Gartenstadt Hamburg eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

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 17

IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang 23

V. Erläuterung zum Jahresabschluss
- Bilanz 35
- Gewinn- und Verlustrechnung 48

VI. Bericht des Aufsichtsrates 54

VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten 57

I. Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Marc Buttler	(bis 30.11.2016)
Uwe Gaack	(ab 14.06.2016)
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	(bis 14.06.2016)
Rüdiger Susott	

Vorstand

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich	(bis 30.11.2016)
Marc Buttler	ehrenamtlich	(ab 01.12.2016)
Ralph Klostermann	ehrenamtlich	
Sönke Witt	hauptamtlich	

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6%).

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2% noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5%).

Ein Blick auf das globale Umfeld zeigt, dass die Weltwirtschaft insgesamt vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung kam. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik ebenfalls für eine Stützung der Nachfrage. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien hat seinen Austritt aus der EU erklärt, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen. Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9% | 2014 = +0,8%). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1% (Vorjahr = 6,4% | 2009 = 8,1%).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger. Die Zahl Schutzsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Das Bundesinnenministerium geht von einem Nettozugang von rund 280.000 Asylsuchenden im Jahr 2016 aus. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Netto-

zuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.
Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2% im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).
Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3%). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2017 fortsetzen wird.

Wohnungswirtschaft in Hamburg

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 2015 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber dem Vorjahr um 24.617 Personen gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 17.066 Personen auf 262.252 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 7.551 auf 1.525.156. Am 31.Dezember 2015 lebten 1.787.408 Personen, darunter 873.062 Männer und 914.346 Frauen in der Hansestadt. 16,1 Prozent verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund.
Ende 2015 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten 17,6 Prozent. Dabei zählen ein Viertel der Haushalte mit Kindern zu den alleinerziehenden Haushalten. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg mit 54,4 Prozent immer noch die Mehrheit. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 Prozent. Der durchschnittliche Haushalt in Hamburg umfasst 1,8 Personen.
Im ersten Halbjahr 2016 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 2,8 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 1,8 Prozent. Vergleichsweise liegt die Quote in Deutschland bei 2,3 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2016 weiter angestiegen (+1,5 %) und zeigt seit 12 Jahren eine positive Entwicklung. Die bundesweite Entwicklung lag 2016 dagegen nur bei einem Prozent. Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Dienstleistungsbranche (87 Prozent).
Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. In Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden. 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, statt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert

werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ergänzend wurde ein „Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken geschlossen, in dem die bezirklichen Zielzahlen im Wohnungsneubau sowie weitere Regelungsmechanismen vereinbart wurden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2016 wurden alle Mitglieder der Gartenstadt per Post über die anstehende Wahl zu Vertreterversammlung informiert. Die Vertreterversammlung ist neben Aufsichtsrat und Vorstand das größte der regelmäßig tagenden Organe der Genossenschaft. Sie repräsentiert alle Mitglieder und ihr gegenüber haben Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft abzulegen. Neben vielem anderen gehören die Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie Änderungen der Satzung zu den wesentlichen Aufgaben der Vertreterversammlung. Die Wahlen der Vertreterinnen und Vertreter finden satzungsgemäß alle fünf Jahre statt. Insgesamt bewarben sich 174 Kandidaten für die 113 zu wählenden Vertreter- und Ersatzvertreter der 6 Wahlbezirke. Die Wahlbeteiligung lag mit 30,54 Prozent nur geringfügig unter den 31,53 Prozent aus dem Jahr 2011. Allerdings ergibt sich bei genauerer Betrachtung ein sehr unterschiedliches Bild. Während es in den meisten Wahlbezirken einen stärkeren Rückgang der Wahlbeteiligung gab, stieg sie im größten Wahlbezirk (WB 1 – Gartenstadtsiedlung Berne) von 56,6 Prozent in 2011 auf nunmehr 63,6 Prozent. Die Hauptursache für diesen Anstieg dürfte sicherlich in der seit mehreren Jahren sehr intensiv geführten Diskussion um die weitere Entwicklung der Siedlung liegen.

Gartenstadtsiedlung Berne

Nachdem im Jahr 2013 mit ca. 94 Prozent der allergrößte Teil der Gartenstadtsiedlung Berne unter Denkmalschutz gestellt wurde, befasste sich im April 2016 eine außerordentliche Vertreterversammlung mit der weiteren Entwicklung des nicht denkmalgeschützten Bereiches. Die Vertreterinnen und Vertreter stimmten mit einer deutlichen Mehrheit dem Konzept von Vorstand und Aufsichtsrat zur Entwicklung dieser sogenannten Dreiecksfläche zu. Das vorgelegte Entwicklungskonzept beinhaltet drei Grundsatzgruppen, die sich mit dem Schutz der betroffenen Bewohner, einem Rahmen für die Neubebauung nach Rückbau von leerstehenden Gebäuden und einem Bekenntnis zur denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung befassen.

Die starke Sanierungsbedürftigkeit vieler Häuser auf der Dreiecksfläche, ist seit einigen Jahren Gegenstand kontroverser Diskussionen, in deren Folge unter anderem technische Untersuchungen verschiedener Gutachter und diverse Informationsveranstaltungen für die Genossenschaftsmitglieder durchgeführt wurden.

Nach Auswertung und sorgfältiger Analyse aller Details stellten sich die anfallenden Sanierungskosten so dar, dass sie nahezu Neubaupreise erreichen, wobei aber die Gebäude weiter deutlich hinter dem aktuellen Baustandard zurückbleiben würden. Darauf basierend formulierten Vorstand und Aufsichtsrat in ihrem Antrag ein Konzept zur behutsamen Entwicklung der Dreiecksfläche. Die nun erfolgte Annahme des Konzepts stellt einen wichtigen Schritt für alle Beteiligten und die ganze Genossenschaft dar.

Die Idee der behutsamen Entwicklung bedeutet, dass es nicht um die schnelle Schaffung von Bauflächen um jeden Preis geht. Alle betroffenen Bewohner behalten ihr lebenslanges Wohnrecht. Wer dennoch umziehen möchte, wird bevorzugt mit Wohnraum versorgt. Je nach Entwicklung auf der Dreiecksfläche und der jeweiligen finanziellen Situation der Genossenschaft wird unter fortgesetzter Beteiligung der Mitglieder eine schrittweise Erneuerung des Quartiers erfolgen, die sich über viele Jahre hinziehen wird. So ergibt sich die Möglichkeit zusätzliche Wohnungen und neue genossenschaftliche Wohnformen zu schaffen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept ein klares Bekenntnis zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung ohne Verdichtung der Bebauung.
Trotz der umfangreichen Beteiligungsmöglichkeiten für alle Mitglieder und der sehr deutlichen Unterstützung für das Entwicklungskonzept durch die außerordentliche Vertreterversammlung gibt es eine Gruppe von Mitgliedern, die das Vorgehen der Genossenschaft an dieser Stelle weiterhin kritisch betrachtet. Ein Mitglied erhob beim Landgericht Hamburg eine Anfechtungsklage (AZ: 308 O 192/16) gegen die Genossenschaft. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes war der Rechtsstreit noch nicht abgeschlossen.
Für den Erhalt unseres denkmalgeschützten Ensembles Gartenstadtsiedlung (WE01) und den Reihenhäusern Kleine Wiese (WE04) entstanden 2016 für Schwammsanierungen an 5 Wohneinheiten ungeplante Instandhaltungskosten von 250.000 €. Zusätzlich waren an 4 Siedlungshäusern bei Nutzerwechsel 124.000 € für Sanierungsmaßnahmen notwendig.

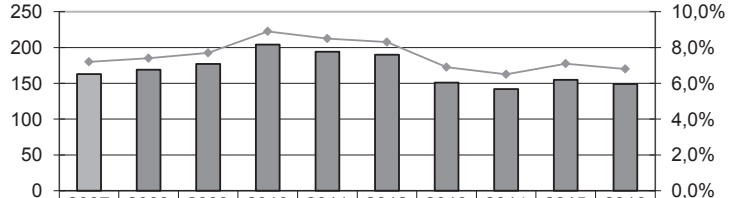
Neubau Gartenstadt Ole Wisch
Bei der Entwicklung unseres Wohnungsbestandes konzentrierten sich die Maßnahmen auf die Fertigstellung unseres neuen Wohnquartieres Gartenstadt Ole Wisch in Bramfeld. Planmäßig wurden die neuen Wohneinheiten im zweiten Halbjahr 2016 in drei Abschnitten bezugsfertig. In den ruhigen Wohnstraßen Ole Wisch und Olewischtwiet entstanden 72 Wohnungen und acht Reihenhäuser mit vielfältigen Grundrissen und Nutzungsmöglichkeiten. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind teilweise barrierefrei ausgestattet. 12 Maisonette-Wohnungen bieten einen besonderen Wohnkomfort über zwei Ebenen. 30 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert.
Die neun Gebäude des ersten Bauabschnittes sind jeweils in Dreiergruppen angeordnet. Alle Wohngebäude erfüllen den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Gründächer tragen durch Hitzeabschirmung und Wärmedämmung zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude bei.
Die Vielfalt der inzwischen insgesamt vermieteten Wohnungen hat einen spürbaren Impuls für unsere Mitglieder ergeben. Aus unserem Mitgliederbestand fanden 30 Mitglieder an der Ole Wisch Ihr neues Zuhause. Da einige von Ihnen bereits eine Genossenschaftswohnung hatten, wurde es weiteren 10 Mitgliedern möglich eine neue Wohnung bei der Gartenstadt zu beziehen. Zusammengefasst konnten 22 unversorgte und 18 versorgte Bestandsmitglieder mit einer Wohnung versorgt werden. Zusätzlich haben wir 58 neue Mitglieder mit Wohnraum versorgt.
Für den zweiten Bauabschnitt wurde Anfang 2017 der Bauantrag gestellt. Geplant sind zwei Gebäude an der Fabriciusstraße mit zusammen 71 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung. Über 60 Prozent der geplanten Wohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, darunter 18 Wohnungen für Senioren mit besonderer Barrierefreiheit. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gemeinschaftsraum, ein Hausmeisterbüro sowie zwei Tiefgaragen mit einem großzügigen Angebot an Stellplätzen für das neue Quartier.

Vermietung

Wie bereits in den Vorjahren ist die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg anhaltend gut. In unserer Interessentendatei sind sowohl Mitglieder als auch Nichtmitglieder in ausreichender Zahl vorgemerkt, so dass bei freiwerdenden Wohnungen eine direkte Weitervermietung erfolgen kann. Kurze Leerstände resultierten insbesondere aus notwendigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 149 Vertragsbeendigungen und die anschließende Neuvermietung der Wohnungen durch die Vermietungsabteilung bearbeitet. Hinzu kam die Erstvermietung von 80 neu erbauten Wohnungen unseres Projektes Gartenstadt Ole Wisch. Die 50 freifinanzierten und 30 öffentlich geförderten Wohnungen wurden zwischen August und Dezember 2016 fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren alle diese Wohnungen vermietet.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
absolut	163	169	177	204	194	190	151	142	155	149
Quote	7,2%	7,4%	7,7%	8,9%	8,5%	8,3%	6,9%	6,5%	7,1%	6,8%

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unterlagen im Berichtsjahr 2016 insgesamt keinen großen Einwirkungen, die eine Anpassung erforderlich machten. Im Jahr 2016 erreichten zwei Wohnanlagen (WE 66 u. WE 70) unseres öffentlich geförderten Bestands die nächste Baualtersklasse. Dadurch durften gemäß den gesetzlichen Bestimmungen höhere Instandhaltungskosten innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ansatz kommen. Dieses führte zu einer geringfügigen Steigerung der Nutzungsgebühren.

Die turnusmäßigen Erhöhungen der Nutzungsgebühren in unserem freifinanzierten Bestand nach den Richtlinien der §§ 558 ff. BGB wurden in 2016 fortgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser kam es bei der betroffenen Gruppe dementsprechend nach zwei Jahren zu einer leichten Erhöhung der Nutzungsgebühren von 3,25 Prozent oder weniger.

Darüber hinaus gab es auch für die Siedlung Berne eine Erhöhung der gleichen Kategorie. Nach der schwierigen Umsetzung der Nutzungsgebührenerhöhung aus dem Jahr 2010 entschloss sich die Gartenstadt Hamburg eG nach nunmehr sechseinhalb Jahren zu einer moderaten Erhöhung in Höhe von ebenfalls max. 3,25 Prozent.

Heiz- und Betriebskosten

Die Abrechnung im Geschäftsjahr 2016 für das Abrechnungsjahr 2015 ist insgesamt wieder recht homogen ausgefallen. Es wurde gut kalkuliert und es kam daher nur zu wenigen Überraschungen im Bereich der Heizkosten, die stark verbrauchsabhängig und insbesondere bei Nutzerwechseln nur bedingt kalkulierbar sind.

Für das laufende Geschäftsjahr mussten Anpassungen insbesondere durch die Bereiche Sachversicherungen und Müllabfuhrgebühren erfolgen. Allein bei den Sachversicherungen wird es einen Anstieg um etwa 7 Prozent geben. Bei den Müllabfuhrgebühren können die Bewohner durch eine weiterhin konsequent betriebene Mülltrennung einer Kostensteigerung entgegenwirken.

Die neue Wohnanlage Ole Wisch stellt für die angestrebte Kostenminimierung eine kleine Herausforderung dar. Durch die staatliche Förderung und der damit verbundenen Auflagen an ökologischem Bauen, können die Verbrauchskosten für Wasser und Wärmeenergie zum Beispiel durch die gute Wärmedämmung gering gehalten werden. Die Niederschlagswasserkosten wurden durch Gründächer, Lavaspeicherschicht und Rückhaltesysteme positiv begünstigt. Dem gegenüber stehen die laufenden Kosten zur Wartung dieser Anlagen und zusätzlicher Systeme wie der Lüftungsanlage. Hier gilt es mit guten Vertragsabschlüssen im Wartungsbereich zu einem positiven Gesamtergebnis zu kommen.

Eine weitere nicht sofort ersichtliche Änderung ist der Wechsel unseres Stromanbieters zum Jahreswechsel 2016/2017. Hier hat sich unsere Genossenschaft der über den Verband erfolgten Ausschreibung und Verhandlung der Preise für den Allgemeinstrom (Treppenhäuser, Aufzüge, Außenbeleuchtung) angeschlossen. So konnte mit der Bündelung der Stromnachfrage vieler Wohnungsgenossenschaften und – unternehmen ein günstiger Strompreis erzielt werden, der sich für unsere Nutzer positiv auf die Entwicklung der Betriebskosten auswirken wird.

Mehr als Wohnen

Gut und sicher Wohnen in genossenschaftlicher Gemeinschaft bedeutet deutlich mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Gartenstadt Hamburg bietet ihren Mitgliedern neben dem Wohnen vielfältige Aktivitäten und Angebote. Viermal im Jahr erscheint die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Gemeinsam mit der Hamburger Polizei veranstaltete die Genossenschaft im März einen Informationsabend zum Thema Einbruchschutz, der auf großes Interesse stieß und mit rund 60 Personen gut besucht war.

In der Gartensaison von April bis Oktober wurde von der Genossenschaft wieder eine Gartensprechstunde angeboten. Ein Berufsgärtner stand für Fragen und Anregungen rund um Garten und Balkon zur Verfügung. Die Themen reichten vom richtigen Kompostieren über jahreszeitliches Gärtnern bis zum ökologischen Pflanzenschutz.

Im Herbst fand die bereits 7. Krokuspflanzaktion unserer Genossenschaft im Berner Gutspark statt. Wieder konnten mit Hilfe der Teilnehmer über 6.000 Krokuszwiebeln gepflanzt werden. Nach vollbrachter Arbeit gab es bei bestem Wetter mit Erbsensuppe und Getränk Gelegenheit zum Klönschnack mit netten Menschen.

Zur Weihnachtszeit war das Holzwurmtheater mit der Geschichte "Jacob - ein Igel lernt fliegen" zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seiner Geschichte rund 64 Mitgliederkinder, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten. Für die kommende Weihnachtsveranstaltung wird die Fortsetzung dieses Stückes unter den Namen "Jacob, Frieda und die schwimmende Insel" unser Gast sein.

Das ganze Jahr über bietet der Förderkreis Gemeinschaftshaus attraktive Veranstaltungen unterschiedlichster Art für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft. Nicht zu vergessen der von den Mitglieder des Förderkreises liebevoll gestaltete Rahmen mit kunstvoller Dekoration und selbstgebackenem Kuchen.

Mit einer guten Auslastung für Familienfeierlichkeiten, Dauernutzer und sonstige Veranstaltungen zeigt sich das Gemeinschaftshaus weiterhin als sinnvolles Angebot. Die drei Gästezimmer im Gemeinschaftshaus und die Gästewohnung am Berner Heerweg sind eine attraktive Ergänzung zu den Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Darüber hinaus beteiligt sich die Gartenstadt an einem bundesweiten Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften, die Ihre Gästewohnungen gegenseitig den Mitgliedern aller beteiligten Genossenschaften zur Verfügung stellen.
Am Berner Schloss wurden die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und so können auch dort die Veranstaltungsräume wieder genutzt werden. Durch zusätzliche Einbeziehung des Wintergartenbereiches bieten sich nun auch neue Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt sind in den Jahren 2010 bis 2017 knapp 1,8 Mio. € für die Schwammsanierung und statische Ertüchtigung des Berner Schlosses aufgewendet worden. Das Denkmalschutzamt Hamburg unterstützte die Sanierung mit einem Zuschuss in Höhe von 60.000 €. Zur Verbesserung des Schutzes der Bausubstanz erhielt das Gebäude nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen eine neue Drainage für rund 100.000 €.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus fördert und unterstützt die Gartenstadt Hamburg Vereine und Organisationen, deren Arbeit und Angebote auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommen.
Älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern hat sich der Freundeskreis Seniorenhilfe zur Aufgabe gemacht. Auch viele ältere Mitglieder unser Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftraum am Kriegkamp stattfindet. Die Gartenstadt unterstützt die Arbeit des Freundeskreises mit einer Dauerspende.
Dass es möglich ist auch direkt vor Ort im Stadtteil gute und hochwertige Kultur zu präsentieren, zeigt der Kulturkreis Berner Schloss e.V. Mitte 2016 war es nun endlich soweit und der Kultukreis konnte nach einigen Jahren der umfangreichen Sanierung seiner „Stammspielstätte“ wieder Veranstaltungen im Berner Schloss durchführen.
Da unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht an den Grenzen der Stadtteile endet, in denen sich unsere Genossenschaftswohnungen befinden, sind wir Mitglied in der Arbeiterwohlfahrt und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Dabei orientiert sie sich im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht einfach deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website www.deswos.de .

Instandhaltung und Modernisierung

Im Jahr 2016 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.330.753,05 €.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts-einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.529.233,11	230.128,10	15.684,88	3.775.046,09
eigene Kosten	361.043,54	177.540,49	17.122,93	555.706,96
	3.890.276,65	407.668,59	32.807,81	4.330.753,05
Vorjahr	3.663.724,66	641.323,25	45.395,45	4.350.443,36

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.763.669,49 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.126.607,16 €
	3.890.276,65 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

		2016	Vorjahr
1. Wohnungen			
- vor dem 21.6.1948 errichtet -		36,69 €	26,43 €
davon			
a) Siedlung Berne	38,07 €		25,57 €
b) übrige Altbauten	28,60 €		31,48 €
2. Wohnungen			
- nach dem 20.6.1948 errichtet -		21,77 €	24,96 €

Geplante Instandhaltung und Modernisierung 2017

- Anstricharbeiten

  WE 1 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
  Blakshörn 1-39, 2-36
  Melkweg 1
  Berner Allee 4/6, 10-14, 18/20, 34-44, 72-92, 71-91

- Kellerdeckensanierung

  WE 01 - Hohenberne 1, 3, 4 und Kornpfad 6,
  weitere bei Nutzerwechsel/Bedarf

- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung

  WE 01 - diverse

- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen

  im gesamten Bestand

- Dachneudeckung

  WE 01 - In den Saal 1/3, Hohenberne 18/20, Karlshöher Weg 10/12
  WE 04 Kleine Wiese, kleines Heizhaus mit Fahrradraum

- Gasetagenheizung

  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

- Modernisierung und Neubau von Bädern

  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

- Küchenmodernisierungen

  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 2016 wurden 16 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert.

Sowie 25 Wohnungen instand gesetzt, davon in 6 Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand.

Auch im Jahr 2017 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt.

III. Lagebericht 2016

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2016 über 2.259 eigene Wohnungen mit 149.988,55 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 383 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 576 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 2.259 Wohnungen sind 47 stillgelegte Wohnungen enthalten, die im Rahmen der Neubauplanung an der Fabriciusstraße im ersten Halbjahr 2017 abgerissen werden. Weiter sind 2 stillgelegte Wohneinheiten im nicht denkmalgeschützten Bereich der Berner Gartenstadtsiedlung enthalten, die aufgrund der aktuellen Planungen nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr ergeben sich durch die Baufertigstellungen von 80 Wohnungen und 83 Tiefgaragenstellplätzen an der Ole Wisch sowie 28 Stellplätzen in der Rotdornallee. Zukäufe 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 2016 unter Berücksichtigung der 80 neuen Wohnungen durchschnittlich 5,52 €/m^2 nach 5,28 €/m^2 im Vorjahr. Die Fluktuationsquote fiel leicht auf 6,8% (Vorjahr 7,1 %) 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 2016	Ist 2016	Ist 2015
Nettokaltmieten	9.305 T€	9.530 T€	9.273 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.000 T€	3.775 T€	3.793 T€
Zinsaufwendungen	1.305 T€	1.251 T€	1.078 T€
Jahresüberschuss	1.589 T€	1.335 T€	1.447 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Ab-

weichungen ergeben, die insgesamt zu einem gegenüber der Planung niedrigeren Jahresüberschuss führten.

Negativ hat sich der Instandhaltungsmehraufwand in den Bereichen Wohnungseinzelmodernisierung, Instandhaltungen in der Siedlung Berne und nicht geplanten Ausgaben für das Verwaltungsgebäude auf das geplante Ergebnis ausgewirkt.

Der erzielte Jahresabschluss wurde, in Abweichung zur Planung, positiv beeinflusst durch höhere Erträge im Rahmen der sonstigen betrieblichen Erträge, sowie geringeren Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich. So fielen die Kosten für den Denkmalpflegeplan noch nicht in voller Höhe an und der geplante Abriss der restlichen Wohnungen an der Fabriciusstraße verzögerte sich. Die hierfür geplanten Ausgaben von zusammen 310 T€ verschieben sich in das Jahr 2017.

Während die Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen sich dämpfend auf die Zinsaufwendungen auswirkten, führten die zusätzlichen Finanzierungmittel für die Neubaumaßnahme zu einem Anstieg der Zinszahlungen.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.330	82,03	47.299	86,87	40.889	75,22
Umlaufvermögen	12.343	17,97	7.146	13,13	13.467	24,78
	68.673	100,00	54.445	100,00	54.356	100,00
Eigenkapital	21.065	30,67	19.468	35,76	17.817	32,78
(davon Rücklagen)	10.975		9.996		8.885	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.277	1,86	1.307	2,40	1.340	2,46
Pensionen	1.050	1,53	1.089	2,00	1.029	1,90
Fremdkapital:						
längerfristig	41.101	59,85	28.329	52,03	30.053	55,29
kurzfristig einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.180	6,09	4.252	7,81	4.117	7,57
	68.673	100,00	54.445	100,00	54.356	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 82,03 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.597,5 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei deutlich gestiegener (+25,58 %) Bilanzsumme 30,67 % (Vorjahr 35,76 %).

Die deutlichen Zunahme der Bilanzsumme, sowohl im Anlagevermögen wie auch im Umlaufvermögen, liegt im wesentlichen begründet in der Fertigstellung unseres Neubauprojektes Gartenstadt Ole Wisch und dem Zufluss der dafür vorgesehenen Finanzierungsmittel.

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 30 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die im Jahr 2016 geleisteten Zinszahlungen für unsere Darlehen betrugen im Verhältnis zu den Darlehnsrestwerten am Jahresanfang 3,64 % nach 3,54 % im Vorjahr. Die leichte Erhöhung ergibt sich aus dem Zufluss von Darlehen für unseren Neubau während des Geschäftsjahres. Für Neuabschlüsse und Prolongationen konnte weiterhin das günstige Zinsniveau genutzt werden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung. Die Erstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt wie im Vorjahr nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21).

	2016 T€	2015 T€	
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.335,3	1.447,5	
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.463,4	1.336,9	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-98,4	-4,5	
Cashflow nach DVFA/SG	2.700,3	2.779,9	
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-78,8	-81,0	
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.	0,0	0,0	
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	188,5	14,1	
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-179,6	215,6	
Zinsaufwendungen	1.209,6	1.077,4	
Zinserträge	-16,9	-23,5	
Beteiligungserträge	-0,2	-0,3	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.822,7	3.982,2	
II. Investitionsbereich			
Aufstockung Finanzanlagen	0,0	-0,1	
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-10.390,8	-7.746,6	
Erhaltene Zinsen	17,0	23,5	
Erhaltene Dividenden	0,3	0,3	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.373,5	-7.722,9	
III. Finanzierungsbereich			
Tilgung	-1.862,4	-1.685,2	
Gezahlte Zinsen	-1.209,6	-1.077,4	
Darlehensrückzahlungen	0,0	-807,1	
Valutierung von Darlehen	14.746,7	800,0	
Bausparguthaben	-574,4	-680,5	
Veringerung von Mieterdarlehen	-1,1		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	598,6	524,9	
Dividende	-336,5	-320,8	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.361,3	-3.246,1	
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.810,7	-6.986,8	
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.810,7	-6.986,8	
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	1.951,9	8.938,7	
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	6.762,6	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 6,4 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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2016	2015	2014
Hausbewirtschaftung	1.551,1 T€	1.583,3 T€	832,3 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-283,9 T€	-238,6 T€	-54,6 T€
Betriebsergebnis	1.267,2 T€	1.344,7 T€	777,7 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	68,1 T€	102,9 T€	0,7 T€
Jahresergebnis	1.335,3 T€	1.447,6 T€	778,4 T€

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.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Fortführung unserer Neubauprojekte 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 bereits für alle bis zum Jahresultimo 2017 aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibung zur Prolongation anstehenden Darlehen Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abge–schlossen.

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 niedrigen Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieteinnahmen von 10.125 T€, Zinsaufwendungen von 1.119 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.770 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 19. April 2017

Marc Buttler Ralph Klostermann Sönke Witt

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2016 beträgt nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen 356.373,00 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 30.06.2017 bestimmt.

****

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 30. Mai 2016 bis 24. Juni 2016 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 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.172,00	13.929,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.699.182,48		36.444.530,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.119.487,40		1.195.892,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	989.296,75		989.296,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Maschinen	21.495,00		22.697,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.964,00		42.460,00
7. Anlagen im Bau	0,00		8.447.245,75
8. Bauvorbereitungskosten	398.312,27	56.313.090,64	132.217,11
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	5.052,00	5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		56.330.314,64	47.298.673,23
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.213.994,81		2.257.791,76
2. Andere Vorräte	100.000,00	2.313.994,81	113.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	56.537,79		61.584,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	267.487,98	324.025,77	393.886,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.762.617,18		1.951.892,88
2. Bausparguthaben	2.941.696,27	9.704.313,45	2.367.341,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	866,73	866,73	1.127,54
Bilanzsumme		**68.673.515,40**	**54.445.298,73**

Bilanz zum 31.12.2016

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I.Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.725,72		179.656,69
2. der verbleibenden Mitglieder	9.577.021,67		8.919.574,96
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.488,27	9.734.235,66	36.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 21.673,27 €			(-16.360,25)
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.202.523,11		2.068.989,56
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 133.533,55 €			(-144.749,54)
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.772.258,89	10.974.782,00	7.926.829,89
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 845.429,00 €			(-966.231,83)
III. Jahresüberschuß			
1. Jahresüberschuss	1.335.335,55		1.447.495,41
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-978.962,55	356.373,00	-1.110.981,37
Eigenkapital insgesamt		21.065.390,66	19.467.925,14
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.050.236,00		1.089.228,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.277.192,77		1.306.704,06
3. Sonstige Rückstellungen	1.265.973,08	3.593.401,85	1.374.691,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.847.062,07		16.050.527,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.469.619,94		11.422.454,20
3. Erhaltene Anzahlungen	2.461.413,22		2.430.284,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.344,42		37.033,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	967.072,47		987.917,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	163.118,90	43.951.631,02	221.477,05
davon aus Steuern 16.364,36 €			(2.897,94)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		63.091,87	57.056,90
Bilanzsumme		**68.673.515,40**	**54.445.298,73**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.418.090,66	12.109.524,98
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-43.796,95	55.489,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		365.735,82	407.454,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.481.111,90	6.418.581,54
Rohergebnis		**6.258.917,63**	**6.153.886,94**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.062.782,55		1.029.459,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	250.939,85	1.313.722,40	356.220,41
davon für Altersversorgung: 24.773,44 € (Vorjahr 142.400,07 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.463.423,01	1.336.870,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		507.918,42	483.782,59
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	250,34		250,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.006,79	25.257,13	34.634,42
davon aus Aufzinsung: 8.041,00 € (Vorjahr 11.159,00 €)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.251.285,85	1.122.719,14
davon aus Aufzinsung: 41.681,69 € (Vorjahr 45.360,30 €)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,29	-0,50
Ergebnis nach Steuern		**1.747.825,37**	**1.859.719,58**
12. Sonstige Steuern		412.489,82	412.224,17
Jahresüberschuss		**1.335.335,55**	**1.447.495,41**
13. Gewinnvortrag			
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-978.962,55	-1.110.981,37
Bilanzgewinn		**356.373,00**	**336.514,04**

A N H A N G

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 (FormblattVO) beachtet.

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

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben wurden folgende Änderungen berücksichtig:
Die Position „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ entfällt, eingeführt wurde dafür die Position „ Ergebnis nach Steuern“. Dies entspricht den neuen Gliederungsvorschriften.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung / sonstige betriebliche Erträge durch die Umgliederung der Erlöse aus Erbbaurechten (12.280,49 €), aufgrund der erstmaligen Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in neuer Fassung.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In folgenden Fällen wurde von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen:
Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

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. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde. Das entspricht -je nach Baujahr- einer Restnutzungsdauer zwischen 1 Jahr und 60 Jahren bei den Wohngebäuden.
   Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restnutzungsdauer 11 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. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederswertprinzip wurde beachtet.

7. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2016. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2019 statt.

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

tomethode).

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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahre in Höhe von 4,03% zugrunde gelegt.

10. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von 29.511,29 € 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 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.

12. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

13. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 24.000,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im wesentlichen den Neubau Ole Wisch mit 17.516,0 TEUR und den dazugehörigen Außenanlagen mit 731,4 TEUR. (Anlagenspiegel)

2. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.213.994,81 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2016.

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

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	56.537,79 €	2.747,23€	12.621,23 €
Sonstige Vermögensgegenstände	267.487,98 €	41.755,48 €	133.045,16 €
Gesamtbetrag	324.025,77 €	44.502,71 €	145.666,39 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

4. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2015 €	Zuführung 2016 €	Stand 31.12.2016 €	*Stand 31.12.2014 €*
Gesetzliche Rücklage	2.068.989,56	133.533,55	2.202.523,11	*1.924.240,02*
Andere Ergebnisrücklagen	7.926.829,89	845.429,00	8.772.258,89	*6.960.598,06*
Gesamtbetrag	9.995.819,45	978.962,55	10.974.782,00	*8.884.838,08*

5. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 71,4 TEUR.
   Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

6. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.277,2 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2017 sind Entnahmen in Höhe von 40,0 T€ geplant.

7. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 72,3 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 145,0 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und 84,1 T€ für Archivierungskosten sowie für Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von 784,0 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 55,0 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet.

8. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.461.413,22 €.

9. 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 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2,800 T€

2. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 29.511,29 €, sowie einen Zuschuß von 30,0 T€

3. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung enthalten auch 3,775 T€ für Instandhaltungsaufwendungen.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+ / -) €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Stand 31.12.2016 €	Stand 01.01.2016 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwerte 31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	158.593,35 €	3.625,93 €			162.219,28 €	144.664,35 €	5.382,93 €		150.047,28 €	12.172,00 €	13.929,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.191.201,54 €	4.479,46 €	18.604.059,95 €		104.799.740,95 €	49.746.671,06 €	1.353.887,41 €		51.100.558,47 €	53.699.182,48 €	36.444.530,48 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €				2.677.569,95 €	1.481.677,55 €	76.405,00 €		1.558.082,55 €	1.119.487,40 €	1.195.892,40 €
Grundstücke ohne Bauten	989.296,75 €				989.296,75 €					989.296,75 €	989.296,75 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €				5.352,74 €					5.352,74 €	5.352,74 €
Maschinen	168.939,26 €	2.980,59 €		4.541,00 €	167.378,85 €	146.242,26 €	4.181,59 €	4.540,00 €	145.883,85 €	21.495,00 €	22.697,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.666,75 €	61.071,08 €		43.451,75 €	535.286,08 €	475.206,75 €	23.566,08 €	43.450,75 €	455.322,08 €	79.964,00 €	42.460,00 €
Anlagen im Bau	8.447.245,75 €	10.156.814,20 €	-18.604.059,95 €		0,00 €					0,00 €	8.447.245,75 €
Bauvorbereitungskosten	132.217,11 €	266.095,16 €			398.312,27 €					398.312,27 €	132.217,11 €
	99.129.489,85 €	10.491.440,49 €	0,00 €	47.992,75 €	109.572.937,59 €	51.849.797,62 €	1.458.040,08 €	47.990,75 €	53.259.846,95 €	56.313.090,64 €	47.279.692,23 €
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €				5.052,00 €					5.052,00 €	5.052,00 €
	5.052,00 €				5.052,00 €					5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	99.293.135,20 €	10.495.066,42 €	0,00 €	47.992,75 €	109.740.208,87 €	51.994.461,97 €	1.463.423,01 €	47.990,75 €	53.409.894,23 €	56.330.314,64 €	47.298.673,23 €

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	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.847.062,07 € (16.050.527,40 €)	1.721.298,63 € (1.076.946,53 €)	8.292.621,91 € (8.304.450,21 €)	20.833.141,53 € (6.669.130,66 €)	30.832.282,22 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.469.619,94 € (11.422.454,20 €)	658.506,22 € (978.939,00 €)	5.166.869,99 € (4.738.768,69 €)	3.644.243,73 € (5.704.746,51 €)	9.465.303,45 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.461.413,22 € (2.430.284,07 €)	2.461.413,22 € (2.430.284,07 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.344,42 € (37.033,08 €)	43.344,42 € (37.033,08 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	967.072,47 € (987.917,37 €)	967.072,47 € (987.917,37 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	163.118,90 € (221.477,05 €)	163.118,90 € (221.477,05 €)				
Gesamtbetrag	43.951.631,02 € (31.149.693,17 €)	6.014.753,86 € (5.732.597,10 €)	13.459.491,90 € (13.043.218,90 €)	24.477.385,26 € (12.373.877,17 €)	40.297.585,67 €	

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Bauleistungen von rd. 1.983,0 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	11,3	10,8
Technische Mitarbeiter	4,5	4,0
Hauswarte, Reinigungskräfte	7,0	7,0
	22,8	21,8
davon sind teilzeitbeschäftigt	11,0	9,0

****

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.041	Mitglieder mit	35.823	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	214	Mitglieder mit	214	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile			3.486	Anteilen
	4.255	Mitglieder mit	39.523	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	138	Mitglieder mit	138	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile			898	Anteile
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.117	Mitglieder mit	38.487	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 657.446,71 € 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.(bis 30.11.2016 / ehrenamtlich)
Marc Buttler, Rechtsanwalt (ab 01.12.2016 / ehrenamtlich)
Ralph Klostermann, Vertriebsingenieur i.R. (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 (bis 30.11.2016)
Uwe Gaack, Dipl. Ing. Elektrotechnik i.R. (seit 14.06.2016)
Heike Kirchner, kfm. Angestellte
Norbert Schultz, Versicherungskaufmann i.R. (bis 14.06.2016)
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur

****

Hamburg, den 20.04.2017

Der Vorstand:

gez. Buttler

gez. Klostermann

gez. Witt

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

(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	**12.172,00 €**
(Kosten für EDV-Software)	(13.929,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 3.625,93 €.
Die planmäßige Abschreibung betrug 5.382,93 €.

S a c h a n l a g e n

Grundstücke mit Wohnbauten	**53.699.182,48 €**
	(36.444.530,48 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2016 gab es in Höhe von 4.479,46 €
sowie Umbuchungen in Höhe von 18.604.059,95 € aus Anlagen im Bau
(WE 80 Ole Wisch mit 18.220.25,43 € , die Differenzen sind für die Stellplatzanlage Rotdornallee
und 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	1.315.309,41 €
	1.353.887,41 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	6.297.190,73
(davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	47.401.991,75
	53.699.182,48 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **1.119.487,40 €**

(1.195.892,40 €)

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	1.117.028,00 €
	1.119.487,40 €

Grundstücke ohne Bauten **989.296,75 €**

(989.296,75 €)

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

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 **21.495,00 €**

(22.697,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen	21.495,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 2.980,59 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden 4.181,59 € .
Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 1,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **79.964,00 €**

(42.460,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

PKW	35.620,99
Sammelposten Geschäftsaustattung	24.990,11
EDV Hardware	459,98
	61.071,08

Abgegangen im Geschäftsjahr ist der alte PKW mit einem Buchwert von 1,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 23.566,08 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 13.462,51 € .

Anlagen im Bau **0,00 €**

(8.447.245,75 €)

Diese Position enhielt die bisher angefallenen
Baukosten für eine Parkplatzanlage in der Rotdornallee (98.427,93 €),
sowie die Baukosten für das Objekt Ole Wisch (18.220.025,43 €)
und die Wärmedämmung Rotdornallee 37a (258.537,66 €)
Die Kosten wurden im Rahmen der Baufertigstellung umgebucht.

Bauvorbereitungskosten **398.312,27 €**

(132.217,11 €)

Die Position enthält die Kosten für die Neubauplanung eines Objektes in Bramfeld
Zugegangen sind hierfür Kosten in Höhe von 113.113,47 € für Planungskosten und Behördenleistungen, sowie die
Kosten für den nächsten Bauabschnitt Ole Wisch.
Hierfür sind Baukosten in Höhe von 152.981,69 € an Planungskosten und Behördenleistungen zugegangen

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

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

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 **2.213.994,81 €**

(2.257.791,76 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende

Betriebskosten	1.432.918,83 €
Heizkosten	815.095,38 €
Ausgl. f. Leerstand	-34.019,40 €
	2.213.994,81 €

Vorräte **100.000,00 €**

(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 2016
Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2019.

Forderungen aus Vermietung **56.537,79 €**

(61.584,89 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 284.076,49 €

wertberichtigt wurden insgesamt -227.538,70 €
(davon im Geschäftsjahr 7.890,02 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 28.145,73 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden
Aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleiche.

Sonstige Vermögensgegenstände	**267.487,98 €** (393.886,62 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	76.741,89 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	51.691,11 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	17.462,86 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	1.606,82 €
aus Zuschüssen	119.985,30 €
	267.487,98 €

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **6.762.617,18 €**

(1.951.892,88 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.095,24 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden Konten bei

Hamburger Sparkasse	157.631,92 €
Aareal Bank AG	267.647,21 €
Deutsche Kreditbank AG	6.157.837,22 €
Hamburger Volksbank eG	178.405,59 €
	6.762.617,18 €

Bausparguthaben

Bausparguthaben **2.941.696,27 €**

(2.367.341,81 €)

Rechnungsabgrenzungsposten **866,73 €**

(1.127,54 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2017 bereits bezahlte Aufwendungen für Zinsen.

Geschäftsguthaben **9.734.235,66 €**
(9.135.591,65 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2016 ausscheidende Mitglieder	117.725,72 €
gekündigte Geschäftsanteile	39.488,27 €
verbleibende Mitglieder	9.577.021,67 €
	9.734.235,66 €

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 825.160,70 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (216.016,69 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2016 bekannt wurde (10.500,00 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 657.446,71 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 21.673,27 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 23.055,06 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **2.202.523,11 €**
(2.068.989,56 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 133.533,55 € eingestellt.

Freie Rücklage **8.772.258,89 €**
(7.926.829,89 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 845.429,00 € eingestellt.

Bilanzgewinn **356.373,00 €**
(336.514,04 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 356.373,00 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung **1.050.236,00 €**

(1.089.228,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2016 für ausgeschiedene Mitarbeiter 95.483,48 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2016 56.491,48 €.

Bauinstandhaltungsrückstellung **1.277.192,77 €**

(1.306.704,06 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	299.854,93 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €
und sonstige Gebäude	5.000,00 €
	1.277.192,77 €

Entnommen wurden die angefallenen Beträge für die Kellerdeckensanierung in der Siedlung Berne.

Sonstige Rückstellungen **1.265.973,08 €**

(1.374.691,46 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2016	27.000,00 €
Personalaufwand	75.630,50 €
Abschluss- und Berichtskosten	19.400,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	72.320,00 €
Verwaltungsaufwand	3.600,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	145.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	784.046,86 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	54.875,72 €
	1.265.973,08 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **30.847.062,07 €**

(16.050.527,40 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Höhe von 65.672,23 €, sowie 8.155.000,00 € durch die DKB, 6.526.000,00 € durch die IFB Hamburg und durch Umschuldung 1.149.057,40 € bei der SPARDA Bank.

Die planmäßige Tilgung betrug 1.090.447,65 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	19.011.731,83 €
öffentliche Darlehen	11.146.654,49 €
Annuitätsdarlehen	673.895,90 €
kurzf. Verbindlichkeiten	14.779,85 €
	30.847.062,07 €

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **9.469.619,94 €**

(11.422.454,20 €)

Abgegangen durch Rückzahlung und Tilgung sind Mieterdarlehen in Höhe von 1.073,70 €, sowie Darlehen in Höhe von 1.149.057,40 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 771.929,69 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	9.465.303,45 €
Mieterdarlehen	4.316,49 €
kurzf. Verbindlichkeiten	0,00 €
	9.469.619,94 €

erhaltene Anzahlungen **2.461.413,22 €**

(2.430.284,07 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung **43.344,42 €**

(37.033,08 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **967.072,47 €**

(987.917,37 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	718.780,22 €
Hausbewirtschaftung	223.587,52 €
Verwaltung	24.704,73 €
	967.072,47 €

Sonstige Verbindlichkeiten **163.118,90 €**

(221.477,05 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	146.100,56 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	16.364,36 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	653,98 €
	163.118,90 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten **63.091,87 €**

(57.056,90 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren	39.002,68 €
vorausempfangener Erbbauzins	24.089,19 €
	63.091,87 €

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		**12.418.090,66 €**
		(12.109.524,98 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	9.218.625,65 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	204.355,32 €	
Garagen und Stellplätze	253.354,97 €	
sonstige Objekte	24.783,24 €	9.701.119,18 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	370.109,26 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	7.248,84 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	165.157,09 €	
Grundsteuermehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	13.010,08 €	
Kabelgebühr	16.629,28 €	583.693,03 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		12.894,04 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.223.862,53 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		67.233,67 €
		12.588.802,45 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	121.299,59 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	6.532,80 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	37.930,60 €	
Mietverzichte	4.948,80 €	-170.711,79 €
		12.418.090,66 €

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **-43.796,95 €**

(55.489,23 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2015 (Bestandsverminderungen)	./.	2.257.791,76 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2016 (Bestandserhöhungen)		2.213.994,81 €
Verminderung des Bestandes		-43.796,95 €

Sonstige betriebliche Erträge **365.735,82 €**

(419.734,76 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	29.511,29 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	34.197,18 €
Eintrittsgeldern	9.600,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	169.465,12 €
andere Erstattungen	38.818,30 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	15.698,72 €
Erbbauzins	0,00 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	24.173,66 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	44.271,55 €
	365.735,82 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **6.481.111,90 €**

(6.418.581,54 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	86.291,05 €	
Heizung und Warmwasser	825.554,99 €	
Aufzugsanlagen	47.637,07 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	184.529,79 €	
Gartenpflege	345.501,12 €	
Beleuchtung	100.781,72 €	
Außenreinigung	7.919,69 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	48.357,27 €	
Müllabfuhr	508.531,37 €	
Kabelgebühren	116.274,88 €	
Schornsteinreinigung	58.125,51 €	
Hausreinigung	94.793,21 €	
Schädlingsbekämpfung	10.847,52 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	22.102,52 €	
Betriebskosten Garagen	44.236,75 €	
Trinkwasserprüfung	12.361,55 €	
leere Wohnungen	67.911,39 €	
verschiedene Betriebskosten	57.298,54 €	2.639.055,94 €
Instandhaltungskosten		3.775.046,09 €
darin enthalten:		
Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	rd. 760.000,00 €	
Kosten für Treppenhausanstriche div. WE	rd. 120.000,00 €	
Kosten für Malerarbeiten Siedlung	rd. 71.000,00 €	
Kosten für Gasthermenaustausch div. Wohnanlagen	rd. 93.000,00 €	
Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	38.382,32 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	13.690,37 €	
Erbbauzins	10.255,36 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.681,82 €	67.009,87 €
		6.481.111,90 €

Personalaufwand **1.313.722,40 €**

(1.385.679,94 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.049.601,84 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	2.568,31 €	
Urlaubsrückstellung	9.817,40 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	795,00 €	1.062.782,55 €
Soziale Abgaben	216.891,49 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	24.773,44 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	9.274,92 €	250.939,85 €
		1.313.722,40 €

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.463.423,01 €**

(1.336.870,61 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.430.292,41 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.566,08 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	4.181,59 €
Immaterielle Anlagewerte	5.382,93 €
	1.463.423,01 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen **507.918,42 €**

(483.782,59 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	397.633,93 €
Gemeinschaftspflege	66.289,59 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	2,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	30.674,52 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	13.318,38 €
	507.918,42 €

Erträge aus anderen Finanzanlagen **250,34 €**

(250,00 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank und Anteil SPARDA	250,34 €
	250,34 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **25.006,79 €**

(34.634,42 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten	1.624,50 €
Bausparguthaben	15.044,86 €
andere Zinsen	8.337,43 €
	25.006,79 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **1.251.285,85 €**

(1.122.719,14 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.087.856,18 €
Zinsen Mieterdarlehn	111,07 €
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen	41.681,69 €
Bereitstellungszinsen	90.259,50 €
Bearbeitungsgebühren	31.272,00 €
Sonstige Kapitalkosten	105,41 €
	1.251.285,85 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag **-0,29 €**

(-0,50 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	62,71 €
Kapitalertragsteuererstattung	-66,43 €
Solidaritätszuschlag	3,43 €
	-0,29 €

Sonstige Steuern **412.489,82 €**

(412.224,17 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	411.805,85 €
Kultursteuer	266,50 €
Kraftfahrzeugsteuer	417,47 €
	412.489,82 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **978.962,55 €**

(1.110.981,37 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2016 beträgt 1.335.335,55 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 133.533,55 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 845.429,00 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2016 **356.373,00 €**

(336.514,04 €)

Hamburg, den 20.04.2017

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Buttler Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In 13 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 fünfmal alleine und Gremienmitglieder nahmen an Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil. Schwerpunkt der Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war die Erarbeitung einer Entscheidung für die Entwicklung der Dreiecksfläche. Aufbauend auf Sachverständigengutachten zu allen Gebäuden und deren Diskussion mit alle Gremien und Mitgliedern, erfolgte die vorläufige Entscheidungsfindung im Aufsichtsrat. Nachdem zum Ende des letzten Geschäftsjahres die Entwicklung von Grundsätzen für die Entwicklung der Dreiecksfläche entworfen wurden, wurden diese allen Mitgliedern vorgestellt und mit Ihnen im Rahmen einer Veranstaltung diskutiert. Die daraufhin leicht abgeänderten, vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze für die Entwicklung der Dreiecksfläche wurden dann den Vertretern auf der außerordentlichen Vertreterversammlung am 21.04.2016 vorgestellt. Nach einer engagierten geführten Diskussion bekundeten über 2/3 der Vertreter im Rahmen des Meinungsbildes Ihre Unterstützung für den Beschluss des Aufsichtsrats und Vorstands. Unter dem Eindruck der Mitgliederdiskussion und der außerordentlichen Vertreterversammlung beschlossen der Aufsichtsrat und der Vorstand die Grundsätze für die Entwicklung der Dreiecksfläche in einer weiteren gemeinsamen Sitzung endgültig. Am 23. Mai 2016 reichte der Vertreter Herr Niemeyer beim Landgericht in Hamburg eine Anfechtungsklage ein, mit der er die von 2/3 der Vertreter ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklärt lassen will. Diese Klage wurde dem Aufsichtsrat und Vorstand erst nach der letzten Vertreterversammlung bekannt. Der Kläger Herr Niemeyer und andere informierte Vertreter hielten es für sinnvoll, die Erhebung der Anfechtungsklage der gesamten Vertreterversammlung am 14.06.2016 bewusst zu verschweigen. Falls es in diesem Klagverfahren nach der ersten mündlichen Verhandlung vom 22.03.2017 noch vor der kommenden Vertreterversammlung zu einer Entscheidung kommen sollte, so wird der Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung seiner Informationspflicht aktuell nachkommen.

Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit dem erfolgreich voranschreitenden Neubau Ole Wisch und dessen Abschluss durch den Ende 2016 erfolgten Bezug der fertig gestellten Wohnungen. Aufgrund des noch 2015 erfolgten Beschlusses den letzten Bauabschnitt Ole Wisch vorzuziehen, wurde unverzüglich mit den Planungen dafür begonnen. Insbesondere legte der Aufsichtsrat dabei Wert auf die Erstellung vieler günstiger öffentlich geförderter Wohnungen, dem besonderen Angebot einer WG für Demenzerkrankte und dem Angebot von 60+ Wohnungen mit altengerechten Ausstattungen. Die Planungen fanden mit dem zwischenzeitlich eingereichten Bauantrag Ihren ersten Abschluss. Nach einer vorübergehend stockenden Realisierung des Bauvorhaben Berner Ch.13 billigte der Aufsichtsrat den Wechsel des Bauträgers und der Baukonstruktion, sodass im Ergebnis zur Jahreswende mit den Bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen werden konnte. Die Vollendung der Sanierung des Berner Schlosses konnte ohne neue Schadenüberraschungen mit Ausnahme kleinster Restarbeiten abgeschlossen werden. Die abschließende Kostenabrechnung wurden uns Anfang 2017 vorgelegt.

Die komplexe gemeinsame Entwicklung des Denkmalschutzplanes durch den Sachverständigen, Vorstand und dem Denkmalschutzamt wurde vom Aufsichtsrat begleitet. Er ist dabei bemüht die Belastungen der Nutzer durch zu starke bauliche Einschrän-

kungen und kostenträchtige Belastungen möglichst gering zu halten und tritt für eine baldige Diskussion der vorläufigen Standpunkte des Gutachters, des Denkmalschutzamtes und des Vorstandes mit den Nutzern ein.

Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen. So wurde Marc Buttler am 10.11.2016 zum neuen ehrenamtlichen Vorstandsmitglied gewählt und schied deshalb aus dem Aufsichtsrat aus. Das ausscheidende Vorstandsmitglied Astrid Dembkowski wurde für Ihre jahrzehntelange engagierte Arbeit für unsere Genossenschaft im Rahmen des Neujahrempfanges mit großem Dank verabschiedet. 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 2016 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 01.01.2016. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2015 fand am 14.06.2016 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.05.2016 bis 24.06.2016 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 Miriam Heuer und Rüdiger Susott aus. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

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 09.05.2017

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Akcicek	Nada
Azimi	Kanishka
Behrens	Hans
Bitzer	Renate
Bormann	Uwe
Diercks	Gunnar
Dörger	Stephan
Eggerstedt	Elisabeth
Ehlers	Heinz
Fritz	Dany
Frieben	Gerhard
Ghaffari	Daniel
Gralla	Siegmund
Grimm-Schiemann	Herma
Grobe	Heike
Gröning	Hans Jürgen
Helbig	Christel
Hillig	Heiko
Hinsch	Peter
Jensen	Liselotte
John	Edith
Kirchner	Volker
Kloster	Jürgen
Kloß	Annelise
Kloth	Helga
Koschek	Konrad
Köhn	Julius
König	Kurt
Kröppen	Dieter
Kühne	Rolf
Kwiecinski	Sonja
Lerch	Reinhold
Menge	Hans
Menzel	Horst
Müller	Ingrid
Neudeck	Henriette
Osterhoff	Margarete
Prautzsch	Andreas
Prautzsch	Arthur
Rätsch	Paul
Schelske	Günther
Schrader	Horst
Schubert	Gert
Schwan	Helmut
Spottke	Marianne
Sörensen	Peter
Stoeder	Barbara
Stumpf	Waltraut
Theis	Udo
Timm	Helge
Uhde	Günther
van Dratel	Hellmuth
Viole	Harald
Wagenführ	Werner
Weber	Irmgard
Westphal	Herbert
Wolff	Ludwig

UNSERE WOHNANLAGEN

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	28	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
80	Ole Wisch div.	80		83		2016
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
55		2.259	34	379	576	

*) davon sind per 31.12.2016 2 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.
**) davon sind per 31.12.2016 47 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.