



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2015

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Geschäftsstelle und Gemeinschaftssaal Gartenstadtweg 81

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2015

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

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: 74 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2015–2020, siehe V. Übersichten/Verzeichnisse

Aufsichtsrat:	Bert Gettschat	Vorsitzender bis 1. Juni 2015
	René Alfeis	Vorsitzender ab 1. Juni 2015
	Hans-Peter Siebert	stellv. Vorsitzender
	Dr. Jens Linek	Schriftführer
	Christine Garbe	stellv. Schriftführerin
	Dr. Corina König-Linek	bis 1. Juni 2015
	Karl-Wilhelm Blohm	
	Niels Bossow	ab 1. Juni 2015
	Uwe Lohmann	
	Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Dr. Corina König-Linek	stellv. Vorsitzende bis 1. Juni 2015
Bert Gettschat	stellv. Vorsitzender ab 1. Juni 2015
Christine Garbe	bis 1. Juni 2015
René Alfeis	ab 1. Juni 2015
Hans-Peter Siebert	

Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender
René Alfeis	stellv. Vorsitzender bis 1. Juni 2015
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende ab 1. Juni 2015
Niels Bossow	ab 1. Juni 2015
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	

Vorstand:	Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
	Dirk Lippen	hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Organe der Genossenschaft	04
I. Bericht des Vorstandes	06
Konjunkturelle Entwicklung 2015/2016	07
Grundstücksverkehr, Bautätigkeit der Genossenschaft	11
Investitionen in den Bestand	13
Modernisierung	13
Energieeinsparung und Umweltschutz	13
Instandhaltung	14
Hausbewirtschaftung	15
Mitglieder	17
Organisation / Mitarbeiter	19
Gesetzliche Prüfung	21
Gewinnverwendung	21
II. Jahresabschluss 2015	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
III. Lagebericht 2015	32
IV. Bericht des Aufsichtsrates	38
V. Übersichten/Verzeichnisse	40
Wahlbezirke	40
Vertreter und Ersatzvertreter	41
Wohnanlagen	44
Verstorbene Mitglieder	49
Organisationsstruktur	51



Christine Stehr, Dirk Lippen

I. Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

2015 – was für ein Jahr! Ein mehrseitiger Artikel würde nicht ausreichen, um nur die Eckpunkte der vielen Ereignisse zu umreißen, die die Welt im vergangenen Jahr beschäftigt haben. Staatspleiten, Gewalt, Terror und menschliches Elend machten dabei nicht halt vor den Toren Europas, sondern waren mit einmal ganz nah – viel näher, als man es sich bislang wirklich vorstellen konnte.

Gelöst sind diese Probleme bis heute nicht. Wie auch? Denn zu komplex sind die Hintergründe sowohl für die wirtschaftliche Schieflage einzelner Länder als auch für Kriege, Anschläge und Fanatismus, um sie zunächst einmal zu durchblicken und schließlich einen vermeintlich richtigen Weg aus der Krise zu finden.

Was hat das alles mit dem Wohnen in Hamburg zu tun? Jede Menge, denn wenn es auch bisher schon eine Herausforderung war, Wohnungen schnell, hochwertig und günstig zu bauen und anschließend unter allen Maßgaben der Nachhaltigkeit und des Ressourcenschutzes zu bewirtschaften, so gleicht dies mittlerweile einer wirklichen Herkulesaufgabe.

Klimaschutz – der wenig kosten darf und dessen Anforderungen immer noch weiter in die Höhe geschraubt werden; eine grüne Stadt – in der doch immer mehr Menschen leben wollen; bezahlbare Wohnungen – deren Herstellung in den Mühlen der Bürokratie feststeckt; und eine angemessene Versorgung von Menschen in Not – nur das möglichst nicht vor der eigenen Haustür. Die Liste der gegensätzlichen Forderungen, Meinungen und Sichtweisen ließe sich noch sehr weit fortführen.

Doch es ist nicht unser Weg, an Schwierigkeiten zu verzagen, und schließlich gilt es nicht, Probleme zu wälzen, sondern Lösungen zu finden. So verstehen wir die stetige energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes als selbstverständlichen Teil einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Ein Leben in grüner Umgebung erhalten wir nicht nur in unseren bestehenden Wohnanlagen, sondern planen es auch dort, wo Neues entsteht. Bezahlbarkeit? Ein Kriterium, das für uns immer ganz vorn steht und das wir weiter erfüllen wollen, auch wenn die Rahmenbedingungen hierfür zunehmend schwieriger werden. Und ganz sicher nicht zuletzt – bleibt der Mensch. Als Mittelpunkt unseres Handelns, ganz egal, ob alt oder jung, welcher Herkunft oder Religion.

Möchte man nicht fast sagen: Typisch Genossenschaft?

Denn um die Menschen haben wir uns schon immer gekümmert, sei es um die Nachbarschaften, die Rahmenbedingungen für das Wohnen oder auch durch konkrete Hilfeleistungen. So gelingt nicht nur echtes Miteinander, sondern auch eine erfolgreiche Integration derer, die das für sich wünschen. Das beste Beispiel sind unsere Mitglieder, auf die wir wieder einmal besonders stolz sind. Denn gerade jetzt, wo viele Flüchtlingsfamilien Unterstützung brauchen, erleben wir diese ganz selbstverständlich, und sei es nur bei den manchmal einfachsten Dingen des täglichen Lebens.

Respekt, Achtung und guter Wille sind eine perfekte Basis dafür.

Genossenschaft eben!

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2015/2016

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welcher die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund Mrd. Euro 290. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 Prozent. Das ist weit mehr als der Maschinenbau (Anteil 3,6 Prozent), die Automobilindustrie (4,5 Prozent) oder der gesamte Handel (8,9 Prozent). Diese Branchen sind – die Wirtschaftsleistung betrachtet – deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung

gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 Prozent lag.

Prognosen

Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen. Zu Jahresbeginn 2016 dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. sieht die Fortsetzung eines verhaltenen Aufschwungs und sieht das Wirtschaftswachstum bei 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigerem Niveau

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 Prozent gegeben.

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015

waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Wohnungsbaubedarf steigt

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Hamburg wächst weiter – Bevölkerung und Haushalte

Zum 30. Juni 2015 hat Hamburg 1.770.162 Einwohner (Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011). Das ist ein Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresstichtag, damit

ist ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren zu verzeichnen. Die Hansestadt profitiert hauptsächlich von den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg eine junge Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Das geht aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hervor. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Millionen im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. In Hamburg gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus rund 965.000 Haushalte mit jeweils durchschnittlich 1,8 Personen. Etwa jeder zweite (51,2 Prozent) war ein Singlehaushalt und jeder fünfte (19,5 Prozent) hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Familien in der Hansestadt belief sich auf rund 227.000, von denen wiederum etwa 70.000 allein-erziehende Familien (30,6 Prozent) waren. Weiterhin hatten rund 28 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte zählte mit 251.000 rund jeder vierte Haushalt in Hamburg zu den Haushalten mit Migrationshintergrund. Die Größe der Migrationshaushalte lag durchschnittlich bei 2,2 Personen und die der Haushalte ohne Migrationshintergrund bei rund 1,7 Personen.

Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 nominal um 4,1 Prozent gestiegen. Preisbereinigt ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von 2 Prozent. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Bundesergebnis von 1,4 Prozent. Allerdings ist dieses sehr positive Halbjahresergeb-

nis zum Teil durch einen strukturellen Sondereffekt im Bereich der Energieversorgung bedingt. Ohne Berücksichtigung dieses Sondereffekts läge das Wirtschaftswachstum Hamburgs im ersten Halbjahr 2015 leicht über dem Bundesergebnis. 2013 und 2014 betrug das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt 0,2 Prozent bzw. 1,6 Prozent (Bundesdurchschnitt 0,1 Prozent bzw. 1,6 Prozent). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2015 im Vergleich zu 2014 um 1,4 Prozent auf 1.209.400 Erwerbstätige. Das Bruttoinlandsprodukt nominal betrug 2014 rund 54.500 Euro pro Einwohner (Deutschland 34.200 Euro). Damit liegt Hamburg seit Jahren unangefochten auf Platz 1 im Vergleich zu den anderen Bundesländern.

Umsatzplus im Baugewerbe durch Wohnungsbau

Im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der Gesamtumsatz 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent von Mrd. Euro 1,7 auf fast Mrd. Euro 2,0 gestiegen. Den größten Zuwachs gab es im Wohnungsbau mit einem Zuwachs von Mio. Euro 156 (plus 34 Prozent) und damit einer Verdopplung der Zuwachsrate von 2013 zu 2014 (17 Prozent). Im gewerblichen und industriellen Bau legten die Umsätze um 12 Prozent und im öffentlichen und Verkehrsbau um 5 Prozent zu. Keine positiven Aussichten versprechen die Auftragseingänge, die – nach einem bereits deutlichen Rückgang in 2014 – um weitere 14 Prozent im Jahr 2015 nachgaben. Während im gewerblichen und industriellen Bau das Volumen um 2 Prozent wuchs, ging der Auftragswert im Wohnungsbau um 14 Prozent zurück. Im öffentlichen und Verkehrsbau führten ausbleibende Aufträge sogar zu einem Minus von 32 Prozent.

Mieten entwickeln sich moderat – Preise für Eigentumswohnungen steigen

In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei

einer 75 m² großen Standardwohnung bei 9,90 Euro/m² im 3. Quartal 2015 bei einer Spanne von 5,40 Euro/m² bis 20,10 Euro/m². Im Top-Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg auf Platz 11 noch hinter München, Stuttgart oder Frankfurt.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und beträgt im Durchschnitt 3.360 Euro/m². In Hamburg liegen die Preise für Eigentumswohnungen heute um 43 Prozent über dem Niveau vor fünf Jahren. Die deutlich ausgeweiteten Wohnungsneubauprogramme in Hamburg haben neben den ständig steigenden Bauanforderungen und Regularien ebenfalls zu einem drastischen Anstieg der Baukosten geführt. Das Sonderbauprogramm für Flüchtlinge wird diesen Anstieg als Sonderkonjunktur-Effekt verstärken. Die erhöhten Standards der EnEV 2016 verteuern das Bauen noch einmal um weitere 7 bis 8 Prozent.

Wohnraumförderung auf hohem Niveau

Im Jahr 2015 wurden 2.034 neue geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hat 3.028 neue Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt, knapp 1.000 davon sind Flüchtlingsunterkünfte und stehen mittelfristig zusätzlich als Sozialwohnungen am Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Damit wurden im Jahr 2015 Förderungen für Sozialwohnungen in Höhe von über Mio. Euro 171 gewährt. Der Senat setzt in der Schaffung neuen Wohnraums auf Kontinuität und hat auch für das Jahr 2016 Mittel für mindestens 2.000 geförderte Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung gestellt. Allein für den Neubau von Mietwohnungen ist ein Subventionsbarwert von mehr als Mio. Euro 125 eingeplant.

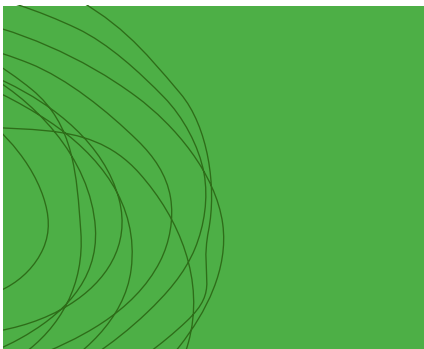


Bild 1: VE 23 – Fassadenmodernisierung im Gartenstadtweg,
 Bild 2–4: VE 24 – Neue barrierearme Erdgeschosswohnungen und ein modernisiertes Bestandsgebäude –
 Abschlussbesprechung, Dämmarbeiten und Gedankenaustausch beim Oktoberfest in der Pillauer Straße,
 Bild 5, 6: VE 52 – Eingangsbereiche in der Bengelsdorfstraße – vor und nach der Umgestaltung



Farbenwurf Brillux Farbstudio Hamburg



Bild 1: VE 37 – Energetische Großmodernisierung und Dachgeschossausbau im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg,
Bild 2: Vorstellung der Neubauplanungen für die Sieker Landstraße in Rahlstedt

Darüber hinaus wird die Förderung von Modernisierungen fortgesetzt. Die Wohnraumförderung im Jahr 2016 wurde weiterentwickelt. Neben einer pauschalen Erhöhung der Förderung um 2 Prozent, um steigende Baukosten frühzeitig in der Förderung zu berücksichtigen, gibt es weitere Anpassungen.

Bündnis für das Wohnen

Für eine echte Entlastung am Wohnungsmarkt wird jedoch vor allem der Neubau von Wohnungen benötigt. Die Gespräche über eine Neuauflage des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurden im zweiten Halbjahr 2015 aufgenommen und dauern noch an. Das Bündnis war in 2011 befristet auf die 20. Legislaturperiode geschlossen worden und muss daher neu aufgelegt werden. Das Ziel des Hamburger Senats, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde voraussichtlich auch in 2015 erreicht. Im Jahr 2015 wurde der Bau von 9.560 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich somit weiterhin auf dem hohen Stand der Vorjahre. Im Jahr 2015 haben die Mitgliedsunternehmen des VNW die Zielzahlen aus dem Bündnis (1.900 Wohnungen) mit insgesamt 1.923 neu gebauten Wohnungen leicht übertroffen. Auch

für die Folgejahre wird mit der Erfüllung dieser Zielzahlen gerechnet. Mit dem Bündnis für das Wohnen ist der Neubau in den letzten Jahren in Schwung gekommen, dieser Trend setzt sich in den nächsten Jahren ebenfalls fort. Die Bedingungen für bezahlbaren Neubau werden jedoch schwieriger durch fehlende Grundstücke im Stadtgebiet, knappe Baukapazitäten und hohe Baukosten, die das bezahlbare Bauen beeinträchtigen.

Mietpreisbremse, Mietrecht

Die Mietpreisbremse wurde in Hamburg zum 1. Juli 2015 flächendeckend eingeführt. Die Mietpreisbremse gilt für angespannte Wohnungsmärkte, die von den Ländern bestimmt werden, und begrenzt Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietungen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ist in diesem Zusammenhang vereinbart worden, gemeinsam den Hamburger Wohnungsmarkt zu begutachten. Nach Ansicht der Wohnungswirtschaft ist ein angespannter Wohnungsmarkt – dies ist gesetzliche Voraussetzung für den Erlass der Mietpreisbremse – nicht in allen Stadtteilen und Quartieren gegeben. Für die Mieterinnen und Mieter der Mitgliedsunternehmen des VNW gilt jedenfalls unverändert, dass sie zu vergleichsweise

moderaten Mieten wohnen können bei Durchschnittsmieten von 6,20 Euro/m².

Zuwanderung, Flüchtlinge

Im Jahr 2015 haben 61.598 Menschen in Hamburg Schutz gesucht. Insgesamt hat die Freie und Hansestadt Hamburg 22.299 Menschen aufgenommen, 13.157 davon haben 2015 einen Asylantrag gestellt. 39.299 Menschen werden nach dem Königsteiner Schlüssel auf andere Bundesländer verteilt. Insgesamt 20.987 Menschen sind auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Der Unterbringungsbedarf liegt nach wie vor auf hohem Niveau. Die meisten Flüchtlinge erreichen Hamburg gegenwärtig aus Syrien (30 Prozent), Afghanistan (25 Prozent) und dem Irak (11 Prozent). 50 Prozent der Flüchtlinge sind unter 25 Jahre alt. Im Oktober 2015 hat der Senat ein Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen beschlossen, die im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Insgesamt sollen so 5.600 Wohnungen bis Ende 2016 entstehen. Dabei müssen jedoch die Leitbilder guter Stadtentwicklung im Auge behalten und es muss auf kleinteiligere und vor allem gemischte Siedlungen gesetzt werden. Deshalb sollten die Wohnungen nicht ausschließlich an



VE 24 – Informationsabend für die Mitglieder anlässlich der bevorstehenden Modernisierungsarbeiten

Flüchtlinge vermietet werden, damit eine gute und schnelle Durchmischung der Quartiere und ein Zugang aller Wohnungssuchenden zu diesen Wohnungen gewährleistet wird, um auch für die Flüchtlinge die Integration in unsere Gesellschaft zu erleichtern. Die Wohnungsunternehmen des VNW sehen in der Integration der Flüchtlinge in unsere Gesellschaft neben der Unterbringung die vordringlichste Aufgabe und bieten vielfältige Hilfe an. Zunehmend vermieten Wohnungsbaugenossenschaften ihre Wohnungen an Flüchtlingsfamilien und sorgen so für eine schnelle Integration in unsere Gesellschaft. Die Wohnungsunternehmen setzen dabei auf eigene Sozialarbeiter, Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Deutschkurse u.v.m. Viele Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter unterstützen das Angebot ihrer Genossenschaft bzw. ihrer Wohnungsgesellschaft ehrenamtlich, so dass häufig ein Netzwerk von Nachbarn für Nachbarn entsteht.

VNW-Unternehmen – verlässliche und kompetente Partner

Die Hamburger Wohnungsunternehmen des VNW stehen insbesondere wegen der aktuellen Flüchtlingssituation, des notwendigen Wohnungsneubaus auf dauerhaft hohem Niveau, der Integra-

tion vordringlich Wohnungssuchender, der energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und ihrer moderaten Mietpolitik im Fokus von Politik und Verwaltung. Sie bewirtschaften in Hamburg insgesamt 290.000 Wohnungen und geben somit über einer halben Million Menschen in Hamburg ein bezahlbares Zuhause. Die Wohnungsunternehmen investieren jedes Jahr rund Mio. Euro 800 bis Mio. Euro 900 in ihre Bestände und leisten damit einen entscheidenden Beitrag für funktionierende Nachbarschaften und lebenswerte Wohnquartiere.

GRUNDSTÜCKSVERKEHR, BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

Bereits Anfang 2014 konnte der Ankauf einer Baufläche in Rahlstedt realisiert werden. Das Grundstück in der Sieker Landstraße 41 bietet Raum für rund 90 Wohnungen und bildet eine optimale Ergänzung zu unseren im Jahre 2003 fertiggestellten Wohngebäuden im Rahlstedter Kamp, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

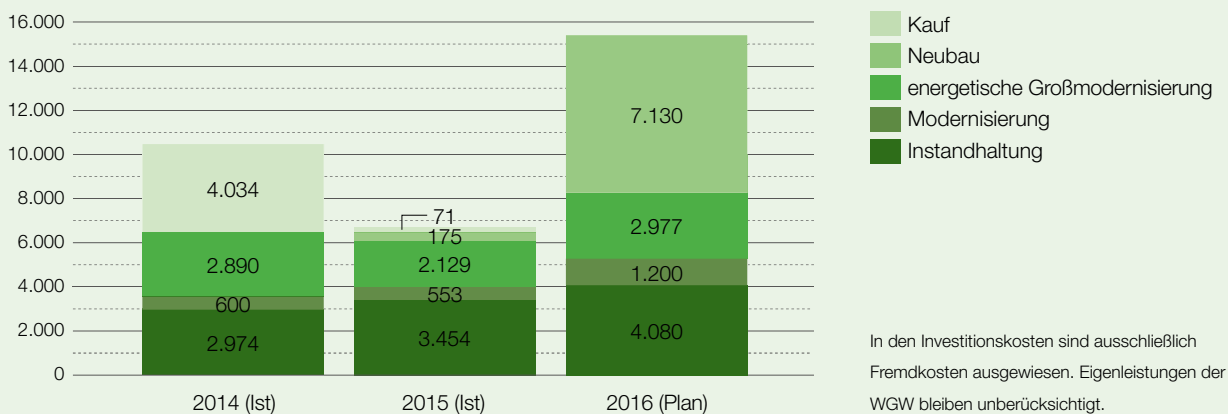
Das seinerzeit unter dem Namen „Boltwiesen“ erschlossene Gebiet ist geprägt von unterschiedlichen Wohnformen,

Eigentum und Mietwohnungsbauten, von denen viele unter genossenschaftlicher Beteiligung entstanden sind. Bis heute hat das Quartier eine kontinuierlich positive Entwicklung genommen und zeichnet sich aus durch Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie gute Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr und die nur ca. 4 km entfernte Anschlussstelle an die Autobahn A1/Hamburg-Lübeck.

Im Geschäftsjahr wurde die Genehmigungsplanung für die Neubebauung abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht. Aufgrund der umfangreichen Prüfungen und Beteiligungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konnte dieses bis zum Berichtszeitpunkt nicht abgeschlossen werden. Die geplanten Neubauinvestitionen mussten daher entsprechend verschoben werden.

Vorbehaltlich der Genehmigung beabsichtigt die Genossenschaft die Errichtung von rund 90 Wohnungen, die sich auf ca. 6.300 m² Wohnfläche erstrecken. Die Hälfte der Wohnungen sollen im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet werden. Hierfür wurden Fördermittel der IFB beantragt.

Gesamtinvestitionen 2014–2016 in TEuro



Während die vorhandenen 36 Genossenschaftswohnungen im Rahlstedter Kamp aufgrund ihrer Größe vorwiegend familiengerecht konzipiert sind, ist auf dem neu erworbenen Grundstück in erster Linie der Ausbau des Angebotes an 2-, 2 ½- und 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen innerhalb der geplanten 4-geschossigen Gebäude sollen entweder ebenerdig oder über Aufzüge erschlossen werden, sodass auch die Interessen der Mitglieder Berücksichtigung finden, die Wert auf schwellenlose Zugänge und eine barrierearme Ausstattung legen.

Auf diesem Wege kann zukünftig an diesem Standort auch der großen Gruppe von Mitgliedern, die in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten sowie kleinen Familien leben, preiswerter und qualitativ hochwertiger Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld angeboten werden. Die Neubauplanungen stoßen auf reges Interesse bei unseren Mitgliedern.

Doch wollen wir Wohnungen, die zu den verschiedenen und sich verändernden Lebenssituationen passen, weiterhin nicht nur im Neubaubereich anbieten, sondern auch durch Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Wohnanlagen. Die Möglichkeiten, Barrieren nicht zwingend vollständig, aber dennoch weitgehend zu reduzieren, sind vielfältig, und für viele Menschen ist dies eine große Erleichterung. Angefangen bei der Beseitigung von Treppen in den Eingangsbereichen, über verbreiterte Eingangs- und Zimmertüren, bis hin

zum Einbau möglichst bodengleicher Duschen werden im Falle von Wohnungsmodernisierungen grundsätzlich alle Optionen durchdacht und deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft.

Eine Kombination aus neuem Wohnraum und der Ertüchtigung des Bestandes konnte durch den Umbau von 4 Gewerbeeinheiten in Wandsbek, welcher im vergangenen Jahr umgesetzt wurde, erreicht werden.

Das Gebäudeensemble im Bereich Pillauer Straße, Voßkulen und Eydtkuhlenweg wurde in den 60er-Jahren errichtet und ist geprägt von großzügigen Grünflächen. Ebenfalls typisch für diese Zeit war die Einrichtung von Ladenzeilen in den Erdgeschossen. Im Laufe der Jahre gestaltete sich die Vermietung der Flächen an geeignete Gewerbetreibende jedoch zunehmend schwierig und war so geprägt von hoher Fluktuation und Zwischenvermietungen. Zudem war die gewerbliche Ausrichtung der Mieter zunehmend nicht mehr geeignet, einen Mehrwert für die Bewohner im Quartier zu bieten.

Der Umbau von einem Teil der erdgeschossigen Flächen zu 5 barrierearmen Wohnungen wurde mit einer energetischen Modernisierung der vorhandenen 24 Wohnungen verbunden. Sowohl die Außenanlagen als auch die Gestaltung der Eingangssituationen des Gebäudes wurden dabei optimiert. Die mit großzügigen Terrassen ausgestatteten Mietergärten, die den Neubauwoh-

nungen zugeordnet wurden, bieten die Möglichkeit, sich einen kleinen grünen Rückzugsort zu gestalten. Das bereits in den Vorjahren durch Modernisierungen und Verbesserungen im Wohnumfeld aufgewertete Wohngebiet erhielt somit eine weitere attraktive Ergänzung. Alle 5 Wohnungen konnten im Geschäftsjahr vermietet werden.

Um die neu entstandenen Wohnungen dem interessierten Mitgliederkreis anbieten zu können, wurde für diese Umbaumaßnahme auf die Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln, welche mit entsprechenden Vorgaben bei der Wohnungsvergabe verbunden ist, verzichtet. Bei allen Baumaßnahmen werden jedoch grundsätzlich die Möglichkeiten der Nutzung öffentlicher Förderungen geprüft und – sofern sinnvoll – Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

Der Gedanke, vorhandene Potenziale innerhalb des Wohnungsbestandes zu nutzen, stand auch bei der Ausbauplanung für die Dachgeschosse in Nienendorf im Vordergrund. Im Rahmen der für das laufende Geschäftsjahr vorgesehenen Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg ist ein Ausbau der großen weitgehend ungenutzten Dachböden zu Wohnraum beabsichtigt. Vorbehaltlich der Genehmigung, welche im vergangenen Jahr beantragt wurde, besteht die Möglichkeit, bis zu 8 weitere Wohnungen in der Größenordnung zwischen rund 34

und 83 m² Wohnfläche herzustellen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt gibt es großes Interesse an diesen Wohnungen, die einmal mehr langfristigen Wohnraum bieten und sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung und Größe den Vorstellungen unserer Mitglieder entsprechen und die langfristige Vermietbarkeit für die Genossenschaft sicherstellen sollen.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Neben der kurzfristigen Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden voraussichtlich in den kommenden Jahren anfallende bauliche Maßnahmen in einer mittelfristigen Planung zusammengefasst und fortgeschrieben. Diese bilden die Grundlage für mittelfristige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne der Genossenschaft.

Im Zuge der Planungen werden grundsätzlich die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Die damit verbundenen Anforderungen gehen allerdings über die ohnehin schon hohen gesetzlichen Regelungen oft weit hinaus oder sind beispielsweise mit hohem Verwaltungsaufwand sowie Preis- und Belegungsbindungen verbunden. Die Beantragung von Fördermitteln macht die Genossenschaft daher davon abhängig, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen im Interesse ihrer Mitglieder liegen.

Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung und den umfassenden energetischen Optimierungen der Gebäude hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnungen hohe Priorität. Der technische Zustand und die Ausstattung der Wohnungen werden daher bei jedem Nutzerwechsel überprüft. 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. Um die Belastungen für die Mieter so

gering wie möglich zu halten, finden Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln statt. Die anfallenden Kosten sind demnach nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder im Bereich der Gartensiedlung 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 dieser umfangreichen Umbauten werden die dort anfallenden Kosten im Rahmen der bestehenden Aktivierungsrichtlinie als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2015 waren dies – einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 43 – rund TEuro 596 (2014: TEuro 333). Die variierende Höhe der Investitionen an dieser Stelle ist auf die sich verändernde Anzahl von Wohnungswechseln und auf den unterschiedlichen Modernisierungsumfang in den Wohnungen der Gartensiedlung zurückzuführen.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Grundnutzungsgebühren verbunden. Die Herichtung der Wohnungen hat dennoch positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit und bietet aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen weiterhin die Möglichkeit einer Interessentenauswahl. Die Nutzerstrukturen können somit gleichwohl positiv beeinflusst werden. Für modernisierte Wohnungen in der Gartensiedlung bestehen nach wie vor erhebliche Wartezeiten für interessierte Mitglieder.

Die im Modernisierungsplan 2015 erfassten Maßnahmen wurden im Wesentlichen fertiggestellt. Einige Restarbeiten der energetischen Modernisierung in der Pillauer Straße erstreckten sich bis in das erste Quartal 2016. Auch in die Moder-

nisierung von Fenstern wird nach wie vor investiert. So fielen 2015 rund TEuro 302 (2014: TEuro 541) für den Austausch von Fenstern an. Hierbei wurden die in der Regel bereits mit Isolierverglasung ausgestatteten Fenster durch neue Fenster mit höherwertiger Wärmeschutzverglasung ersetzt. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen sowie Bad- und Küchenerneuerungen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für die energetische Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg, verbunden mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen, sowie für die Herstellung neuer Balkone in der Rauchstraße 2–6 und der Bovestraße 41 Investitionen in Höhe von rund Mio. Euro 3,0 vorgesehen. In der Gartensiedlung wird mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet.

2015 konnten für 3 Wohnanlagen insgesamt TEuro 83 an Mietzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmmaßnahmen vereinnahmt werden.

Energieeinsparung und Umweltschutz

Die von der Bundesregierung angestrebten Klimaschutzziele finden in zahlreichen Regelungen und Gesetzen Niederschlag und beeinflussen, neben den darüber hinausgehenden Regelungen der Länder, zunehmend nicht nur die bestehenden Möglichkeiten der energetischen Modernisierung, sondern auch deren Wirtschaftlichkeit.

Dennoch ist die, somit immer umfangreicher werdende, energetische Modernisierung der Bestandsgebäude eine feste Größe in der Investitionsplanung der Genossenschaft. Die Gründe hierfür sind dabei sowohl im Klimaschutzgedanken und der Energieeinsparung zu finden als auch in der Erwartungshaltung unserer Mitglieder an ein behagliches Zuhause.

Basis unserer Planungen und Investitions-

entscheidungen sind unter anderem die vorliegenden Energiebedarfs- und -verbrauchsabweichungen der einzelnen Gebäude, überbetriebliche Vergleiche mit anderen Wohnungsunternehmen, welche durch den VNW erstellt werden, und interne Auswertungen.

Ausgehend vom aktuellen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden im Rahmen einer energetischen Modernisierung Erneuerungen der Fenster meist ebenso vorgenommen wie eine in der Regel vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Neben notwendigen Erneuerungen von Heizungsanlagen sind Optimierungen der Heizungseinstellungen durch sogenannte hydraulische Abgleiche probate Mittel zur Reduzierung und Verteilung der Heizenergie. Hinzu kommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung von Dacheindeckungen oder die Überarbeitung von Balkonen, sowie Arbeiten zur Verbesserung der Grundrisse oder der Außenanlagen.

Die hierfür zur Verfügung gestellten Mittel 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 durchgeführte energetische Modernisierung in der Pillauer Straße erfolgte in Verbindung mit dem Umbau von 4 erdgeschossigen Läden zu Wohnungen. Eine auf der Eingangsseite des Wohngebäudes gelegene Zufahrt, deren Nutzung als Be- und Entladebereich die Wohnqualität einschränkte, konnte im Zuge dessen zurückgebaut werden und die Zugangssituationen, ihrer Wohnnutzung entsprechend, ansprechend gestaltet werden.

Die hierfür angefallenen Investitionskosten in Höhe von Mio. Euro 1,5 konnten teilweise über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus

dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Entstehende Zinsvorteile kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Ebenfalls im Geschäftsjahr wurde eine energetische Modernisierung im Gartenstadtweg 96–100 durchgeführt. Diese bildete den vorletzten Schritt zum Abschluss einer in den vergangenen Jahren systematisch betriebenen Reihe von Modernisierungen im Gebäudeensemble rund um den Gartenstadtweg, welche im laufenden Geschäftsjahr mit dem benachbarten Gebäude in der Pillauer Straße 4 A–C ihren Abschluss finden wird.

Mit diesen Modernisierungen leisten wir mit einer CO₂-Einsparung von jährlich rund 100 Tonnen einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz und sorgen für eine spürbare Reduktion des Energiebedarfs, welcher für diese Gebäude weit mehr als halbiert werden konnte.

Doch auch andere Maßnahmen, wie beispielsweise Dämmmaßnahmen im Bereich der Fassaden und Dachböden sowie Modernisierungen von Fenstern und Haustüren, haben im Geschäftsjahr ihren Beitrag zur Einsparung von Energie und Kosten sowie zum Schutze der Umwelt geleistet. Insgesamt beliefen sich die hierdurch erzielten CO₂-Reduktionen auf rund weitere 75 Tonnen jährlich.

Die Möglichkeiten zum sinnvollen und wirtschaftlichen Einsatz regenerativer Energien zur umweltschonenden Energiegewinnung werden weiterhin im Rahmen der Vorplanungen für energetische Modernisierungen überprüft. Im Geschäftsjahr haben sich daraus keine sinnvollen Einsatzmöglichkeiten ergeben.

Weitere umfassende energetische Modernisierungen sind 2016 in der Groß Borsfelder Straße 29 E–G sowie im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg geplant. In den beiden letztgenannten Niendorfer Gebäuden ist darüber hinaus der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft können die diesbezüglichen Investitionen auf hohem Niveau gehalten und im Sinne unserer Mitglieder auch zukünftig ganzheitliche Modernisierungen innerhalb des Wohnungsbestandes vorangetrieben werden.

Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2015 rund Mio. Euro 3,5 (2014: Mio. Euro 3,1) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe von rund TEuro 87 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 151). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,42 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 596/Euro 0,24 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Sämtliche Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2015 waren zum Berichtszeitpunkt fertiggestellt. Die vorgesehene Erneuerung der Heizungsanlage im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg wurde im Rahmen der Planungen zur energetischen Modernisierung der Wohnanlage in das laufende Geschäftsjahr verschoben. Neben den geplanten Maßnahmen wurden in mehreren Verwaltungseinheiten im Zusammenhang mit Modernisierungen, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten weitere, auch größere Maßnahmen, wie beispielsweise Erneuerungen von Heizungsanlagen, vorgenommen. Diese Aufwendungen beeinflussen zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.

Das eingerichtete Sonderbudget zur Durchführung energetischer Bestandsverbesserungen (TEuro 500) konnte

im Umfang von rund TEuro 417 für nachträgliche Dämmmaßnahmen an Fassaden und auf Dachböden sowie für Fenstererneuerungen genutzt werden. Diese zusätzlichen Mittel sollen auch zukünftig im Rahmen der Instandhaltung in die Wohngebäude investiert werden. Der Instandhaltungsplan 2016 wurde somit entsprechend aufgestockt und schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2015: TEuro 746) ab (geplante Maßnahmen).

Bedingt durch die positive Geschäftsentwicklung können auch die darüber hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten ausgeweitet werden, sodass die Etatplanung der Genossenschaft hierfür rund Mio. Euro 2,8 (Vorjahr Mio. Euro 2,3) vorsieht. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel anfallen. Diese Arbeiten werden auch im Geschäftsjahr 2016 die Instandhaltungskosten belasten, dienen jedoch, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen.

Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 3.128 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.502,94 m². Die Möglichkeit, Wohnungen einkommensunabhängig zu vergeben, bestand zu diesem Zeitpunkt für rund 85 % der Wohnungen. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis der Wohnanlagen in diesem Geschäftsbericht ersichtlich. Auch 2015 wurde unsererseits geprüft, ob durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht für weitere Wohnanlagen erlangt werden kann. Ziel ist es, die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können. Hiermit sichern wir auf Dauer eine preiswerte Grundnutzungsgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Bei den

Instandhaltungsplan 2016

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
23	Pillauer Str. 4 A–C	Dämmung von Fassade, Keller- und oberster Geschossdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung und Balkoninstandsetzung, hydraulischer Heizungsabgleich, Verstärkung Hausanschluss Strom
36	Groß Borsteler Str. 29 E–G	Dämmung von Fassade, Keller- und oberster Geschossdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung, hydraulischer Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen, Abwasserleitung und Regenentwässerung erneuern inkl. Trennsystem



Bild 1: Gymnastikgruppe im Nachbarschaftstreff Saseler Straße

Bild 2: Hamburger VorleseVergnügen im Gemeinschaftssaal

wenigen noch verbleibenden Wohnanlagen erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel jedoch als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Prüfung wird 2016 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungszuschlag) beträgt am 31. Dezember 2015 monatlich Euro 6,11 (Vorjahr: Euro 5,93) pro m² Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 3,0 Prozent (Vorjahr: 2,6 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, denn im Rahmen der Neuvermietungen erzielen die Wohnungen grundsätzlich höhere Grundnutzungsgebühren, die sich am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels orientieren. Darüber hinaus ergaben sich Erhöhungen durch die planmäßige Verminderung von Aufwendungszuschüssen und der Anpassung von Kostenpauschalen im Rahmen der öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Grundnutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen weiterhin vielfach noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Rund 90 Prozent unserer Wohnungen haben eine Grundnutzungsgebühr, welche unterhalb des Durchschnittswertes des aktuellen Hamburger Mietenspiegels 2015 von monatlich Euro 8,02 pro m² Wohnfläche liegt. Eine Übersicht der Wohnungen nach Miethöhe zeigt die beigegefügte Grafik. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Grundnutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen in den Bestand absichern.

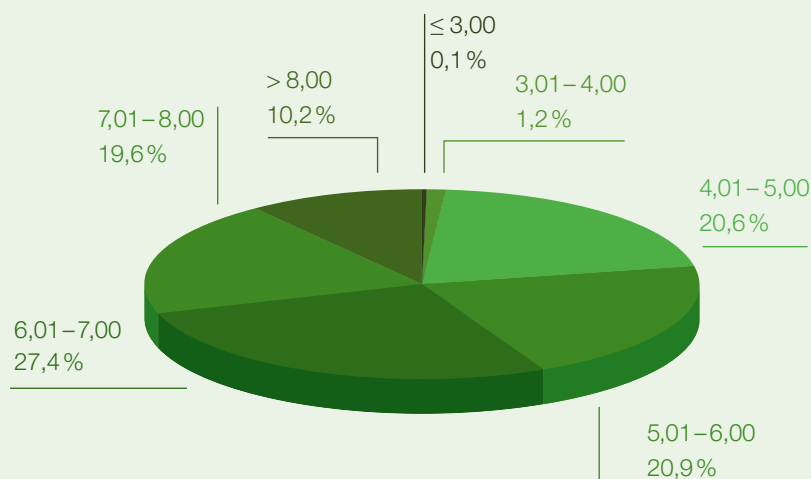
Im Verlauf des Jahres 2015 sind 186 (Vorjahre: 200; 194; 194) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 34 Mitglieder (18 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 7 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuation von 6,0 Prozent (Vorjahre: 6,4; 6,2; 6,2 Prozent). Die bereits in den Vorjahren niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor in ihren Wohnungen wohlfühlen. Dies bestätigte auch die 2010

durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse, deren Erkenntnisse seit 2015 durch eigene Abfragen ergänzt werden. Die Antworten, die wir von unseren Mitgliedern erhalten, gewähren einen Überblick über die Bewertung der Beratung, Kommunikation und Kompetenz sowie hinsichtlich der Beschaffenheit der Wohnungen und der Qualität der beauftragten Handwerksbetriebe. Die Abfragen erfolgen jeweils nach Abschluss des Vermietungsprozesses und nach Bezug der Wohnung in anonymisierter Form, und sie spiegeln eine ausgesprochen hohe Zufriedenheit wider. Eine neue umfassende Analyse der Wohnzufriedenheit in Verbindung mit einer Altersstrukturanalyse ist für 2016/2017 geplant.

Von den per 31. Dezember 2015 insgesamt 7 (Vorjahre: 8; 12; 11) leer stehenden Wohnungen wurden 3 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Bis auf eine Wohnung, welche sich in der Planungsphase für einen umfassenden Wiederaufbau befindet, stand keine der Wohnungen länger als drei Monate leer. Die verbliebenen 6 Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die teils fatale Wohnsituation der in Hamburg unterzubringenden Asylsuchenden hat auch unsere Genossenschaft beschäftigt. Aufgrund der ausgesprochen niedrigen Fluktuation bei gleichzeitigem Bedarf an Wohnraum innerhalb des Mitgliederkreises ist eine Hilfestellung nur eingeschränkt möglich. Um dennoch einen Beitrag zur gesamtgesellschaftlichen Bewältigung der Situation zu leisten, erfolgt seit 2015 und im Falle dessen, dass eine Wohnung unter den Mitgliedern nicht vermietet wird, eine Vergabe auch an Flüchtlinge. Dem voraus geht eine sorgfältige Einschätzung und Bewertung nicht nur der zur Verfügung stehenden Wohnung, sondern auch des dort vorhandenen sozialen Umfelds und der Nachbarschaften. In Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter, dem städtischen Unternehmen f & w fördern und wohnen AöR und anderen sozialen Trägern kann so eine sichere

Wohnungen nach Miethöhe
(Grundnutzungsgebühren per 31.12.2015 in Euro/m²)





Vertreterausfahrt am 21. Februar 2015 – Besichtigung der modernisierten Wohnanlage in der Beerenhöhe und anschließende Hafenrundfahrt

Unterbringung verfolgter Menschen mit gesichertem Aufenthaltsstatus erfolgen. Die Kleinteiligkeit und die individuelle Betrachtung bilden darüber hinaus eine gute Grundlage für eine Akzeptanz bei allen Beteiligten und ein dauerhaftes und respektvolles Miteinander.

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. Die stetige Optimierung interner Prozesse, die Weiterentwicklung der Vertriebsmechanismen und der Ausbau des Internetauftritts in Verbindung mit dem Portal Immobilienscout24 führen dazu, dass frei werdende Wohnungen schnell und zielgerichtet angeboten werden können. Die Statistik im Internet belegt mit rund 12.500 Besuchern monatlich im Durchschnitt des Jahres eine weiterhin hohe Zugriffsquote auf die Homepage der Genossenschaft.

Durch die im Geschäftsjahr weiterentwickelten Möglichkeiten zur Nutzung der Homepage können nunmehr vorkonfigurierte Schadensmeldungen direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versendet werden. Des Weiteren bietet ein Downloadbereich direkten Zugriff

auf vorformulierte Schriftstücke und Informationsmaterial. Diese digitalen Angebote ergänzen den persönlichen Service für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Servicebüros und bieten die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Wenn ein Notfall vorliegt, sind wir seit über 30 Jahren über die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften auch nach Geschäftsschluss sowie an Sonn- und Feiertagen für unsere Mitglieder erreichbar. Die Notrufzentrale wurde 2015 insgesamt 347-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 219 Störungsmeldungen an Wochenenden.

Auch Angebote außerhalb der Wohnungsvergorgung gehören weiterhin zum Service der Genossenschaft. So beteiligen wir uns, 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 Medienetz 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.

Eine weiterhin bestehende Kooperation mit der Hamburger Volksbank soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an die Mitglieder erweitern und abrunden.

Mitglieder

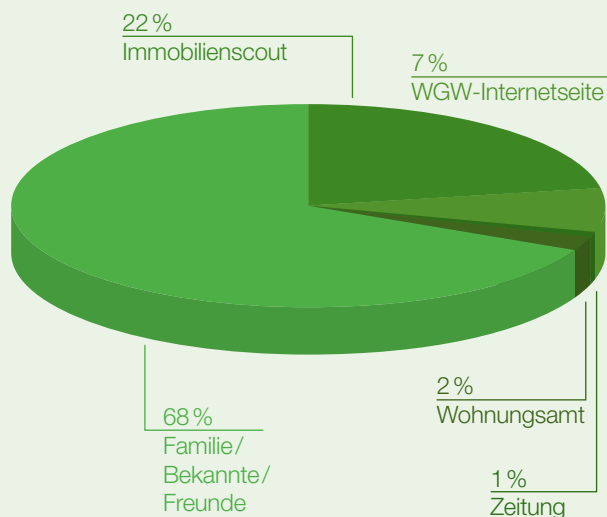
Die Anzahl der Mitglieder hat sich 2015 um 54 Zugänge erhöht. Im Durchschnitt waren die Mitglieder am 31. Dezember 2015 mit rund 13 Anteilen (Euro 1.940) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 10,6). Mitglieder, die mit Wohnraum versorgt sind, haben im Durchschnitt rund 17 Anteile, unversorgte Mitglieder rund 6 Anteile gezeichnet. Der Anteil der mit Wohnraum versorgten Mitglieder liegt bei rund 57 Prozent.

Es besteht nach wie vor eine starke Wohnungsnachfrage und großes Interesse an einer Mitgliedschaft. Um Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an zu vermeiden, erfolgt daher vor der Aufnahme in die Genossenschaft eine Beratung hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnraumwünschen durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt. Die Vergabe wird vom

Mitgliederentwicklung 2015

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2015	5.394	65.678
Zugänge 2015:		
Neuaufnahmen	193	193
Zeichnung weiterer Anteile		4.791
	193	4.984
Abgänge 2015:		
Kündigung	82	1.046
Kündigung weiterer Anteile		494
Übertragung	28	496
Tod im Geschäftsjahr	22	234
Tod frühere Jahre	2	10
Ausschluss	5	93
	139	2.373
Stand 31.12.2015	5.448	68.289
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	54	2.611

Kontaktgründe neuer WGW-Mitglieder



Mieterservice auf der Grundlage einer Wohnungsvergaberichtlinie durchgeführt, die jedes Mitglied einsehen kann. Um gezielt auf unser Angebot aufmerksam machen zu können, werden die Mitglieder bereits bei der Aufnahme in die Genossenschaft befragt. Demnach wurden 68 Prozent der neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder durch 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: 53 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 44 und 56 Jahren (29 Prozent). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 Prozent. Der Anteil unserer Mitglieder mit einem Alter ab 60 Jahren ist leicht auf 30 Prozent angestiegen. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 49 Jahre.

Die Altersstruktur bietet somit seit Jahren ein erfreulich einheitliches Bild. Dieses

bestätigt, dass es uns in den letzten Jahren gelungen ist, junge Menschen und Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und unser Wohnungsangebot anzunehmen. Zur Aktualisierung der 2010 von einem renommierten Institut durchgeführten Untersuchung und der hieraus gewonnenen Erkenntnisse soll 2016/2017 im Rahmen einer Wohnzufriedenheitsanalyse auch die Altersstruktur auf Stadtteilebene erneut erhoben werden.

Auch die Dauer der Mitgliedschaft ist von einer großen Mitgliedertreue geprägt. So bleiben rund 65 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger Mitglied unserer Genossenschaft. Bei rund 40 Prozent liegt die Dauer der Mitgliedschaft sogar bei 20 Jahren oder darüber. Ein weiteres Indiz dafür, dass die Leistungen der Genossenschaft anerkannt werden. Zum einen können die derzeit nicht mit Wohnraum versorgten Mitglieder zu Recht darauf vertrauen, bei entstehendem Bedarf auch Wohnungsangebote zu bekommen und außerdem für ihr eingesetztes Kapital eine gute Verzinsung (Dividende) zu erhalten. Zum anderen können mit Wohnraum versorgte Mit-

glieder feststellen, 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 unsere Genossenschaft.

Genossenschaftliches Miteinander lebt unter anderem von gemeinschaftlichen Aktivitäten, welche auch 2015 von unseren Mitgliedern durchgeführt wurden. Diese Eigeninitiative wird durch die Genossenschaft weiterhin gern finanziell und logistisch unterstützt. Auch die bestehenden Angebote zur Nutzung der Nachbarschaftstreffs, des Gemeinschaftssaals sowie der darin stattfindenden Gruppenveranstaltungen und der Gästewohnungen werden von den Mitgliedern umfangreich in Anspruch genommen. Letzteres wird zudem ergänzt durch eine Beteiligung bei den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, welche den Mitgliedern ermöglicht, deutschlandweit auch die Gästewohnungen anderer teilnehmender Genossenschaften anzumieten.

Doch zeigen sich die Grundsätze der



Bild 1: Die WGW räumt auf am 27. März 2015, Bild 2: VE 57 – Blumenaktion mit den Mitgliedern nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Beerenhöhe, Bild 3: Laternelaufen in der Gartenstadtsiedlung am 13. Oktober 2015, Bild 4: Servicebüro Eidelstedt – Schwimmhilfen für kleine Wasserratten

Selbstverwaltung und -verantwortung auch in der Möglichkeit, sich als Genossenschaftsvertreter aktiv einzubringen. Für diesen Weg entschieden sich im Geschäftsjahr wieder viele engagierte Mitglieder und stellten sich im Rahmen der turnusmäßig stattfindenden Vertreterwahl zur Verfügung.

Unter Einbeziehung der neu gewählten Vertreter fand am 1. Juni 2015 die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Der Vorstand erläuterte in seinem Bericht die Entwicklung und Ausweitung der Investitionen im Bereich des Wohnungsbestandes und der Neubauplanungen sowie die weiteren Serviceentwicklungen für die Mitglieder der Genossenschaft.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann und Hans-Peter Siebert. Für die nach 10 Jahren aus beruflichen

Gründen ausscheidende Dr. Corina König-Linek wurde Niels Bossow ins Gremium gewählt.

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. Vor diesem Hintergrund werden unternehmensinterne Prozesse und Vorgehensweisen laufend hinterfragt und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst. Darüber hinaus verändern sich mit der Zunahme der eigenen Belegungsrechte für unsere Wohnungen die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung. Die Erarbeitung von Ergebnissen in internen Arbeitsgruppen und Workshops mit unterschiedlichen Zielsetzungen ist Teil der Unternehmens-

kultur. Die Teilnahme der Mitarbeiter an darüber hinausgehenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen wurde auch im Geschäftsjahr unterstützt und gefördert.

Der 2014 von einem renommierten Institut vorgenommene „Vermietungstest“ bescheinigte unserer Genossenschaft insbesondere gute Noten in der Kundenbetreuung (Beratung, Erreichbarkeit usw.), der Unternehmenspräsenz und bei der Bewertung des Internetauftritts. Ungeachtet der guten Ergebnisse wurden weitere Handlungsfelder aus den Ergebnissen abgeleitet, um auf zukünftige Anforderungen vorbereitet zu sein. Durch Einführung einer eigenen Zufriedenheitsabfrage nach Abschluss des Vermietungsprozesses und nach Bezug der Wohnung erhalten die Mitarbeiter ein direktes Feedback durch unsere Mitglieder. Die Abfragen erfolgen anonymisiert, sodass Zuordnungen zu einzelnen Personen nicht möglich sind. So können zum einen kritische Anmerkungen eigenverantwortlich hinterfragt werden, zum anderen bestätigt die ausgesprochen positive Resonanz das eigene Engagement und spendet weitere Motivation.

Die Nutzung des im Zusammenhang mit der Erneuerung des Internetauftritts eingerichteten Vertriebsmanagementsystems ImmoSolve bietet die Grundlage für ein umfassendes Customer-Relationship-Management. Der Vermietungsprozess von der Interessentenbetreuung über Angebot und Besichtigung bis hin zur Anmietung der Wohnungen kann so stetig weiter optimiert sowie Kundenwünsche zielgerichtet erfasst und dokumentiert werden.

Die Möglichkeit, eine Schadensmeldung über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter zu versenden, bedeutet eine Vereinfachung der Kommunikation für unsere Mitglieder und soll sicherstellen, dass Informationen schnell und unmittelbar bearbeitet werden können. Darüber hinaus bietet diese Vorgehensweise den Mitarbeitern die Möglichkeit, eingehende Meldungen zu sortieren und zum geeigneten Zeitpunkt zielgerichtet zu bearbeiten.



Bild 1, 2: Laternelaufen in der Gartenstadtsiedlung mit fleißigen Helferinnen am 13. Oktober 2015,
Bild 3–5: Adventssingen in der Geschäftsstelle mit Bastelaktion und Waffelstand am 2. Dezember 2015

Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, können so vermieden werden.

Diese Grundidee wird auch durch den auf der Homepage neu installierten Downloadbereich gestützt. Benötigte Formulare oder Informationen können durch die Mitglieder direkt und ohne Wartezeit abgerufen werden. Die hierdurch im Arbeitsablauf gewonnene Zeit kann somit den Mitgliedern zugutekommen, die den Wunsch nach einer persönlichen Beratung haben.

Der weitere sinnvolle Ausbau digitaler Möglichkeiten zur Kundenbetreuung und in der Ablauforganisation ist Bestandteil der weiteren Unternehmensplanung.

Dabei bleibt der direkte und persönliche Kontakt auch zukünftig ein wichtiges Standbein unserer Mitgliederbetreuung.

Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle sowie in den Servicebüros unserer Wohnanlagen werden weiterhin angeboten und gern angenommen.

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 buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag läuft noch bis zum 31. Dezember 2018.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 durch zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder geführt.

Mitarbeiterentwicklung 2015

	31.12.2015	31.12.2014
Angestellte kaufmännisch	14	13
Angestellte Teilzeit	3	3
Angestellte technisch	3	4
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	1
Gesamt	27	27

Die Tabelle zeigt die Mitarbeiterentwicklung 2015. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreut.

Alle Mitarbeiter haben durch Kompetenz, Engagement und tatkräftigen Einsatz ihren aktiven Beitrag zur Erreichung der gesteckten Ziele und zum Unternehmenserfolg geleistet. Dies wird auch im Geschäftsjahr 2015 durch das gute Jahresergebnis belegt. Der Vorstand dankt daher allen Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, ohne dessen kooperative Einstellung und Arbeitsweise dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 55 GenG für das Geschäftsjahr 2014 vorgenommen. Die Prüfung wurde mit Unterbrechungen in der Zeit vom 10. November 2014 bis 27. April 2015 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 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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 27.04.2015

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst
Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

GEWINNVERWENDUNG

Mit Aufstellung der Bilanz wurden gemäß § 40 (2) der Satzung Euro 325.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 2.512.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnismittel beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2015, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2014	€	567,03
Gewinn 2015	€	406.860,73
Bilanzgewinn 2015	€	407.427,76

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 10.166.710,84	€	406.668,42
Vortrag auf neue Rechnung	€	759,34
Bilanzgewinn 2015	€	407.427,76

Hamburg, den 26. April 2016

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Dirk Lippen

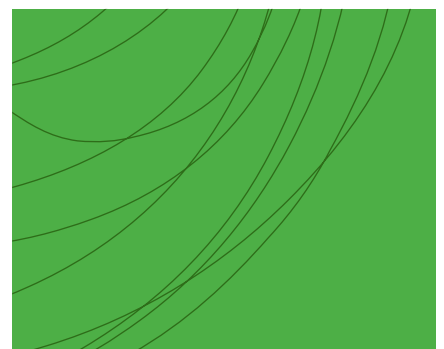


Bild 1: Die WGW räumt auf am 27. März 2015,
 Bild 2: Dreharbeiten für den Nachbarschaftssender noa4,
 Bild 3: Betriebsausflug am 17. Juli 2015,
 Bild 4: Stimmzählen bei der Vertreterversammlung am 1. Juni 2015,
 Bild 5: Vorbereitungen für die Spendenaktion an die Hamburger Tafel

II. Jahresabschluss 2015

**Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

- **BILANZ**
- **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- **ANHANG**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		18.168,00	7.885,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.084.007,20		106.629.696,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.968.506,84		3.037.068,60
3. Grundstücke ohne Bauten	4.164.403,72		4.233.899,47
4. Technische Anlagen und Maschinen	23.556,00		27.865,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.464,51		262.021,51
6. Bauvorbereitungskosten	304.352,43	113.745.290,70	72.724,88
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		113.763.958,70	114.271.661,31
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.753.521,24	4.627.495,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	82.410,52		96.504,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	224.404,15	306.814,67	133.214,56
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.400.677,15		3.812.579,49
2. Bausparguthaben	179.050,75	6.579.727,90	72.548,24
Umlaufvermögen insgesamt		11.640.063,81	8.742.341,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		495.683,48	556.075,31
BILANZSUMME		125.899.705,99	123.570.078,21

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.815,00		294.655,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.571.048,82		10.168.260,84
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.710,00 Euro	76.570,00	10.860.433,82	52.390,00 [7.275,00]
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.428.000,00		4.103.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	11.964.304,66		10.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	20.172.193,00	36.564.497,66	18.660.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	567,03		291,26
2. Jahresüberschuss	3.243.860,73		3.419.504,19
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.837.000,00	407.427,76	-3.025.000,00
Eigenkapital insgesamt		47.832.359,24	44.637.598,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.941.089,00		2.580.292,00
2. Steuerrückstellungen	7.700,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	48.000,00		115.840,00
4. Sonstige Rückstellungen	209.626,00	3.206.415,00	232.559,56
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.675.285,86		52.543.817,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.390.064,61		17.202.655,26
3. Erhaltene Anzahlungen	5.578.591,61		5.471.474,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.412,02		23.510,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.392,60		5.669,29
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001.440,46		572.683,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 40.396,07 Euro	100.137,66	74.778.324,82	66.751,78 [0,00] [202,44]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		82.606,93	117.224,81
BILANZSUMME		125.899.705,99	123.570.078,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2015

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	20.549.675,54		20.113.732,00
b. aus Betreuungstätigkeit	242,42	20.549.917,96	242,42
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		126.026,09	-76.345,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		196.828,09	124.824,90
4. Sonstige betriebliche Erträge		384.089,81	358.732,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.873.628,45	7.212.382,90
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.572,59	3.687,02
Rohergebnis		13.379.660,91	13.305.117,21
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.646.837,33		1.511.488,85
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 470.986,11 Euro	784.569,77	2.431.407,10	444.245,95 [146.003,94]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.519.760,59	3.519.854,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		724.513,77	792.367,84
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25,00	25,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.401,06	70.908,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 113.456,00 Euro		2.776.220,67	2.967.107,40 [117.563,00]
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.968.184,84	4.140.986,91
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.833,52	21.820,33
14. Sonstige Steuern		704.490,59	699.662,39
15. Jahresüberschuss		3.243.860,73	3.419.504,19
16. Gewinnvortrag		567,03	291,26
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.837.000,00	3.025.000,00
18. BILANZGEWINN		407.427,76	394.795,45

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 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 129 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 115) und in Höhe von TEuro 68 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 10) des Jahres 2015 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. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadt (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) 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 13-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 3.893,75 in voller Höhe abgeschrieben. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Von zweifelhaften Forderungen wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt.

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 durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 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 notwendigen Erfüllungsbetrages. Zwei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Jubiläen und Aufbewahrung von Unterlagen) wurden aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Anlagevermögen

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte am 31.12.2014	Buchwerte am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	93.796,54	17.693,64	0,00	0,00	93.322,18	7.885,00	18.168,00	7.410,64
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.687.267,90	2.781.406,17	0,00	40.002,87	75.424.669,74	106.629.696,85	106.084.007,20	3.367.098,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	747.681,08	3.037.068,60	2.968.506,84	68.561,76
Grundstücke ohne Bauten	4.233.899,47	71.352,16	140.847,91	0,00	0,00	4.233.899,47	4.164.403,72	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	124.724,17	0,00	2.172,51	0,00	98.995,66	27.865,00	23.556,00	4.309,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	931.787,44	30.634,28	32.763,99	0,00	729.193,22	262.021,51	200.464,51	72.380,50
Bauvorbereitungskosten	72.724,88	271.744,35	113,93	-40.002,87	0,00	72.724,88	304.352,43	0,00
Sachanlagen gesamt	187.766.591,78	3.155.136,96	175.898,34	0,00	77.000.539,70	114.263.276,31	113.745.290,70	3.512.349,95
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	187.860.888,32	3.172.830,60	175.898,34	0,00	77.093.861,88	114.271.661,31	113.763.958,70	3.519.760,59

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 594 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 2,2 energetische Modernisierungen einschließlich des Umbaus

von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen. Bei den Grundstücken ohne Bauten sind weitere TEuro 71 Abrisskosten und Grundstücksnebenkosten für ein in 2014 erworbenes Grundstück angefallen. Als Abgang werden nachträgliche Kaufpreiserstattungen ausgewiesen. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Architekten- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für die Planung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2016 und für die Folgejahre angefallen sind. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohn-

gebäude 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 82.410,52 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr:

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2015	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	294.655,00	212.815,00	294.655,00	212.815,00	-81.840,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.168.260,84	693.722,98	290.935,00	10.571.048,82	402.787,98
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	52.390,00	76.570,00	52.390,00	76.570,00	24.180,00
Geschäftsguthaben insgesamt	10.515.305,84	983.107,98	637.980,00	10.860.433,82	345.127,98

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 403 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2014	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2015	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.103.000,00	325.000,00	4.428.000,00	325.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.964.304,66	1.000.000,00	11.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	18.660.193,00	1.512.000,00	20.172.193,00	1.512.000,00
Rücklagen insgesamt	33.727.497,66	2.837.000,00	36.564.497,66	2.837.000,00

* Bei den Zugängen handelt es sich um Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

Euro 96.504,15) sind Euro 32.465,31 (Vorjahr: Euro 55.126,16) 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.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 104, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 493, die für die Multimedia-Verkabelung des 1. und 2. Bauab-

schnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von 10 Jahren linear abgeschrieben.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.675.285,86 (52.543.817,72)	2.829.527,20 (2.922.869,60)	10.479.131,75 (9.921.852,76)	37.366.626,91 (39.699.095,36)	50.675.285,86 (52.543.817,72)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.390.064,61 (17.202.655,26)	622.629,38 (460.824,00)	2.744.654,15 (2.032.570,68)	14.022.781,08 (14.709.260,58)	17.380.419,02 (17.192.278,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.578.591,61 (5.471.474,88)	5.578.591,61 (5.471.474,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.412,02 (23.510,85)	29.412,02 (23.510,85)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.392,60 (5.669,29)	3.392,60 (5.669,29)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001.440,46 (572.683,11)	1.001.440,46 (572.683,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	100.137,66 (66.751,78)	100.137,66 (66.751,78)				
Gesamtbetrag	74.778.324,82 (75.886.562,89)	10.165.130,93 (9.523.783,51)	13.223.785,90 (11.954.423,44)	51.389.407,99 (54.408.355,94)	68.055.704,88 (69.736.096,35)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

In den Steuerrückstellungen sind Nachzahlungsbeträge in Höhe von TEuro 8 enthalten, die aufgrund der Bewertung des Abgangs der umgebauten Gewerbeeinheiten in den steuerfreien Bereich entstehen.

Die in 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von TEuro 116 wurde in Höhe von TEuro 68 aufgelöst. Die verbleibenden TEuro 48 werden fortgeführt und in den Folgejahren verbraucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit wesentlichem Umfang enthalten. Die Beträge aus der Altersteilzeitrückstellung wurden im Geschäftsjahr vollständig verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt

sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: (siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch insgesamt 85 Hypotheken und Grundschulden abgesichert. 10 Darlehen aus Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von Mio. Euro 3,9 werden in 2016 auf ein Kreditinstitut umgeschuldet.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse in Höhe von Mio. Euro 20,5 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,8 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte, Verwaltungsleistungen, die in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in die Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 3,5 (Vorjahr: Mio. Euro 3,0) 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 118) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

6. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die Zuführungen in die Steuerrückstellungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) sowie Erstattungsbeträge für die Geschäftsjahre 2013 und 2014.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

Für in 2015 begonnene Modernisierungsmaßnahmen werden in 2016 noch weitere TEuro 77 nachträgliche Herstellungskosten erwartet. Weitere TEuro 4 werden für Abbruchkosten für ein in 2014 erworbenes bebautes Grundstück fällig. Für in 2015 und 2014 abgeschlossene Architektenverträge, die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ab 2016 betreffen, werden nachträgliche und zusätzliche Herstellungskosten in Höhe von TEuro 303 erwartet.

2. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2, Satz 2 HGB bestanden am Abschlussstichtag nicht.

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

4. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen von TEuro 51 zum 31.12.2015.

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,00	3,00
Technische Mitarbeiter	3,75	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	24,75	3,00

Hamburg, den 26. April 2016

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr

Dirk Lippen

Darüber hinaus war eine nebenberufliche Helferin bei der Genossenschaft beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	5.394
Zugang 2015	193
Abgang 2015	139
Ende 2015	5.448

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

9. Mitglieder des Vorstandes:
Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Dirk Lippen hauptberuflich

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Bert Gettschat Vorsitzender bis 1. Juni 2015
René Alfeis Vorsitzender ab 1. Juni 2015
Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender
Dr. Jens Linek Schriftführer
Christine Garbe stellv. Schriftführerin
Dr. Corina König-Linek bis 1. Juni 2015
Karl-Wilhelm Blohm
Niels Bossow ab 1. Juni 2015
Uwe Lohmann
Ingo Tiedemann

III. Lagebericht 2015

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2015 über 71 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.128 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.502,94 m²,
- 19 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.088,95 m²,
- 942 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 630 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Modernisierung unseres Objektes Pillauer Str. 72 A–D wurden 4 Gewerbeeinheiten zu 5 Wohnungen umgebaut. Zusätzlich wurden 5 PKW-Stellplätze für diese Wohnungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch energetische Modernisierungen verbessert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2015 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 moderat erhöht und betrugen in 2015 durchschnittlich Euro 6,11 je m² Wohnfläche nach Euro 5,93 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,0 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:

Unternehmensentwicklung

	Plan 2015 TEuro	Ist 2015 TEuro	Ist 2014 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	15.621	15.683	15.193
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	3.618	3.454	2.974
Zinsaufwendungen	2.647	2.663	2.850
Jahresüberschuss	3.217	3.244	3.420

Auf der Grundlage der 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 16,68 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 14,36 je m² Wohn-/Nutzfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 2,8 (Vorjahr: Mio. Euro 3,3) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung kontinuierlich fortgeführt haben. Im Interesse einer bewussten Ausweitung der Instandhaltungsaufwendungen ist der Jahresüberschuss planmäßig leicht zurückgegangen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“ auf Seite 35).

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 90,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen ist, im Wesentlichen bedingt durch einen höheren Bestand an Flüssigen Mitteln und Bausparguthaben, um Mio. Euro 2,8 gestiegen.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,2 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,2 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 394 und zuzüglich TEuro 345 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,9 Prozent gestiegener Bilanzsumme 38,0 Prozent (Vorjahr: 36,1 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen um Mio. Euro 1,7 zurückgegangen.

Die Veränderung bei den Pensionsrückstellungen in Höhe von TEuro 361 liegt im Wesentlichen im stark verringerten Abzinsungssatz von 4,53 Prozent auf 3,89 Prozent begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital ist, im Wesentlichen bedingt durch einen Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, um TEuro 536 gestiegen.

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. 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 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,86 Prozent nach 4,03 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die für dieses Geschäftsjahr erstmalig nach dem Deutschen Rechnungslegung Standard Nr. 21 (DRS 21) erstellt wurde. Das Vorjahr wurde entsprechend nach dem DRS 21 angepasst (siehe Seite 34).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung, Zinszahlungen und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 2,6 zu.

Kapitalflussrechnung

	2015	2014	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.243,9	3.419,5	-175,6
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.519,8	3.519,9	-0,1
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	28,8	29,1
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	293,0	95,6	197,4
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,2	-2,2
= Cashflow nach DVFA/SG	7.114,6	7.066,0	48,6
Zinsaufwendungen	2.662,7	2.848,9	-186,2
Zinserträge	-40,4	-70,9	30,5
Ertragsteueraufwand	19,8	21,8	-2,0
Ertragsteuerzahlungen	-18,3	-22,6	4,3
Ertragsteuerertrag	6,2	0,8	5,4
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-22,9	-191,2	168,3
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-59,7	73,7	-133,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	426,8	-133,5	560,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.088,8	9.593,0	495,8
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-2.653,5	-3.109,5	456,0
Grundstückskauf	-71,4	-4.034,0	3.962,6
Neubautätigkeit Mietobjekt	0,0	-0,4	0,4
Bauvorbereitungskosten	-283,1	-60,8	-222,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-48,3	-64,0	15,7
	-3.056,3	-7.268,7	4.212,4
Baukostenzuschüsse	0,0	-290,9	290,9
	-3.056,3	-7.559,6	4.503,3
Erhaltene Zinsen	40,4	70,9	-30,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-106,5	-61,9	-44,6
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	19,8	19,6	0,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.102,6	-7.531,0	4.428,4
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.738,0	776,6	961,4
Planmäßige Tilgungen	-2.772,4	-2.640,1	-132,3
Sondertilgungen	-659,4	0,0	-659,4
Zinszahlungen für Darlehen	-2.655,1	-2.848,9	193,8
Veränderungen der Geschäftsguthaben	345,1	373,0	-27,9
Veränderungen der Mietkautionen	0,0	-62,2	62,2
Auszahlung von Dividende	-394,2	-381,6	-12,6
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.398,0	-4.783,2	385,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.588,2	-2.721,2	5.309,4
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.588,2	-2.721,2	5.309,4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	3.812,5	6.533,7	-2.721,2
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	6.400,7	3.812,5	2.588,2

Ein Darlehen, dessen Auslauf im Geschäftsjahr anstand, wurde in Höhe von TEuro 210 zu besseren Konditionen prolongiert.

Zwei Darlehen über TEuro 659 wurden vorzeitig zurückgezahlt.

Sechs Darlehen über Mio. Euro 3,1 wurden in 2015 zu besseren Konditionen umgeschuldet. Für weitere zwölf Darlehen über Mio. Euro 5,3 konnte bereits im Geschäftsjahr für die Jahre 2016 und 2017 eine Umschuldung zu besseren Konditionen vereinbart werden.

In 2015 erfolgte wie geplant die Valutierung von zwei KfW-Darlehen für die Finanzierung der Modernisierung in der Beerenhöhe (Harburg) in Höhe von Mio. Euro 1,7.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt Mio. Euro 2,5. 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 2015 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 und gefallene Kapitalkosten. Gegenläufig wirkten sich erhöhte Instandhaltungskosten aus.

Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	114.435.620	90,9	114.894.760	93,0	-459.140
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	11.464.086	9,1	8.675.318	7,0	2.788.768
Bilanzsumme	125.899.706	100,0	123.570.078	100,0	2.329.628
Eigenkapital	47.832.359	38,0	44.637.599	36,1	3.194.760
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	48.000	0,0	115.840	0,1	-67.840
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	68.052.680	54,1	69.746.473	56,4	-1.693.793
Pensionsrückstellungen	2.941.089	2,3	2.580.292	2,1	360.797
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	7.025.578	5,6	6.489.874	5,3	535.704
Bilanzsumme	125.899.706	100,0	123.570.078	100,0	2.329.628

Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	4.051.624	3.997.919	53.705
Bautätigkeit / Modernisierung im Anlagevermögen	5.616	13.777	-8.161
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-73.030	-46.674	-26.356
Sonstiges Ergebnis	-471.163	-516.586	45.423
Neutrales Ergebnis	-249.594	-7.354	-242.240
	3.263.695	3.441.324	-177.629
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19.834	-21.820	1.986
Jahresüberschuss	3.243.861	3.419.504	-175.643

Die Senkung in der Sparte Bautätigkeit/ Modernisierung im Anlagevermögen resultierte aus geringeren Zuschüssen im Jahr 2015.

Das Finanzergebnis reduzierte sich durch geringere Zinserträge für Geldanlagen.

Das Sonstige Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch geringere Sach- und Personalkosten.

Das Neutrale Ergebnis veränderte sich durch höhere Aufwendungen für die Altersversorgung. Gegenläufig wirkten sich erhöhte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 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 Vermietungssituation 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 2019 werden für 28 Darlehen über insgesamt Mio. Euro 14,2 die Zinsbindungen auslaufen. Davon wurde

bereits ein Darlehen über TEuro 37 vorzeitig prolongiert (Forward-Darlehen), und zwölf Darlehen über Mio. Euro 5,3 wurden vorzeitig gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet. Zwei Darlehen in Höhe von TEuro 408 werden nicht prolongiert, sondern vorzeitig zurückgezahlt. Zehn Darlehen über Mio. Euro 7,8 werden voraussichtlich zu besseren Konditionen prolongiert bzw. umgeschuldet. Weitere zwei Darlehen über TEuro 285 werden voraussichtlich wegen der niedrigen Restvaluten vorzeitig zurückgezahlt. Ein Darlehen in Höhe von TEuro 339 läuft regulär aus.

Im Rahmen zukünftiger Darlehen wird im Einzelfall die Möglichkeit einer langfristigen Zinsabsicherung oder der Abschluss von Volltilgendarlehen 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 monat-

lichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im SEPA-Lastschriftverfahren.

Durch die für 2016 geplanten Investitionen in Modernisierungen und den Beginn der Bebauung eines in 2014 erworbenen Grundstückes in der Größenordnung von Mio. Euro 11,3 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2017 bis 2020 mit rund Mio. Euro 25,2 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Mieterträgen von Mio. Euro 16,1, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,5 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 4,1. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,3. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für den Neubau und einen Teil der Modernisierungen ist der Einsatz von

Darlehen geplant.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur 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 26. April 2016
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr

Dirk Lippen



Aufsichtsrat von links:

*Karl-Wilhelm Blohm, Niels Bossow, Christine Garbe, Bert Gettschat,
Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann, Ingo Tiedemann, René Alfeis,
Hans-Peter Siebert*

IV. Bericht des Aufsichtsrates

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2015 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 Unter-

nehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe. 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 2015 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2015, der den gesetzlichen Anforderungen 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. Zahlungs-



*Bau- und Wohnungsausschuss von links:
Ingo Tiedemann, Hans-Peter Siebert, Bert Gettschat,
René Alfeis*



*Prüfungsausschuss von links:
Niels Bossow, Christine Garbe, Uwe Lohmann, Dr. Jens Linek,
Bert Gettschat, Karl-Wilhelm Blohm*

verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Mögliche 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. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit 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 bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2015 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Ergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage

widerspiegeln. Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2015 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 26. April 2016

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. Übersichten / Verzeichnisse

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINTEILUNG DER WAHLBEZIRKE UND DIE ANZAHL DER ZU WÄHLENDEN VERTRETER

Wahlbezirk		Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2015		
1	Goldlackweg 1–55		7	8	2	
	Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39			9		
	Lesserstraße 68–146					2
	Stephanstraße 70–128					
	Rosmarinstraße 1–57					
	Lavendelweg 27–72					
	Nelkenweg 1–64					
	Asternstraße 2–51					
	Gartenstadtweg 43–79 A–B, 48–84					
	Immergrünweg 1–5, 2–14					
2	Anemonenweg 1 A–16 G		4	10	3	
	Gartenstadtweg 81–93, 86–100			11		
	Lesserstraße 148–150					2
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9					
	Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E					
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D					
3	Voßkullen 146–146 A		2	12	7	
	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E			13		
	Friedastraße 3–7					4
	Tratziger Straße 16					
4	Bovestraße 41		3	14	1	
	Bengelsdorfstraße 12–16			15		
	Erich-Ziegel-Ring 50–52					30
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38					
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309		3	alle unversorgten Mitglieder		
	Büdingstwierte 1–5					
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D					
	Woermannsweg 18, 18 A–B					
6	Eilbeker Weg 20–28		3			
	Wagnerstraße 126–130					
	Peterkampsweg 40–44					
	Papenstraße 20–22 und 119					
	Roßberg 21–29					
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D		1			
	Horner Weg 274–276					

VERZEICHNIS DER VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Stand: 31. Dezember 2015

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	5597	Holger	Meyer	22049	Hamburg	Goldlackweg 37
	2	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	3	7749	Matthias	Münster	22049	Hamburg	Goldlackweg 28
	4	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	5	5827	Sabine	Kirjakov	22049	Hamburg	Asternstraße 16
	6	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 79 B
	7	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
Ersatzvertreter	101	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
	102	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	103	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	104	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	105	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	106	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	107	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	108	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	109	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
	110	10648	Timon	Perisic	22049	Hamburg	Lesserstraße 76
Wahlbezirk 2	1	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhlenweg 1 A
	2	8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
	3	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
	4	6264	Ruth	Schneekloth	22047	Hamburg	Eydtkuhlenweg 3
Ersatzvertreter	101	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Straße 74 D
	102	12507	Alicia	Herrero	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 89
	103	13406	Susanne	Fernandez Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhlenweg 6 D
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastraße 3
	2	13471	Carmen	Rehbock	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Wahlbezirk 4	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Ersatzvertreter	101	8789	Cornelia	Lawson	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	102	14625	Stefanie	Bieberitz	22159	Hamburg	Traberweg 36
	103	15533	Liane	Wolff	22159	Hamburg	Traberweg 26
Wahlbezirk 5	1	11861	Christina	Brunotte	22335	Hamburg	Woermannsweg 18
	2	12541	Renate	Wendefeuer	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	3	13486	Margot	Glunz	22337	Hamburg	Rübenkamp 349
Ersatzvertreter	101	15609	Stephan	Rose	22337	Hamburg	Justus-Strandes-Weg 9 C

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 6	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	10286	Constanze	Wilhelm	22089	Hamburg	Roßberg 29
	3	13111	Karla	Burde	22089	Hamburg	Eilbeker Weg 26
Ersatzvertreter	101	14202	Birsel	Labiadh	22089	Hamburg	Wagnerstraße 128
Wahlbezirk 7	1	15147	Michael	Bölke	22111	Hamburg	Horner Weg 274
	Ersatzvertreter	101	Maria	Morelli	20537	Hamburg	Von-Graffen-Straße 15 D
Wahlbezirk 8	1	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	2	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 29 B
	Ersatzvertreter	101	Iris	Gronau	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
	102	13957	Klaudine	Flathmann	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 25 E
Wahlbezirk 9	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 D
	2	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestraße 11
	Ersatzvertreter	101	Horst	Nordmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 B
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 16 B
Wahlbezirk 10	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
Ersatzvertreter	101	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Lehárstraße 81 B
	102	11983	Hans-Joachim	Ilseemann	22145	Hamburg	Saseler Straße 130
	103	14228	Miriam	Sallam	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 B
Wahlbezirk 11	1	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	2	13139	Anna	Bilinski	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 6
Wahlbezirk 12	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	4	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	5	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	6	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	7	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
Ersatzvertreter	101	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	102	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	103	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25
	104	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
Wahlbezirk 13	1	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	8295	Klaus	Ruth	21075	Hamburg	Bansenstraße 13
	4	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstraße 24 E
Ersatzvertreter	101	9423	Jan	Brosch	21077	Hamburg	Beerenhöhe 2
	102	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
	103	15284	Bärbel	Merkel	21079	Hamburg	Leiserweg 5

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 14	1	12613	Mirosława	Klaus	22115	Hamburg	Große Holl 62
Ersatzvertreter	101	15872	Hasan	Ari	22115	Hamburg	Große Holl 62
Wahlbezirk 15	1	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48
	2	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10
	3	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	4	4570	Hagen	Burrlin	25479	Ellerau	Rotdornweg 2
	5	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	6	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	7	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	8	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	9	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	10	7347	Joachim	Cybulka	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	11	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	12	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	13	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	14	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	15	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	16	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	17	10155	Lena	Schneidereit	22049	Hamburg	Asternstraße 5
	18	10167	Edith	Linek	22047	Hamburg	Tilsiter Straße 67 A
	19	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22299	Hamburg	Lattenkamp 13
	20	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	21	11471	Markus	Exler	25746	Heide- Süderholz	Amtmann-Rohde- Straße 44
	22	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	23	12103	Marlen	Klement	22336	Elmshorn	Süderstraße 8
	24	12929	Tina	Conrad	22175	Hamburg	Braamwisch 9
	25	14244	Daniel	Gritz	20251	Hamburg	Im Winkel 12
	26	14727	Anke	Bossow	22049	Hamburg	Asternstraße 25
	27	14761	Michael	Leuschner	22081	Hamburg	Vogelweide 23 C
	28	14880	René	Maassen	22047	Hamburg	Pillauer Straße 64 F
	29	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
	30	15740	Sabine	Sielck	22049	Hamburg	Asternstraße 12

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2015

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	

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	1959	106	1	Wichern	-
	Gartenstadtweg	83–93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86–94	1959			Wichern	
	Gartenstadtweg	96–100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959			Wichern	
	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	202	2	Schneidereit	-
	Eydtkuhlenweg	2–6	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	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	Büringstwiete	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		Christiansen	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Christiansen	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Lübke	-
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20		Lübke	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
40	Warnstedtstraße	67 A–67 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	-
	Lehárstraße	81–93	1968			Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Christiansen	-
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26		Schneidereit	-
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970			Schneidereit	-
49	Grenzacker	31–33	1971	164	2	Christiansen	-
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971			Christiansen	-
	Wildacker	2–24	1971			Christiansen	-
	Wildacker	39–45	1971			Christiansen	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Christiansen	31.12.2028
51	Grenzacker	1–5	1973	109		Christiansen	-
	Grenzacker	2–16	1973			Christiansen	-
	Wildacker	46–52	1973			Christiansen	-
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneidereit	-
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Christiansen	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Christiansen	-
56	Wildacker	5–31	1976	87		Christiansen	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Krause	-
	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	-
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	
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	-
				3128	19		

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Ursula Alps
Gerhard Banik
Uwe Baum
Günter Behncke
Hartwig Bernert
Walter Bockelmann
Wolfgang Börjesson
Käthe Breier
Thomas Bundtzen
Musa Cicek
Hans-Peter Daegling
Hannelore Feldvoß
Margot Fielsch
Hans Goth
Kurt Grammersdorf
Ilonka Hain
Erika Holtmann
Jürgen Johanns
David Klass
Dieter Kobusynski

Marlies Krüger
Karl Heinz Linke
Rosita Lüders
Maria Mahler
Hans Gerhard Marquard
Gerhard Posner
Imme Pote
Marietta Rathje
Ulrich Scheunemann
Erich Schmeißer
Horst Schmietendorf
Hanshermann Schulz
Barbara Schulze
Heidrun Stehn
Agnes Studemund
Holger Techel
Lothar Tiede
Heinz Wettern
Hanna Wolter
Christa Zdiarsteck

Vorstand	Betriebsrat:
Christine Stehr ■ Vorsitzende ■ Abt. 2, 3 ■ Grundstücksverkehr/Erstkontakt ■ Gremienarbeit ■ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	Heiko Flatz/Vorsitzender Stefanie Mohn Dirk Lübke Wolfgang Schneidereit Jörg Fritze Torsten Schlen B+A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH
Dirk Lippen ■ Abt. 1, 4 ■ Betriebsrat ■ Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung	Sicherheitsbeauftragter: Systembeauftragter: Datenschutzbeauftragter: Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Sekretariat
Tanja Reddig

Vorstandsassistentenz
Sarah Omland

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Stellschoop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Boltenhagen, Kopernikus-, Pillauer-, Scharbeitzer Straße, Eydtkuhlenweg, Rahstedter Kamp, Voßkuden
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hamm/Horn, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Melendorfer-, Saseler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt: König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Abteilung 1: Verwaltung	Abteilung 2: Mitgliederservice	Abteilung 3: Mieterservice	Abteilung 4: Rechnungswesen
Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse Renate Schirrow	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste Jennifer Flemming	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist
Personal Personalverwaltung Verträge (Personal, PKW) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig	Verwaltungsssekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch	Service- und Öffentlichkeitsarbeit Stefanie Mohn Susanne Paasch	Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel
Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Sarah Omland	Bezirks 1 Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschfuß (techn. SB) Stefan Wichern (Hauswart) BG HH-Wohnen	Bezirks 2 Britta Eifers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschfuß (techn. SB) Wolfgang Schneidereit (Hauswart)	Mietsbuchhaltung Mitgliederverwaltung Heidrun Frank
Auszubildende Fiona Fuhrmann	Bezirks 3 Britta Eifers (kaufm. SB) Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschfuß (techn. SB) Rainer Winter (Hauswart)	Bezirks 4 Britta Eifers (kaufm. SB) Evelyn Kozuch (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Gabriele Pagel (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschfuß (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart)	Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang
Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	Bezirks 5 Torsten Schlen (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Sven Christiansen (Hauswart)	Bezirks 6 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schlen (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)	Mietenkalkulation EDV Jörg Fritze
			Betriebskostenmanagement Miriam Wulf

Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2016



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: endlichsommer – creativgesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, Reimo Schaaf, Marc Schultz-Coulon,
WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 270 Exemplare