Gartenstadt Hamburg eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2015

Gartenstadt Hamburg eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

GEGRÜNDET AM 25. MÄRZ 1919
in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg
eingetragen am 22. April 1919 unter laufenden Nr. 247

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Verwaltungsorgane 7

II. Bericht des Vorstandes 8

III. Lagebericht 16

IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang 22

V. Erläuterung zum Jahresabschluss
- Bilanz 33
- Gewinn- und Verlustrechnung 46

VI. Bericht des Aufsichtsrates 52

VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten 55

I. Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Marc Buttler	
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	
Rüdiger Susott	

Vorstand

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts lag mit 1,7 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (1,6 %). Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 Prozent lag. Zum 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 zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Insgesamt prognostizieren die unterschiedlichen Wirtschaftsforschungsinstitute für das laufende Jahr ein Wirtschaftswachstum im Bereich von 1,6 bis 1,9 Prozent.

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerungsrate im vierten Jahr nacheinander rückläufig.

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 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.

Die Immobilienwirtschaft ist weiterhin eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welche die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden Euro. 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).

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, so dass erneut bundesweit ein höheres Baufertigstellungs–ergebnis zu erwarten ist. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nach Ansicht des GdW und der Wirtschaftsinstitute jedoch nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die vermutlich anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland insbesondere in den Städten jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht sogar einen Bedarf von jährlich von 430.000 Wohnungen.

Eine besondere politische und gesellschaftliche Herausforderung im vergangenen Jahr war die Aufnahme von einer Million Flüchtlingen in der Bundesrepublik. Für 2016 ging die Bundesregierung im Januar noch von ähnlichen Zahlen aus. Im Jahr 2015 wurden

392.028 Asyl-Erstanträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge gestellt. Dies bedeutet gegenüber 2014 einen Anstieg von 152,2 Prozent. Die meisten Erstanträge kamen aus den Ländern Syrien (33,8 %), Albanien (13,3 %) und Kossovo (8,4 %).

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Zum 30. Juni 2015 hatte Hamburg 1.770.162 Einwohner. 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 aus den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Aus dem Ausland Zugezogene kamen am häufigsten aus Polen, Rumänien, Bulgarien, Spanien und Italien. Der weibliche Anteil der Bevölkerung überwiegt mit 51,2 Prozent. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren beträgt 19 Prozent, der Anteil der unter 20-Jährigen beträgt 18 Prozent. Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg eine junge Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.
Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Millionen im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. Eine Studie der Allianz geht von 1,992 Millionen in Hamburg lebenden Menschen im Jahr 2045 aus. Das wäre ein Bevölkerungswachstum von rund 14 Prozent. Grund für den Zuzug ist die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt.
In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 preisbereinigt um 2,0 Prozent gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Halbjahresergebnis des Bundes von 1,4 Prozent. Allerdings ist dieses sehr positive Halbjahresergebnis zum Teil durch einen strukturellen Sondereffekt im Bereich der Energieversorgung bedingt.
Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2015 im Vergleich zu 2014 um 1,4 Prozent auf 1.209.400.
Im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der Gesamtumsatz 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent von 1,7 Mrd. Euro auf fast zwei Mrd. Euro gestiegen. Den größten Zuwachs gab es im Wohnungsbau mit einem Zuwachs von 156 Mio. Euro (34 %) und damit einer Verdopplung der Zuwachsrate von 2013 zu 2014 (17 %). Im gewerblichen und industriellen Bau legten die Umsätze um zwölf Prozent und im öffentlichen und Verkehrsbau um fünf Prozent zu.
Keine positiven Aussichten versprechen die Auftragseingänge, die – nach einem Rückgang in 2014 – um weitere 14 Prozent im Jahr 2015 nachgaben. Während im gewerblichen und industriellen Bau das Volumen um zwei 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.
In Hamburg lag im 3. Quartal 2015 die Neuvertragsmiete für eine 75 m^2 große Standardwohnung bei 9,90 Euro/m^2, bei einer Spanne von 5,40 € bis 20,10 €. Die Neuvertragsmieten sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitpunkt um 1,7% gestiegen. Die Bestandsmietenentwicklung verlief dagegen mit plus 0,9 Prozent eher moderat.
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 je Quadratmeter und Angebotsmieten von durchschnittlich 6,80 Euro je Quadratmeter.

Die Wohnungsunternehmen im VNW bewirtschaften in Hamburg insgesamt 290.000 Wohnungen und geben somit über einer halben Million Menschen in Hamburg ein bezahlbares Zuhause. Die VNW-Unternehmen investieren jedes Jahr rund 800 bis 900 Mio. Euro in ihre Bestände und leisten damit einen entscheidenden Beitrag für funktionierende Nachbarschaften und lebenswerte Wohnquartiere.
Im Jahr 2015 haben 61.598 Menschen in Hamburg Schutz gesucht. Davon hat die Freie und Hansestadt Hamburg 22.299 Menschen aufgenommen, 13.157 hiervon haben 2015 einen Asylantrag gestellt. 39.299 Menschen wurden 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
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 auf kleinteiligere und vor allem gemischte Siedlungen gesetzt werden. Deshalb sollten die Wohnungen nicht ausschließlich an 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.

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Das Neubauprojekt Ole Wisch, die Wärmedämmung an zwei Gebäuden in der Rotdornallee und die Gartenstadtsiedlung Berne waren die wesentlichen Aufgaben, die neben dem normalen Tagesgeschäft, wie Vermietung, Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, das Berichtsjahr 2015 in der Gartenstadt Hamburg prägten.

Die Baustelle an der Ole Wisch nahm nach ihrem Start zum Ende des Vorjahres richtig an Fahrt auf und im Dezember konnte das Richtfest für unsere 80 neuen Genossenschaftswohnungen gefeiert werden. Das neue Quartier in Bramfeld bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 48 m² bis ca. 126 m² großen Wohnungen. Von den 80 im Bau befindlichen Wohnungen werden 30 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert. Die Baustelle ist gut in der Zeit, so dass die Wohnungen zeitlich gestaffelt nach Baufeldern im 2. Halbjahr 2016 bezogen werden können. Wie attraktiv das neue Quartier ist, zeigt sich auch an den über 500 Interessenten, die sich für eine Wohnung eingetragen haben.

In der Rotdornalle wurde die Sanierung und energetische Ertüchtigung fortgeführt. Dabei führten das gute Preisniveau und das Knowhow des Anbieters zu einer vorzeitigen Beauftragung der eigentlich erst in 2016 geplanten Maßnahme für das Haus 37a. So konnten die eigentlich für drei Jahre geplanten Dämmmaßnahmen an den Häusern 37 a-c bereits nach zwei Jahren abgeschlossen werden.

Gleich zu Beginn des neuen Jahres 2016 konnte der neue Parkplatz mit 28 Stellplätzen in der Rotdornallee in Betrieb gehen und damit zu einer deutlichen Entlastung der Parksituation im Quartier beitragen.

Wie im letzten Geschäftsbericht berichtet wurde mit der umfassenden Bestandsaufnahme im nicht denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung fortgefahren. Da

das beauftragte Architekturbüro ebenfalls mit der Erstellung des Denkmalpflegeplanes beauftragt war kam es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Fertigstellung der Untersuchungen. Nach Ihrer Fertigstellung wurden die Untersuchungsberichte im Herbst des Berichtsjahres sowohl den betroffenen Bewohnern als auch auf einer Informationsveranstaltung der interessierten Mitgliedschaft vorgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat hatten auf der Veranstaltung angekündigt die nun vorliegenden Untersuchungsberichte gründlich zu beraten und nach sorgfältiger Abwägung der sich bietenden Alternativen ein Konzept für die weitere Entwicklung zu erstellen und einer außerordentlichen Vertreterversammlung im Frühjahr 2016 zur Befassung vorzulegen.

VERMIETUNG

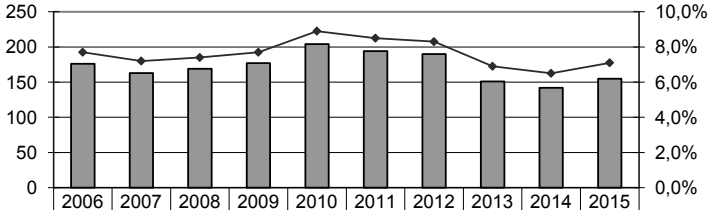
Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Die überwiegend kurzen Leerstände resultierten im Wesentlichen aus notwendigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung kam es aus verschiedenen Gründen bei Nutzerwechsel zu längeren Leerständen, die jedoch nicht in der Vermietbarkeit begründet waren. Vielmehr ergab sich bei einigen Häusern die Notwendigkeit einer umfangreicheren Grundsanierung, für die zunächst eine strukturierte Vorgehensweise auch unter Berücksichtigung der aktuell durchgeführten Untersuchungsergebnisse erarbeitet wurde.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 155 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.179 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 7,1 %.

Auf die Wohnanlage Fabriciusstraße entfielen davon 11 Kündigungen. Hier erfolgte aufgrund der Neubauplanungen für den 2. Bauabschnitt keine Anschlussvermietung.

Für die 80 Neubauwohnungen des 1. Bauabschnittes hat die Vermietung wie angekündigt im Februar 2016 begonnen. Insgesamt hatten sich über 500 Interessenten vormerken lassen.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
absolut	176	163	169	177	204	194	190	151	142	155
Quote	7,7%	7,2%	7,4%	7,7%	8,9%	8,5%	8,3%	6,9%	6,5%	7,1%

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Im Berichtsjahr 2015 kam es vergleichsweise zu eher wenigen Anlässen, die zu einer Anpassung der Nutzungsgebühren führten. Im Bereich unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen entschied sich die Genossenschaft bei einer Wirtschaftseinheit, die noch verbliebenden öffentlichen Darlehen bei der Stadt Hamburg vorzeitig abzulösen. Hieraus entsteht eine zehnjährige Nachwirkungsfrist, in der die Nutzungsgebühren

dieser Wohnungen weiterhin dem Niveau des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes entsprechen. Die Umfinanzierung selbst zog jedoch eine Anpassung der Nutzungsgebühren in dieser Wohnanlage nach sich.

Die Nutzungsgebühren eines Teils unserer freifinanzierten Wohnanlagen wurden hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB überprüft. Hierbei wurden die im Jahr zuvor beschlossenen Kriterien - Erhöhungen in kleineren Schritten nach frühestens 24 Monaten - angewandt. Die Überprüfung einer Nutzungsgebührenerhöhung bis max. zur Gartenstadt-Zielnutzungsgebühr ergab im Frühjahr 2015 einen Schritt von 247 versandten Erhöhungsbegehren sowie im Herbst 2015 einen weiteren Schritt von 169 Stück.

Außerdem wurden, wie vorher angekündigt, die Nutzungsgebühren des freifinanzierten Teils unserer Wohnanlage Roter Hahn in einem zweiten Erhöhungsschritt angepasst, um den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit Rechnung zu tragen.

Heiz- und Betriebskosten

Die im Vorjahr getroffenen Annahmen bezüglich der Heiz- und Betriebskostenveränderungen sind recht gut eingetreten. Es kam kaum zu spürbaren Änderungen bei den abgerechneten Kosten, abgesehen von den üblichen Schwankungen z.B. im Bereich der Garten- und Spielplatzpflege durch Spielsandaustausch, Baumpflegearbeiten oder anderen Leistungen, die in Mehrjahresintervallen anfallen. Ein im Abrechnungsjahr 2014 umfangreicherer Aspekt war die Durchführung von intensiven Reinigungsmaßnahmen. Dies führte im Bereich der Außenreinigung und teilweise unter der Rubrik "sonstige Betriebskosten" zu erhöhten Kosten, aber gewährleistet auch die Sicherheit und den Schutz unser Nutzer und deren Besucher. Im Gesamtbild der Abrechnung ist aber auch diese Maßnahme nur geringfügig in den Kosten spürbar gewesen.

Auch für die Abrechnung in 2016 für das Jahr 2015 ist schon jetzt erkennbar, dass es nur zu Schwankungen im durchaus üblichen Bereich kommen wird. Selbst die Schwankungen durch Mehrjahresintervalle gleichen sich durch zum Beispiel den Wechsel der Kosten von Gasleitungs- und Trinkwasserprüfung aus.

Mehr als Wohnen

Neben dem Wohnungsangebot für unsere Mitglieder zeigt sich die genossenschaftliche Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft. Das lebendigen Miteinander in unserer Genossenschaft spiegelt sich in der Mitgliederzeitschrift bei uns, bei den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus, den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen.

Zur Weihnachtszeit war wieder einmal "Friedrich der Zaubererrr" zu Gast im Gemeinschaftshaus. Die Kinder verhexten Regenschirme und Malbücher und während sonst ein Magier ein oder zwei Kaninchen aus dem Hut zaubert, schaffte es "Friedrich der Zaubererrr" für jedes der 66 Kinder der beiden Weihnachtsveranstaltungen einen roten Elefanten hervorzuzaubern.

Für private Feierlichkeiten und genossenschaftliche Veranstaltungen konnte wegen der noch im Jahr 2015 anhaltenden Sanierungsarbeiten im Berner Schloss weiterhin nur der Saal im Gemeinschaftshaus genutzt werden. Die Auslastung der zur Verfügung

stehenden Zeiten blieb auf einem hohen Niveau. Hinzu kommen noch verschiedene Gruppen und Vereine die regelmäßig innerhalb der Woche im Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten zusammen kommen. Die 3 Gästezimmer im Gemeinschaftshaus und die Gästewohnung am Berner Heerweg ergänzen das Angebot und waren im Berichtsjahr wieder gut nachgefragt. Seit der zweiten Jahreshälfte 2015 steht in den Veranstaltungsräumen und der Gästewohnung das öffentliche WLAN von MobyKlick kostenfrei für unsere Mitglieder und Gäste zur Verfügung. Zum Jahresbeginn 2016 konnten erste Veranstaltungen bereits wieder im Berner Schloss durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen stehen die Veranstaltungsräume ab Juli 2016 mit erweitertem Angebot wieder vollständig zur Verfügung.

Fortgesetzt haben wir die in 2014 gestartete Gartensprechstunde mit Tipps und Erklärungen eines Profigärtners für Balkons und Gärten. Die Anfragen gingen vom richtigen Kompostieren, über jahreszeitliches Gärtnern bis hin zum ökologischen Pflanzenschutz. An einem strahlenden Herbsttag fand das zweite Apfelfest am Berner Schloss statt. Gut vier Tonnen Äpfel wurden vom Saftmobil, einer mobilen Press- und Abfüllanlage, zu bestem Saft verarbeitet. Abgerundet wurde der schöne Tag durch ein gemütliches Beisammensein der Mitglieder mit Kaffee und Apfelkuchen. Aus gespendeten Äpfeln konnten 400 Liter feinster Apfelsaft gewonnen werden, der an zwei Flüchtlingsunterkünfte in Farmsen und Oldenfelde weitergegeben wurde.

Besonderer Dank gebührt den engagierten Mitgliedern des „Förderkreises Gemeinschaftshaus“, die auch in 2015 wieder mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration interessante Veranstaltungen wie Diavorträgen, Theatervorführungen und das beliebte Osterbasteln für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft gestalteten.

Zusätzlich zu den eigenen Angeboten fördert und unterstützt die Gartenstadt Vereine und Organisationen, deren Arbeit auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen die Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommt.

Anspruchsvolle und hochwertige Kultur in den Stadtteil zu holen ist das Ziel des Kulturkreis Berner Schloss e.V. Während der Kulturkreis in den vergangenen Jahren aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten in seinem Ausweichquartier, dem Gemeinschaftshaus, gastierte, konnte zum Jahresende 2015 die erste Veranstaltung wieder an seiner traditionellen „Stammspielstätte“ stattfinden.

Mit einer Dauerspende hilft die Gartenstadt Hamburg dem Freundeskreis Seniorenhilfe, der es sich zur Aufgabe gemacht hat älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das umfangreiche Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftraum am Kriegkamp stattfindet.

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit. Seit vielen Jahren unterstützt die Gartenstadt Hamburg eG die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2015 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.350.443,36 €.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts-einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.242.276,71	521.012,70	30.496,93	3.793.786,34
eigene Kosten	421.447,95	120.310,55	14.898,52	556.657,02
	3.663.724,66	641.323,25	45.395,45	4.350.443,36
Vorjahr	4.440.639,05	422.091,06	53.229,92	4.915.960,03

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.269.429,49 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.394.295,17 €
	3.663.724,66 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

		2015	Vorjahr
1. Wohnungen			
- vor dem 21.6.1948 errichtet -		26,43 €	27,37 €
davon			
a) Siedlung Berne	25,57 €		26,59 €
b) übrige Altbauten	31,48 €		31,97 €
2. Wohnungen			
- nach dem 20.6.1948 errichtet -		24,96 €	32,58 €

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2016

- Anstricharbeiten
  WE 1 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
  Blakshörn 36a, 36b, 38 - 60, 41 - 75
  Meiendorfer Stieg 5 - 19
  Kornpfad 1 - 23, 2 - 30
- Fensteranstricharbeiten
  WE 66 - Buchenring 10 - 18, 56
  WE 72 - Berner Allee 31
- Kellerdeckensanierung
  WE 01 - Hohenberne 2, 4 und 18, Kornpfad 6 u. 28, Karlshöher Weg 10
- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung
  WE 01 - diverse
- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen
  im gesamten Bestand

- <u>Gasetagenheizung</u>

  Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

  WE 29 - Rotdornallee 16 – 20
  WE 30 - Neusurenland 68 + 70
  WE 31 - Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11, Anderheitsallee 54 + 56
  WE 32 - Rotdornallee 22 – 32
  WE 33 - Fabriciusstraße 149 + 151
  WE 36 - Dreieckskoppel 2 – 6, 5
  WE 37 - Dreieckskoppel 7 – 11, 8 – 12
  WE 38 - Ole Wisch 1a, 1 – 5
  WE 40 - Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
  WE 41 - Volzekenweg 1 – 7
  WE 42 - Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4

- <u>Modernisierung und Neubau von Bädern</u>

  Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

  WE 29 - Rotdornallee 16 – 20
  WE 30 - Neusurenland 68 + 70
  WE 31 - Rotdornallee 1 – 57, 2 – 14, Berner Chaussee 5 – 11, Anderheitsallee 54 + 56
  WE 32 - Rotdornallee 22 – 32
  WE 33 - Fabriciusstraße 149 + 151
  WE 38 - Ole Wisch 1a, 1 – 5
  WE 40 - Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
  WE 41 - Volzekenweg 1 – 7
  WE 42 - Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4
  WE 43 - Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
  WE 45 - Schulpfad 3 - 7
  WE 46 - Wildschwanbrook 79 – 87, 49a + 49b, 95a + 95b
  WE 50 - Birckholtzweg 15
  WE 51 - Birckholtzweg 17 – 2
  WE 58 - Saseler Straße 173 - 175

- <u>Küchenmodernisierungen</u>

  Der Einbau erfolgt bei Nutzerwechsel in folgenden Wohnanlagen im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit:

  WE 29 - Rotdornallee 16 – 20
  WE 30 - Neusurenland 68 + 70
  WE 32 - Rotdornallee 22 – 32
  WE 33 - Fabriciusstraße 149 + 151
  WE 38 - Ole Wisch 1a, 1 – 5
  WE 39 - Buddenbrookweg 1 – 5
  WE 40 - Plattenfoort 1 – 5, Volzekenweg 2 – 6
  WE 41 - Volzekenweg 1 – 7
  WE 42 - Röhlstieg 1 – 5, 2 – 4

WE 43 - Berner Heerweg 403, Plattenfoort 2
WE 45 - Schulpfad 3 – 7
WE 46 - Wildschwanbrook 79 – 87, 49a + 49b, 95a + 95b
WE 50 - Birckholtzweg 15
WE 51 - Birckholtzweg 17 – 21
WE 58 - Saseler Straße 173 - 175

In 2015 wurden 24 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert.

Sowie 18 Wohnungen instand gesetzt, davon 4 Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand.

Auch im Jahr 2016 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt.

III. Lagebericht 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.179 eigene Wohnungen mit 143.964,97 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 296 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.179 Wohnungen sind 41 stillgelegte Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung an der Fabriciusstraße nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Bestandsveränderungen durch Baufertigstellung oder Zukauf hat es im Berichtsjahr nicht gegeben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Wohnungsnachfrage in unserem Geschäftsgebiet ist anhaltend gut. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2015 durchschnittlich 5,28 €/m^2 nach 5,23 €/m^2 im Vorjahr. Die Fluktuationsquote stieg leicht auf 7,1% (Vorjahr 6,5 %) und ist im Vergleich zu der Region Hamburg als durchschnittlich anzusehen.

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (netto-kalt)	9.232 T€	9.273 T€	9.357 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.550 T€	3.793 T€	4.415 T€
Zinsaufwendungen	1.079 T€	1.078 T€	1.170 T€
Jahresüberschuss	1.027 T€	1.447 T€	778 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, die insgesamt zu einem gegenüber der Planung höheren

Jahresüberschuss führten. Die wesentlichen Abweichungen gegenüber der Planung ergaben sich durch positive Einflüsse im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge (rd. 106 TEUR Auflösung von Rückstellungen), sowie weniger Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich. Die geplanten Kosten für den Denkmalpflegeplan der Gartenstadtsiedlung Berne fielen noch nicht in voller Höhe an und der geplante Abriss der restlichen Wohnungen an der Fabriciusstraße verschiebt sich voraussichtlich auf die Jahre 2016/2017. Die hierfür geplanten Aufwendungen lagen bei insgesamt 310 T€. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wurden die Planzahlen durch vermehrte Wohnungseinzelmodernisierungen und vorgezogene Wärmedämmung in der Rotdornallee überschritten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 29,41 €/m^2 (Vorjahr 30,02 €/m^2).

Aufgrund der Zinsdegression und der Umschuldung von Darlehen waren die Zinsaufwendungen weiter rückläufig.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.299	86,87	40.889	75,22	41.497	76,61
Umlaufvermögen	7.146	13,13	13.467	24,78	12.671	23,39
	54.445	100,00	54.356	100,00	54.168	100,00
Eigenkapital	19.468	35,76	17.817	32,78	16.945	31,28
(davon Rücklagen)	9.996		8.885		8.427	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.307	2,40	1.340	2,46	1.351	2,49
Pensionen	1.089	2,00	1.029	1,90	1.019	1,89
Fremdkapital:						
längerfristig	28.329	52,03	30.053	55,29	30.891	57,03
kurzfristig einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.252	7,81	4.117	7,57	3.962	7,31
	54.445	100,00	54.356	100,00	54.168	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 86,87 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.651,5 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei nahezu unveränderter (+0,16 %) Bilanzsumme 35,76 % (Vorjahr 32,78 %).

Der deutlichen Abnahme des Umlaufvermögens stand eine Zunahme des Anlagevermögens gegenüber. Der wesentlicher Grund hierfür ist unsere aktuelle Bautätigkeit an der Ole Wisch.

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

2.2. Finanzlage

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

Die Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 20 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,54 % nach 3,64 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung. Die Erstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte erstmalig nach dem nunmehr anzuwendenden Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21). Vorjahreszahlen sind daher nicht angegeben.

	2015 T€	
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.447,5	
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.336,9	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-4,5	
Cashflow nach DVFA/SG	2.779,9	
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-81,0	
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.	0,0	
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	14,1	
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	215,6	
Zinsaufwendungen	1.077,4	
Zinserträge	-23,5	
Beteiligungserträge	-0,3	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.982,2	
II. Investitionsbereich		
Aufstockung Finanzanlagen	-0,1	
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-7.746,6	
Erhaltene Zinsen	23,5	
Erhaltene Dividenden	0,3	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.722,9	
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-1.685,2	
Gezahlte Zinsen	-1.077,4	
Darlehensrückzahlungen	-807,1	
Valutierung von Darlehen	800,0	
Bausparguthaben	-680,5	
Erhöhung der Geschäftsguthaben	524,9	
Dividende	-320,8	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.246,1	
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-6.986,8	
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-6.986,8	
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	8.938,7	
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	1.951,9	

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei zwei Kreditinstituten über zugesagte Kreditlinien von zusammen rund 6,2 Mio. € zu jeweils aktuell marktgängigen Konditionen.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2015	2014	2013
Hausbewirtschaftung	1.571,0 T€	832,3 T€	1.007,4 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-226,3 T€	-54,6 T€	52,6 T€
Betriebsergebnis	1.344,7 T€	777,7 T€	1.060,0T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	0,0 T€	-0,1 T€
Neutrales Ergebnis	102,9 T€	0,7 T€	61,0T€
Jahresergebnis	1.447,6 T€	778,4 T€	1.120,9T€

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

3. Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Berichtsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Grundstücken oder Wohnungsbeständen wahrnehmen. Die Auswirkungen des neu festgestellten Überschwemmungsgebietes Berner Au auf die Vermietungssituation der rund 70 betroffenen Wohneinheiten wird kritisch zu beobachten sein.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Fortführung unseres Neubauprojektes in Bramfeld. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätsdarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken unserer Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichtserstellung waren für alle im laufenden und folgenden Geschäftsjahr 2016 und 2017 aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehenden Darlehen bereits Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Mieteinnahmen von 9.305 T€, Zinsaufwendungen von 1.305 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.589 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 19. April 2016

Astrid Dembkowski Ralph Klostermann Sönke Witt

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2015 beträgt nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen 336.514,04 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2015 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 30.06.2016 bestimmt.

****

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 01. Juni 2015 bis 25. Juni 2015 statt.

Es wurde ein uneingeschränktes Testat erteilt.

****

Der Vorstand dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für die ehrenamtliche Tätigkeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gartenstadt Hamburg eG dankt er für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

****

Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.929,00	16.458,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.444.530,48		37.420.910,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.195.892,40		1.272.297,40
3. Grundstücke ohne Bauten	989.296,75		971.363,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Maschinen	22.697,00		20.314,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.460,00		45.149,00
7. Anlagen im Bau	8.447.245,75		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	132.217,11	47.279.692,23	1.132.011,69
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	5.052,00	5.052,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		47.298.673,23	40.888.856,76
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.257.791,76		2.202.302,53
2. Andere Vorräte	113.000,00	2.370.791,76	113.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.584,89		64.147,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände	393.886,62	455.471,51	461.190,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.951.892,88		8.938.721,59
2. Bausparguthaben	2.367.341,81	4.319.234,69	1.686.919,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.127,54	1.127,54	866,73
Bilanzsumme		**54.445.298,73**	**54.356.005,76**

Bilanz zum 31.12.2015

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I.Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.656,69		174.616,08
2. der verbleibenden Mitglieder	8.919.574,96		8.419.101,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.360,00	9.135.591,65	17.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.360,25 €			(-350,00)
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.068.989,56		1.924.240,02
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 144.749,54 €			(-112.087,36)
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.926.829,89	9.995.819,45	6.960.598,06
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 966.231,83 €			(-705.646,34)
III. Jahresüberschuß			
1. Jahresüberschuss	1.447.495,41		778.438,74
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.110.981,37	336.514,04	-457.596,75
Eigenkapital insgesamt		19.467.925,14	17.816.397,21
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.089.228,00		1.029.325,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.306.704,06		1.339.769,96
3. Sonstige Rückstellungen	1.374.691,46	3.770.623,52	1.487.011,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.050.527,40		16.978.465,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.422.454,20		12.176.724,20
3. Erhaltene Anzahlungen	2.430.284,07		2.519.465,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.033,08		35.634,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.917,37		681.228,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	221.477,05	31.149.693,17	215.239,86
davon aus Steuern 2.897,94 €			(2.663,80)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		57.056,90	76.743,94
Bilanzsumme		**54.445.298,73**	**54.356.005,76**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.097.244,49	12.095.161,95
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		55.489,23	-45.379,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		419.734,76	281.698,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.418.581,54	6.925.730,21
Rohergebnis		**6.153.886,94**	**5.405.750,88**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.029.459,53		996.574,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 142.400,07 € (Vorjahr 64.768,96 €)	356.220,41	1.385.679,94	266.860,23
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.336.870,61	1.512.958,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.782,59	426.233,22
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	250,00		250,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 11.159,00 € (Vorjahr 14.156,00 €)	34.634,42	34.884,42	157.371,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 45.360,30 € (Vorjahr 47.927,36 €)		1.122.719,14	1.170.100,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.859.719,08**	**1.190.645,37**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,50	-9,17
12. Sonstige Steuern		412.224,17	412.215,80
Jahresüberschuss		**1.447.495,41**	**778.438,74**
13. Gewinnvortrag			
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-1.110.981,37	-457.596,75
Bilanzgewinn		**336.514,04**	**320.841,99**

A N H A N G

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20 % p.a.

2. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine voraussichtliche Abschreibungsdauer von überwiegend 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde. Das entspricht -je nach Baujahr- einer Restnutzungsdauer zwischen 1 Jahr und 54 Jahren bei den Wohngebäuden.
   Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restnutzungsdauer 12 Jahre.
   Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben.
   Bei der Abschreibung für Außenanlagen ist ein linearer Prozentsatz von 10 % angesetzt.

4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,01 € und 1.000,00 €) wurden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengeführt und linear mit 20 % abgeschrieben. Posten bis 150,00 € wurden direkt als Aufwand erfasst.

5. Die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet.

6. Die Bewertung des Umlaufvermögens ist nach dem Niederstwertprinzip erfolgt.

7. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2013. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2016 statt.

8. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Baukostenzuschüssen wurden zum Barwert berücksichtigt (Nettomethode).

9. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften aktiver und ausgeschiedener Mitarbeiter wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,94% zum 30.11.2015 zugrunde gelegt.

10. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von 33.065,90 € den Erträgen zugeführt. Die vorhandenen Rückstellungen werden bestimmungsgemäß in den nächsten Jahren verbraucht.

11. Die Position Sonstige Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 65,4 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 152,3 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und 84,1 T€ für Archivierungskosten sowie für Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von 816,0 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 143,0 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet.

12. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläen.

13. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

14. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 25.000,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.257.791,76€ noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2015.

2. Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	61.584,89 €	12.621,23 €	13.553,19 €
Sonstige Vermögensgegenstände	393.886,62 €	133.045,16 €	214.093,16 €
Gesamtbetrag	455.471,51 €	145.666,39 €	227.646,35 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

3. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2014 €	Zuführung 2015 €	Stand 31.12.2015 €	*Stand 31.12.2013 €*
Gesetzliche Rücklage	1.924.240,02	144.749,54	2.068.989,56	*1.846.396,15*
Andere Ergebnisrücklagen	6.960,598,06	966.231,83	7.926.829,89	*6.580.845,18*
Gesamtbetrag	8.884.838,08	1.110.981,37	9.995.819,45	*8.427.241,33*

4. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.306,7 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2016 sind Entnahmen in Höhe von 80,0 T€ geplant.

5. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.430.284,07 €.

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

II. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 33.065,90 €.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+ / -) €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Stand 31.12.2015 €	Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwerte 31.12.2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	155.756,39 €	2.836,96 €			158.593,35 €	139.298,39 €	5.365,96 €		144.664,35 €	13.929,00 €	16.458,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.941.413,79 €	249.787,75 €			86.191.201,54 €	48.520.503,31 €	1.226.167,75 €		49.746.671,06 €	36.444.530,48 €	37.420.910,48 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €				2.677.569,95 €	1.405.272,55 €	76.405,00 €		1.481.677,55 €	1.195.892,40 €	1.272.297,40 €
Grundstücke ohne Bauten	971.363,45 €		17.933,30 €		989.296,75 €					989.296,75 €	971.363,45 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €				5.352,74 €					5.352,74 €	5.352,74 €
Maschinen	167.098,17 €	6.242,74 €		4.401,65 €	168.939,26 €	146.784,17 €	3.856,74 €	4.398,65 €	146.242,26 €	22.697,00 €	20.314,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	495.280,59 €	22.386,16 €			517.666,75 €	450.131,59 €	25.075,16 €		475.206,75 €	42.460,00 €	45.149,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	7.230.288,31 €	1.216.957,44 €		8.447.245,75 €					8.447.245,75 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.132.011,69 €	235.096,16 €	-1.234.890,74 €		132.217,11 €					132.217,11 €	1.132.011,69 €
	91.390.090,38 €	7.743.801,12 €	0,00 €	4.401,65 €	99.129.489,85 €	50.522.691,62 €	1.331.504,65 €	4.398,65 €	51.849.797,62 €	47.279.692,23 €	40.867.398,76 €
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	5.000,00 €	52,00 €			5.052,00 €					5.052,00 €	5.000,00 €
	5.000,00 €	52,00 €			5.052,00 €					5.052,00 €	5.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt	91.550.846,77 €	7.746.690,08 €	0,00 €	4.401,65 €	99.293.135,20 €	50.661.990,01 €	1.336.870,61 €	4.398,65 €	51.994.461,97 €	47.298.673,23 €	40.888.856,76 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)
Die Besicherung erfolgt durch Hypotheken bzw. Grundschulden.

Verbindlichkeiten insgesamt		davon Restlaufzeit			gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.050.527,40 € (16.978.465,09 €)	1.076.946,53 € (1.120.470,46 €)	8.304.450,21 € (4.113.957,99 €)	6.669.130,66 € (11.744.036,64 €)	16.027.000,24 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.422.454,20 € (12.176.724,20 €)	978.939,00 € (822.332,70 €)	4.738.768,69 € (4.486.572,98 €)	5.704.746,51 € (6.867.818,52 €)	11.386.290,54 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.430.284,07 € (2.519.465,80 €)	2.430.284,07 € (2.519.465,80 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.033,08 € (35.634,63 €)	37.033,08 € (35.634,63 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.917,37 € (681.228,91 €)	987.917,37 € (681.228,91 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	221.477,05 € (215.239,86 €)	221.477,05 € (215.239,86 €)				
Gesamtbetrag	31.149.693,17 € (32.606.758,49 €)	5.732.597,10 € (5.394.372,36 €)	13.043.218,90 € (8.600.530,97 €)	12.373.877,17 € (18.611.855,16 €)	27.413.290,78 €	

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Bauleistungen von rd. 8.670 Tsd. Euro.

Aus der Übernahme von erworbenen Wohnobjekten bestehen Mietkautionen in Form von Sparbüchern bzw. Sparurkunden in Höhe von 1.020,00 €.
****

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	10,8	9,9
Technische Mitarbeiter	4,0	4,0
Hauswarte, Reinigungskräfte	7,0	6,8
	21,8	20,7
davon sind teilzeitbeschäftigt	9,0	10,0

****

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.069	Mitglieder mit	33.793	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	138	Mitglieder mit	138	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile			3.055	Anteilen
	4.207	Mitglieder mit	36.986	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	166	Mitglieder mit	166	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile			997	Anteile
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.041	Mitglieder mit	35.823	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 500.473,90 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

****

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Dembkowski, kfm. Angestellte i.R. (ehrenamtlich)
Ralph Klostermann, Vertriebsingenieur (ehrenamtlich)
Sönke Witt (hauptamtlich)

****

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulf Thiele, Richter (Vorsitzender)
Lars Pochnicht, Abgeordneter (stellv. Vorsitzender)
Wasse Schrader, Bauingenieur (Schriftführer)
Miriam Heuer, Selbstständige (stellv. Schriftführerin)
Sarah Albers, Immobilienkauffrau
Marc Buttler, Rechtsanwalt
Heike Kirchner, kfm. Angestellte
Norbert Schultz, Versicherungskaufmann i.R.
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur

****

Hamburg, den 19.04.2016

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Klostermann

gez. Witt

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

B I L A N Z

A K T I V S E I T E

A n l a g e v e r m ö g e n

Immaterielle Anlagegüter	**13.929,00 €**
(Kosten für EDV-Software)	(16.458,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 2.836,96 €.
Die planmäßige Abschreibung betrug 5.365,96 € .

S a c h a n l a g e n

Grundstücke mit Wohnbauten	**36.444.530,48 €**
	(37.420.910,48 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2015 gab es in Höhe von 249.787,75 €
für eine Wärmedämmung in der Rotdornallee.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	38.578,00 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	1.146.736,75 €
	1.185.314,75 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind (davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	6.335.768,73
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	30.108.761,75
	36.444.530,48 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **1.195.892,40 €**

(1.272.297,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 76.405,00 € .

Die Buchwerte beziehen sich auf

a) den Gewerbehof	2,00 €
b) 8 Garagen	1,00 €
und das Grundstück für a) + b)	2.456,40 €
Berner Schloss und Nebengebäude	1.193.433,00 €
	1.195.892,40 €

Grundstücke ohne Bauten **989.296,75 €**

(971.363,45 €)

Es handelt sich um Grundstücke in Berne und Bramfeld,
die für eine spätere Bebauung vorgesehen sind.
Zugegangen sind Anschaffungskosten für ein Grundstück
in Bramfeld.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter **5.352,74 €**

(5.352,74 €)

Ausgewiesen wird

das Grundstück Berner Heerweg 407 mit einem Erbbaurecht einer Mineralölgesellschaft bis zum Jahr 2020	942,44
das Grundstück Saselheider Weg 6 mit einem Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030	4.410,30
	5.352,74

Maschinen **22.697,00 €**

(20.314,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen	22.697,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 6.242,74 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden 3.856,74 € .
Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 3,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **42.460,00 €**

(45.149,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Sammelposten Geschäftsaustattung	10.871,28
Gemeinschaftseinrichtung	3.759,21
EDV Hardware	7.755,67
	22.386,16

Abgänge gab es im Geschäftsjahr keine

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 25.075,16 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 10.499,28 € .

Anlagen im Bau **8.447.245,75 €**

(0,00 €)

Diese Position enhält die bisher angefallen
Baukosten für Parkplatzanlage Rotdornallee (96.959,12 €)
sowie die Baukosten für das Objekt Ole Wisch (8.122.657,28 €)
und die Wärmedämmung Rotdornallee 37a
(227.629,35 €)

Bauvorbereitungskosten **132.217,11 €**

(1.132.011,69 €)

Die Position enthält die Kosten für die Neubauplanung eines Objektes in Bramfeld
Zugegangen sind hierfür Kosten in Höhe von 7.250,83 € für Planungskosten und Behördenleistungen
Umgebucht wurden die angefallen Kosten für das Objekt Ole Wisch, nach Baubeginn im März 2016 auf die Position
Anlagen im Bau

F i n a n z a n l a g e n

Andere Finanzanlagen	**5.052,00 €**
	(5.000,00 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG -Haftsumme 5.000,00 €	5.000,00 €
Sparda Bank Hamburg	52,00 €

U m l a u f v e r m ö g e n

Unfertige Leistungen **2.257.791,76 €**

(2.202.302,53 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende

Betriebskosten	1.478.036,08 €
Heizkosten	819.088,22 €
Ausgl. f. Leerstand	-39.332,54 €
	2.257.791,76 €

Vorräte **113.000,00 €**

(113.000,00 €)

Bei den Vorräten handelt es sich um Reparaturmaterial für Hausmeister, das mit einem Festwert bewertet ist; festgestellt durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2013
Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2016.

Forderungen aus Vermietung **61.584,89 €**

(64.147,65 €)

Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren, Gebühren und Umlagen einschl. Gerichts- und Anwaltskosten sowie Renovierungs- und Reparaturkosten.

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 309.379,30 €

wertberichtigt wurden insgesamt -247.794,41 €
(davon im Geschäftsjahr 20.079,44 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 8.183,61 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden durch Zahlungseingänge, Gutschriften oder Vergleich.

Sonstige Vermögensgegenstände	**393.886,62 €**
	(461.190,65 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	82.632,71 €
Steuern	9.960,26 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	72.618,84 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	25.384,13 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	2.256,71 €
aus Zuschüssen	201.033,97 €
	393.886,62 €

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **1.951.892,88 €**

(8.938.721,59 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.710,30 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden Konten bei

Hamburger Sparkasse	92.634,76 €
Aareal Bank AG	196.748,02 €
Deutsche Kreditbank AG	1.603.126,55 €
Hamburger Volksbank eG	57.673,25 €
	1.951.892,88 €

Bausparguthaben

Bausparguthaben **2.367.341,81 €**

(1.686.919,85 €)

Rechnungsabgrenzungsposten **1.127,54 €**

(866,73 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2016 bereits bezahlte Aufwendungen für Zinsen,
sowie für Verwaltungsleistung

P A S S I V S E I T E

Geschäftsguthaben **9.135.591,65 €**
(8.610.717,14 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2015 ausscheidende Mitglieder	179.656,69 €
gekündigte Geschäftsanteile	36.360,00 €
verbleibende Mitglieder	8.919.574,96 €
	9.135.591,65 €

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 722.740,59 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (191.616,08 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2015 bekannt wurde (6.250,00 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 500.473,90 € erhöht.

.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 16.360,25 € .

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 19.814,79 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **2.068.989,56 €**
(1.924.240,02 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 144.749,54 € eingestellt.

Freie Rücklage **7.926.829,89 €**
(6.960.598,06 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 966.231,83 € eingestellt.

Bilanzgewinn **336.514,04 €**
(320.841,99 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 336.514,04 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung **1.089.228,00 €**

(1.029.325,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2015 für ausgeschiedene Mitarbeiter 92.267,00 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens zum 31.12.2015 131.098,00 €.

Bauinstandhaltungsrückstellung **1.306.704,06 €**

(1.339.769,96 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	329.366,22 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €
und sonstige Gebäude	5.000,00 €
	1.306.704,06 €

Entnommen wurden Kosten für die Kellersanierung in der Siedlung Berne.

Sonstige Rückstellungen **1.374.691,46 €**

(1.487.011,16 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2015	27.000,00 €
Personalaufwand	62.926,10 €
Abschluss- und Berichtskosten	19.400,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	65.450,00 €
Verwaltungsaufwand	3.600,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	152.300,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	816.843,52 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	143.071,84 €
	1.374.691,46 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **16.050.527,40 €**

(16.978.465,09 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Höhe von 110.455,09 €, sowie 800.000,00 € durch die Evangelische Bank.
Abgegangen sind durch Rückzahlung 807.121,26 €

Die planmäßige Tilgung betrug 1.042.934,46 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	10.366.360,31 €
öffentliche Darlehen	5.052.416,26 €
Annuitätsdarlehen	608.223,67 €
kurzf. Verbindlichkeiten	23.527,16 €
	16.050.527,40 €

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **11.422.454,20 €**

(12.176.724,20 €)

Abgegangen durch Rückzahlung und Tilgung sind Mieterdarlehen in Höhe von 715,80 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 752.008,39 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	11.386.290,54 €
Mieterdarlehen	5.390,19 €
kurzf. Verbindlichkeiten	30.773,47 €
	11.422.454,20 €

erhaltene Anzahlungen **2.430.284,07 €**

(2.519.465,80 €)

Diese Position enthält
die Vorauszahlungen für noch
abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Verbindlichkeiten aus Vermietung **37.033,08 €**

(35.634,63 €)

Die Verbindlichkeiten betreffen Guthaben aus Nutzungsgebühren, Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen und Einzahlungen für Gartenpflege in der Siedlung Berne.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **987.917,37 €**

(681.228,91 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	775.342,77 €
Hausbewirtschaftung	188.015,50 €
Verwaltung	24.559,10 €
	987.917,37 €

Sonstige Verbindlichkeiten **221.477,05 €**

(215.239,86 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	213.076,60 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	2.897,94 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	5.502,51 €
	221.477,05 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten **57.056,90 €**

(76.743,94 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren	31.701,44 €
vorausempfangener Erbbauzins	25.355,46 €
	57.056,90 €

G E W I N N - und V E R L U S T R E C H N U N G

U m s a t z e r l ö s e

aus der Hausbewirtschaftung		**12.097.244,49 €**
		(12.095.161,95 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	8.979.986,74 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	204.173,96 €	
Garagen und Stellplätze	230.813,50 €	
sonstige Objekte	22.425,09 €	9.437.399,29 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	378.992,53 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	7.248,84 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	165.163,52 €	
Grundsteuermehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	12.744,20 €	
Kabelgebühr	17.383,98 €	593.071,55 €
Mietzuschüsse		0,00 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		869,20 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.186.767,58 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		42.990,02 €
		12.261.097,64 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	120.251,56 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	4.200,00 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	34.452,79 €	
Mietverzichte	4.948,80 €	-163.853,15 €
		12.097.244,49 €

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **55.489,23 €**

(-45.379,19 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2014 (Bestandsverminderungen)	./.	2.202.302,53 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2015 (Bestandserhöhungen)		2.257.791,76 €
Erhöhung des Bestandes		55.489,23 €

Sonstige betriebliche Erträge **419.734,76 €**

(281.698,33 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	33.065,90 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	72.759,41 €
Eintrittsgeldern	6.050,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	225.135,59 €
andere Erstattungen	30.876,46 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	16.239,04 €
Erbbauzins	12.280,49 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14.006,24 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	9.321,63 €
	419.734,76 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **6.418.581,54 €**

(6.925.730,21 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	73.270,61 €	
Heizung und Warmwasser	828.894,22 €	
Aufzugsanlagen	47.012,23 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	181.186,82 €	
Gartenpflege	338.120,26 €	
Beleuchtung	87.375,90 €	
Außenreinigung	5.033,58 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	46.222,41 €	
Müllabfuhr	505.290,45 €	
Kabelgebühren	115.572,75 €	
Schornsteinreinigung	62.600,82 €	
Hausreinigung	91.240,92 €	
Schädlingsbekämpfung	14.301,06 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	60.544,35 €	
Betriebskosten Garagen	24.772,72 €	
Trinkwasserprüfung	20.240,47 €	
leere Wohnungen	35.075,19 €	
verschiedene Betriebskosten	31.581,07 €	2.568.335,83 €

Instandhaltungskosten		3.793.152,78 €
darin enthalten:		
Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	rd. 753.000,00 €	
Kosten für Fassadendämmung Rotdornallee 37a und 37b	rd. 119.000,00 €	
Kosten für Giebeldämmung Kriegkamp	rd. 87.500,00 €	
Kosten für Malerarbeiten Siedlung	rd. 107.000,00 €	
Kosten für Gasthermenaustausch div. Wohnanlagen	rd. 96.000,00 €	

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	23.521,34 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	12.082,82 €	
Erbbauzins	9.993,26 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.495,51 €	57.092,93 €
		6.418.581,54 €

Personalaufwand **1.385.679,94 €**

(1.263.434,56 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.023.530,30 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	1.507,70 €	
Urlaubsrückstellung	3.635,65 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	785,88 €	1.029.459,53 €
Soziale Abgaben	204.567,93 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	142.400,07 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	9.252,41 €	356.220,41 €
		1.385.679,94 €

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.336.870,61 €**

(1.512.958,26 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.302.572,75 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.075,16 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	3.856,74 €
Immaterielle Anlagewerte	5.365,96 €
	1.336.870,61 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen **483.782,59 €**

(426.233,22 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	362.888,05 €
Gemeinschaftspflege	48.656,86 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	3,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	32.289,13 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	39.945,55 €
	483.782,59 €

Erträge aus anderen Finanzanlagen **250,00 €**

(250,00 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank	250,00 €
	250,00 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **34.634,42 €**

(157.371,16 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten	7.906,31 €
Bausparguthaben	13.230,36 €
andere Zinsen	13.497,75 €
	34.634,42 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **1.122.719,14 €**

(1.170.100,63 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.031.145,98 €
Zinsen Mieterdarlehn	138,67 €
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen	45.360,30 €
Bearbeitungsgebühren	45.000,00 €
Sonstige Kapitalkosten	1.074,19 €
	1.122.719,14 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag **-0,50 €**

(-9,17 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	62,50 €
Kapitalertragsteuererstattung	-66,43 €
Solidaritätszuschlag	3,43 €
	-0,50 €

Sonstige Steuern **412.224,17 €**

(412.215,80 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	411.667,70 €
Kultursteuer	232,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	324,47 €
	412.224,17 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **1.110.981,37 €**

(457.596,75 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2015 beträgt 1.447.495,41 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 144.749,54 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 966.231,83 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2015 **336.514,04 €**

(320.841,99 €)

Hamburg, den 19.04.2015

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Dembkowski Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In zwölf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. In Sitzungen des Prüf- und Bauausschusses wurde diese Arbeit vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil. Schwerpunkt der Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war die Erarbeitung einer Entscheidung für die Entwicklung der Dreiecksfläche. Nach der Fertigstellung, der von allen beteiligten Gremien und Mitglieder gewünschten Sachverständigengutachten zu allen Gebäuden der Dreiecksfläche schloss sich deren Vorstellung und Diskussion mit alle Gremien und Mitgliedern an. Unter Berücksichtigung der sich dadurch ergebenen Erkenntnisse folgten eine genaue Auswertung dieser Gutachten und die differenzierte Beurteilung aller Vor- und Nachteile der verschiedenen Optionen für die Dreiecksfläche in vielen langen gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Zum Ende des Geschäftsjahres erfolgte die Entwicklung von Grundsätzen für die Entwicklung der Dreiecksfläche die im Geschäftsjahr 2016 Gegenstand abschließender Beratungen und einer Beschlussfassung werden sollen. Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit dem erfolgreich voranschreitenden Neubau Olewisch. Ende 2015 sprach sich der Aufsichtsrat einstimmig dafür den letzten Bauabschnitt Olewisch vorzuziehen und unverzüglich mit den Planungen zu beginnen. Auch die Vorbereitung der Realisierung des Bauvorhaben Berner Ch.13 sowie die Vollendung der Sanierung des Berner Schlosses waren regelmäßigen Gegenstand unserer Beratungen.

Die Entwicklung Denkmalschutzplanes gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt wurde in Auftrag gegeben. Weiter verfolgte der Aufsichtsrat und Vorstand die beschleunigt vorangetriebene Fassadensanierung im Bereich Rotdornallee. Die Planungsdiskussion des auch Teile unsere Genossenschaft betreffenden Überschwemmungsgebietes beobachtete der Aufsichtsrat und unterstützte die entsprechenden Aktivitäten des Vorstandes um die Belastungen für unserer Genossenschaft so gering wie möglich zu halten.

Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. die Wiederbestellung von Sönke Witt als hauptamtliches Vorstandsmitglied. Die wiederkehrende Berichterstattung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren sowie aktuellen Geschäftsvorgängen. Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2015 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Jahresüberschusses an und empfiehlt der Vertreterversammlung sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2015. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2014 fand am 17.06.2015 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 01.06.2015 bis 25.06.2015 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Heike Kirchner, Norbert Schultz und Ulf Thiele aus. Norbert Schultz hat sich nach seiner 42-jährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat entschieden, seine Mitarbeit im Aufsichtsrat zu beenden. Heike Kirchner und Ulf

Thiele stellen sich zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Uwe Gaack bekannt.

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

Hamburg, den 25.04.2065

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Baumgarten	Heiner	Rebenstorf	Siegfriede
Benthien	Hans	Robatteux	Helga
Brückner	Walter	Ropers	Herbert
Drost	Hans Heinrich	Ruder	Petr
Ernst	Günter	Rüssel	Irmgard
Ernst	Hans Jürgen	Schade	Gudrun
Fick	Helga	Schäfer	Lieselotte
Fönschau	Egon	Schneider	Werner
Franosch	Klaus	Schulz	Hubertus
Gorgosch	Marie	Steinfeld	Hans
Gruhl	Hans-Peter	Storm	Sonja
Hente	Dieter	Störtenbecker	Hildegard
Heuer	Jürgen	Tkocz	Rolf
Holzgreen	Ingmar	Tolkien	Helga
Köhn	Julius	von Borstel	Hans-Jürgen
Lorenzen	Klaus	Werner	Thomas
Markewitz	Florian	Wessolowska	Anja
Nusseck	Emma	Wiegand	Siegfried
Pump	Niels Peter	Witt	Norbert
Quirling	Dieter	Wittfoth	Gertrud

U N S E R E W O H N A N L A G E N

WE	Wohnanlage	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Kfz-plätze	Baujahr
1	Siedlung Berne	541		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienaustr. 3	1	1			1928
4	Kleine Wiese 1 - 47	21				1940
29	Rotdornallee 16 - 20	22		4		1928
30	Neusurenland 68, 70	11				1937/38
31	Anderheitsallee 44, 54/56, Berner Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14	56		2	3	1928
32	Rotdornallee 22-32	39		3	27	1960/61
33	Fabriciusstraße 149-151	20				1951
34	Fabriciusstraße 153-173, Ole Wisch 2-8, Olewischtwiet 4-10, 5-11	47 *)				1938
35	Berner Allee 16	6	2			1950
36	Dreieckskoppel 2-6, 5	69				1951
37	Dreieckskoppel 7-11, 8-12	78			28	1952
38	Ole Wisch 1a, 1-5	24		3	14	1961/62
39	Buddenbrookweg 1-5	54			6	1960/61
40	Berner Heerweg 387-397, Plattenfoort 1-5, Volzekenweg 2-6	42	12		5	1954
41	Berner Heerweg 385, Volzekenweg 1-7	26	1			1955
42	Röhlstieg 1-5, 2-4	50		4		1955
43	Berner Heerweg 399-403, Plattenfoort 2	9	4			1956
44	Pezolddamm 11	9		5	11	1970/71
45	Schulpfad 3-7	18		4	6	1963
46	Wildschwanbrook 79-87, 49a + b, 95a + b	64			47	1964/65
47	Neusurenland 68a + 70a	12			12	1965
48	Rotdornallee 5a + b, 37a - c	64		6	54	1967/68
49	Rotdornallee 20a-c, Berner Chaussee 29-33	36			15	1966
50	Birckholtzweg 15	30				1967/68
51	Birckholtzweg 17-21	66		27	40	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			30	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			81	1968/70
55	Roter Hahn 22-26a	70			53	1970/72
56	Roter Hahn 26b-28	36				1970/71
57	Pezolddamm 7	9				1972/73
58	Saseler Straße 173 + 175	15			8	1971/72
59	Bengelsdorfstraße 9-19	70				1972/73
60	Bengelsdorfstraße 21-25	24		48		1972/73
61	Maimoorweg 28-30	10			4	1972/73
62	Erich-Ziegel-Ring 8-16	40		19		1973/74
63	Glatzer Straße 29-37	40		19		1973/74
64	Olewischtwiet 21, 21a, 21b	18		59		1980
65	Saseler Straße 99	8			7	1984
66	Buchenring 10 - 18 + 56	52		22	16	1984
67	Berner Heerweg 344	30			34	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	14	1991
70	Mützendorpsteed 45, 45 a	12		10		1993
71	Saseler Chaussee 131, 131 a	11			11	1951/82
72	Berner Allee 31	4				1870
73	Berner Chaussee 19	12				1976
74	Berner Heerweg 383	5	3		2	1955
75	Berner Chaussee 17	10				2008
76	Berner Chaussee 21	10		29		1976
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
54		2.179	34	296	548	

*) davon sind per 31.12.2015 41 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

Straßenverzeichnis Siedlung Berne	Anzahl der Wohnungen
Berner Heerweg 431 - 495, 466 - 496	49
Karlshöher Weg 2 - 28, 34 - 36, 5 -27, 37 - 39	30
Kornpfad 2 - 30, 1 - 23,	27
Meiendorfer Stieg 1 - 19	19
Hohenberne 1 - 7, 2 - 68, 67	40
In den Saal 2 - 22, 1 - 7	15
Beim Farenland 2 - 18, 1 - 21	20
Rooksbarg 1 - 15, 2 - 12	14
Dwasweg 1 - 3, 2 - 4	4
Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51	48
Saselheider Weg 8 - 50, 3 - 17, 23 - 35	37
Melkweg 2 - 12, 1 - 9	11
Berner Allee 4 - 20, 34 - 44, 72 - 92, 71 - 91	35
Kuhkoppel 2 - 22, 1 - 23	23
Pferdekoppel 2 - 28, 1 - 23	26
Kleine Wiese 2 - 8, 14 - 20	8
Lange Koppel 2 - 8, 1 - 7	8
St. Jürgenstr. 2 - 40, 1 - 19	30
Blakshörn 2 - 60, 1 - 75	70
Lienaustr. 5 - 31, 28 - 30	16
Kathenkoppel 12 - 16, 1 - 13	11
	541