Davon 9 in der Wohnanlage Ole Wisch. Hier kam es aufgrund der Neubauplanung nicht zu Neuvermietungen. Die Häuser in den Straßen Ole Wisch und Olewischtwiet wurden im Jahr 2013 abgerissen. Wir rechnen mit dem Baubeginn für die neue Wohnanlage im Sommer 2014.

#### ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Für den Bestand unserer freifinanzierten Wohnanlagen wurden die Nutzungsgebühren unverändert hinsichtlich der Anpassung der bestehenden Nutzungsgebühren an den Zielwert überprüft. Dieser Abgleich hatte zwei Erhöhungsbegehren mit wenigen hundert Wohnungen zur Folge.

Im Bereich unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen gab es kaum Anlässe, die Nutzungsgebühren verändern zu müssen. Lediglich bei einem Objekt war eine geringe Anpassung der Nutzungsgebühr aufgrund eines innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung höheren Betrages für die anzusetzende Instandhaltungskostenpauschale notwendig.

#### HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Auswirkungen der Heizkostenverordnung in den Abrechnungen den individuellen Verbrauch stärker zu gewichten zeigten sich in der Heizkostenabrechnung 2013 für das Jahr 2012 noch einmal sehr deutlich: Die Schwankungen durch individuelle Veränderungen sind erheblich höher und weniger kalkulierbar. Die außerdem etwas zu optimistisch gesenkten Heizkostenvorauszahlungen nach der Abrechnung für das Jahr 2011 führten durch den stärkeren Anstieg der Energiepreise zu einigen Nachzahlungen in diesem Bereich. Die neu umzulegenden Kostenpositionen der Trinkwasserbeprobung und der Wärmemengenzähler zur differenzierten Erfassung des erwärmten Trinkwassers, aber auch die wieder gestiegenen Heizmaterialkosten ergaben hauptsächlich in den Wohnanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung eine erneute Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen.

Für die leider deutlich gestiegenen Kosten der Beheizung mit Fernwärme bemüht sich unser Verband, der Verband Norddeutschen Wohnungsunternehmen um vorteilhaftere Vertragsbedingungen für die Wohnungswirtschaft.

Die Betriebskostenvorauszahlungen waren für das Abrechnungsjahr 2012 trotz der diversen Neuerungen wie z.B. das Niederschlagswasser durchschnittlich gut kalkuliert. In dem Bereich der Betriebskosten wurden zudem zwei Wohnanlagen, in denen noch eine Pauschale erhoben wurde, zum 01.01.2014 auf Betriebskostenabrechnung umgestellt. Hier wird im Jahr 2015 für das Jahr 2014 erstmalig eine Abrechnung erfolgen.

#### MEHR ALS WOHNEN

Gut und sicher Wohnen in genossenschaftlicher Gemeinschaft bedeutet deutlich mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Gartenstadt Hamburg bietet ihren Mitgliedern neben dem Wohnen vielfältige Aktivitäten

und Angebote. Viermal im Jahr erscheint die Mitgliederzeitschrift *bei uns* und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Die 5. Krokuspflanzaktion im Berner GutsPark der Gartenstadt Hamburg eG fand diesmal mit neuem Programm an einem Septembernachmittag statt. Wieder konnten mit Hilfe der Teilnehmer über 8.000 Krokuszwiebeln gesetzt werden. Neben der Pflanzaktion gab es eine Menge Informationen und Tipps rund um das Thema Nutz- und Nährpflanzen für Bienen und Vögel. Zwei Berner Imker informierten über ihr Hobby und wie der Honig aus dem Garten in das Glas kommt. Passend zur Herbstzeit bestand die Möglichkeit Äpfel aus dem eigenen Garten durch einen Apfelkundler bestimmen zu lassen. Kaffee und Kuchen bildeten den gemütlichen Rahmen zum Erfahrungsaustausch oder einfach nur zum Klönschnack mit netten Menschen.

Rund 100 "Gartenstadtkinder" besuchten die beiden Vorstellungen der diesjährigen Weihnachtsveranstaltung unserer Genossenschaft. Heike Klockmeier vom Ambrella Figurentheater spielte das Stück nach dem spanischen Märchen "Der kleine Prinz mit den Eselsohren". Mal führte sie Marionetten, tanzte mit Stockpuppen oder war selber als Schauspielerin Teil der Handlung. Am Ende wurde der junge Prinz von seinen Eselsohren befreit und konnte ganz normal mit den Kindern des Babiers spielen gehen bis er von oben bis unten schmutzig war.

Mit einer guten Auslastung für Familienfeierlichkeiten, Dauernutzer und sonstige Veranstaltungen zeigt sich das Gemeinschaftshaus weiterhin als sinnvolles Angebot. Die Gästezimmer und die Gästewohnung sind eine attraktive Ergänzung zu den Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Darüber hinaus beteiligt sich die Gartenstadt an einem bundesweiten Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften, die Ihre Gästewohnungen gegenseitig den Mitgliedern aller beteiligten Genossenschaften zur Verfügung stellen.

Besonders beliebt sind immer wieder die Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus. Engagierte Mitglieder organisieren mit kunstvollen Dekorationen und selbstgebackenem Kuchen interessante Veranstaltungen für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus fördert und unterstützt die Gartenstadt Hamburg Vereine und Organisationen, deren Arbeit und Angebote auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommen.

Der Freundeskreis Seniorenhilfe hat es sich zur Aufgabe gemacht älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeindefest am Kriegskamp stattfindet. Die Gartenstadt unterstützt die Arbeit des Freundeskreises mit einer Dauerspende.

Dass es möglich ist auch direkt vor Ort im Stadtteil gute und hochwertige Kultur zu präsentieren, zeigt der Kulturkreis Berner Schloss e.V. Auch wenn die „Stammspielstätte“ des Kulturkreises Berner Schloss e.V aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten im Berner Schloss nicht zur Verfügung stand, fanden die Vorstellungen nun im ausverkauften Gemeinschaftshaus Berne statt.

Da unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht an den Grenzen der Stadtteile endet, in denen sich unsere Genossenschaftswohnungen befinden, sind wir Mitglied in der Arbeiterwohlfahrt und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft.

#### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2013 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.193.523,16 €.

	Wohn- gebäude	gewerbl. Gebäude	Gemein- schafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.179.561,80	506.045,36	22.049,31	3.707.656,47
eigene Kosten	422.916,13	48.003,69	14.946,87	485.866,69
	<u>3.602.477,93</u>	<u>554.049,05</u>	<u>36.996,18</u>	<u>4.193.523,16</u>
<i>Vorjahr</i>	<i>3.417.987,64</i>	<i>302.787,91</i>	<i>27.750,37</i>	<i>3.748.525,92</i>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf	
vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.225.070,11 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.192.917,53 €
	<u>3.417.987,64 €</u>

Auf den m <sup>2</sup> Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für	2013	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	27,42	22,96
davon		
a) Siedlung Berne	25,52	23,39
b) übrige Altbauten	36,71	21,47
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	23,82	21,63

## GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2014

### Anstricharbeiten

- WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten  
Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51  
Beim Farenland 1 - 21, 2 - 18  
Hohenberne 1 - 7, 2 - 48  
Karlishöher Weg 21 - 27
- WE 72 Berner Allee 31

### Treppenhauseanstrich

- WE 44 Pezolddamm 11  
WE 57 Pezolddamm 7  
WE 79 Berner Chaussee 23

### Fassaden

- WE 39 Buddenbrookweg 1-5, Sanierung und Dämmung der Nordgiebel  
WE 49 Rotdornallee 37c, Betonsanierung und Dämmung  
WE 53 Kriegkamp 27 u. 33, Giebelämmung  
WE 64 Olewischtwiet 21, Sanierung und Dämmung des Giebels

### Vorbereitende Maßnahmen für Kellerdeckensanierung

- WE 01 diverse

### Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung

- WE 01 diverse

### Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen im gesamten Bestand

### Teildachsanieierung

- WE 71 Saseler Chaussee 131 und 131 a

### Hauseingangstürerneuerung

- WE 57 u. 44 Pezolddamm 7 u. 11

### Briefkästernerneuerung

- WE 30 Neusurenland 68 - 70  
WE 47 Neusurenland 68 a - 70 a

### Wohnungseinzelmodernisierung

In 2013 wurden 19 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 14 Wohnungen instandgesetzt, davon in einer Wohnung nach Absprache mit dem Nutzer im bewohnten Zustand. Auch im Jahr 2014 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt. Die Modernisierungen in den Bereichen Küche, Bad und Heizung erfolgen komplett oder teilweise bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit.

## III. Lagebericht 2013

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.179 eigene Wohnungen mit 143.964,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 296 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtshaus Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.179 Wohnungen sind 29 stillgelegte Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Bestandsveränderungen durch Baufertigstellung oder Zukauf hat es im Berichtsjahr nicht gegeben. Die Abgänge des Jahres 2013 ergeben sich durch den Abriss der Gebäude an der Ole Wisch.

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

Die Wohnungsnachfrage in unserem Geschäftsgebiet ist anhaltend gut. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2013 durchschnittlich 5,15 €/m<sup>2</sup> nach 5,11 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Fluktuationsquote hat sich leicht auf 6,9% (Vorjahr 8,3%) verringert und ist im Vergleich zu der Region Hamburg als durchschnittlich anzusehen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
Umsatzerlöse aus Mieten	11.928 T€	12.058 T€	11.878 T€
davon Nettokaltmieten	9.197 T€	9.284 T€	9.205 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.568 T€	3.707 T€	3.394 T€
Zinsaufwendungen	1.301 T€	1.287 T€	1.359 T€
Jahresüberschuss	760 T€	1.120 T€	2.538 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich geringfügige Abweichungen ergeben, die

insgesamt zu einem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss führten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 24,36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 21,82 €/m<sup>2</sup>).

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und der Umschuldung von Darlehen weiter rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	41.497	76,61	42.707	77,36	44.595	82,14
Umlaufvermögen	12.671	23,39	12.499	22,64	9.698	17,86
	<b>54.168</b>	<b>100,00</b>	<b>55.206</b>	<b>100,00</b>	<b>54.293</b>	<b>100,00</b>
Eigenkapital	16.945	31,28	15.741	28,51	13.307	24,51
(davon Rücklagen)	8.427		7.609		5.365	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.351	2,49	1.784	3,23	2.254	4,15
Pensionen	1.019	1,89	996	1,81	1.009	1,86
Fremdkapital:						
längerfristig	30.891	57,03	32.892	59,58	33.690	62,05
kurz- bis mittelfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	3.962	7,31	3.793	6,87	4.033	7,43
	<b>54.168</b>	<b>100,00</b>	<b>55.206</b>	<b>100,00</b>	<b>54.293</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen beträgt 76,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1,2 Mio. € zu. Davon entfallen 827 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 373 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,88 % gesunkener Bilanzsumme 31,28 % (Vorjahr 28,5 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 16 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,68 % nach 3,86 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei zwei Kreditinstituten über zugesagte Kreditlinien von zusammen rund 5,7 Mio. € zu jeweils aktuell markt gängigen Konditionen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2013	2012	2011
Hausbewirtschaftung	1.007,4 T€	1.672,5 T€	-1.491,7 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	52,6 T€	77,5 T€	-104,5 T€
Betriebsergebnis	<b>1.060,0 T€</b>	<b>1.750,0 T€</b>	<b>-1.596,2 T€</b>
Sonstige Steuern	-0,1 T€	1,8 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	<b>61,0 T€</b>	<b>786,0 T€</b>	<b>2.692,0 T€</b>
Jahresergebnis	<b>1.120,9 T€</b>	<b>2.537,8 T€</b>	<b>1.095,8 T€</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

### 3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Kaufvertrages für ein Grundstück in Bramfeld im Oktober 2013 kam es mit Zahlung des Kaufpreises und Übergabe des Grundstückes im Februar 2014 zur abschließenden Durchführung des Ankaufes. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Grundstücken oder Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage sowie die Durchführung unserer Neubauprojekte in Bramfeld. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichtserstellung waren für alle im Jahr 2015 und Teile der im Jahr 2016 aufgrund der auslaufenden Zinsfestschreibung zur Prolongation anstehenden Darlehen bereits Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

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. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieteinnahmen von 9.250 T€, Zinsaufwendungen von 1.200 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.740 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 500 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 26. März 2014

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

### VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In elf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Zudem tagte der Aufsichtsrat viermal, Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil und der neu eingerichtete Prüfausschuss, wie auch der Bauausschuss tagten mehrmals. Der Aufsichtsrat führte Workshops sowohl gemeinsam mit dem Vorstand als auch mit rund 300 Mitgliedern durch. Zudem beteiligten wir uns an der Veranstaltung unserer Genossenschaft mit dem Denkmalschutzamt.

Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren die Neubauvorhaben Ole Wisch und Berner Ch.13, die Sanierung des Berner Schlosses und der Ladenzeile, sowie insbesondere die Zukunft der Berner Siedlung. Infolge der Verabschiedung des Denkmalschutzgesetzes unterstützte der Aufsichtsrat den Vorstand mit dem Denkmalschutzamt einen Vertrag abzuschließen, um das seit Jahren vertretene Ziel einer nur teilweisen Denkmalschutzbindung der Berner Siedlung sicher zu stellen. Die Bestanderfassung in der Berner Siedlung wurde forciert und dazu begleitend eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit Mitgliedern, Vorstand und Aufsichtsrat eingerichtet. Auch unterstützten wir die Fortführung der Hohlraumdämmung an den Siedlungshäusern.

Gemäß dem Willen der Vertreterversammlung ist weiter die Haus- und Wohnungsvergabe ein Thema der Arbeit, nun des Prüfausschusses. Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. Wiederbestellung von Astrid Dembkowski in den Vorstand. Die wiederkehrende Berichterstattung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren sowie aktuellen Geschäftsvorgängen.

Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2013 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Jahresüberschusses an und empfiehlt der Vertreterversammlung sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2013.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2012 fand am 05.06.2013 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2012 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 16.09.2013 bis 14.10.2013 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Herbert Bahlke, Marc Buttler und Miriam Heuer aus. Sie stellen sich alle drei auf der Vertreterversammlung zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick bekannt.

Für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit der Vertreter und aller haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter bedankt sich der Aufsichtsrat und wünscht sich eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ulf Thiele, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Hamburg, den 14.04.2014

Den vollständigen Geschäftsbericht erhalten  
Sie auf Wunsch in unserer Geschäftsstelle  
oder per Download auf unserer Homepage  
[www.gartenstadt-hamburg.de](http://www.gartenstadt-hamburg.de)