Gartenstadt Hamburg eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT

UND

JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Verwaltungsorgane 7

II. Bericht des Vorstandes 8

III. Lagebericht 18

IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang 24

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	
Uwe Gaack	
Heike Kirchner	
Alexander Matthies	(ab 21.06.2017)
Jan Sellmann	(ab 21.06.2017)
Rüdiger Susott	(bis 21.06.2017)

Vorstand

Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Eine starke Binnennachfrage und weiter gut laufende Exporte sorgten 2017 erneut für ein solides Wirtschaftswachstum in Deutschland. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die privaten Konsumausgaben lagen demnach um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit plus 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum der vergangenen drei Jahre (1,7 %-1,9 %) fort und lag im längeren Vergleich leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum.

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

Angesichts des aktuellen globalen Umfeldes wären die zuletzt noch positiven Einschätzungen für das laufende Jahr zumindest mit einem Fragezeichen zu versehen. Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA.

Zu Beginn des laufenden Jahres gingen führende Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Wirtschaftswachstum von 2 bis 2,5 % aus. Die Bundesregierung rechnete mit 1,9 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %)

war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr 6,1 %).

Wohnungswirtschaft in Hamburg

Seit 1987 wächst die Bevölkerungszahl in Hamburg kontinuierlich. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig ist die Zahl derer, die nach Hamburg kommen größer als jene, die Hamburg verlassen.
2016 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2015 um 23.030 Personen auf insgesamt 1.810.438 gestiegen, darunter 49 % Männer und 51 % Frauen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 19.880 Personen auf 282.132 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 3.150 auf 1.528.306. 15,6 % verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.
Ende 2016 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten rund 18 %. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende-Haushalte.
Demgegenüber stellen die Einpersonenhaushalte in Hamburg mit 54 % immer noch die Mehrheit dar. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen.
Im ersten Halbjahr 2017 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 3,4 % gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 2,0 %. Die Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Baugewerbe und dem verarbeitenden Gewerbe.
Die in Hamburg schon länger positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2017 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 21.200 auf insgesamt 1.246.800 Erwerbstätige gestiegen. Mit einem deutlichen Wachstum von 1,7 % lag Hamburg damit leicht über der bundesweiten Entwicklung von 1,5 % Zuwachs.
Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 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, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.
Hamburg wächst. Die Zahl der Wohnungen ist 2016 um 7.356 Wohnungen auf 938.592 angestiegen (aktuelle Zahlen für 2017 liegen noch nicht vor). 2017 wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen deutlich überschritten.
Auch der geförderte Wohnungsbau in Hamburg befindet sich weiterhin auf hohem Niveau. In 2017 wurden 3.165 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. Hinzu kommen 138 geförderte Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der „Perspektive Wohnen“. Fertiggestellt wurden in 2017 insgesamt 2.313 geförderte Wohnungen.

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Im Berichtsjahr 2017 waren neben den normalen Abläufen und Tätigkeiten wie Vermietung, Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie der Mitgliederbetreuung umfangreiche Sanierungen in der Gartenstadtsiedlung Berne und die Neubauprojekte in Bramfeld die besonderen Themen in unserer Genossenschaft.

Gerade waren zum Jahresende 2016 die letzten Wohnungen des neuen Quartiers am Ole Wisch fertig geworden und die Vermietung nahezu abgeschlossen, da wurde, wie im letzten Geschäftsbericht erwähnt, der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt gestellt. Geplant sind zwei Gebäude an der Fabriciusstraße mit zusammen 70 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung. Über 60 % der geplanten Wohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, darunter 17 Wohnungen für Senioren mit besonderer Barrierefreiheit. Ein Gemeinschaftsraum, ein Hausmeisterbüro und eine Tiefgarage ergänzen das vorgesehene Angebot.

Ebenfalls zum Jahresanfang begannen die Bauarbeiten für den Neubau an der Berner Chaussee Ecke Rotdornallee. Hier entstehen zehn großzügige barrierefreie Wohnungen. Bereits als im August Richtfest gefeiert wurde, waren fünf der Wohnungen an Mitglieder vermietet. Bis zum Jahresende 2017 war unseren Mitgliedern die Anmietung der Wohnungen vorbehalten. Zum Zeitpunkt dieser Berichtserstellung sind alle Wohnungen vermietet. Acht Wohnungen wurden von Bestandsmitgliedern und zwei von Neumitgliedern angemietet. Nach den starken Frosttagen im aktuellen Jahr wurde die geplante Bezugsfertigkeit der Wohnungen um einen Monat, auf den Juli diesen Jahres verschoben.

Im Zusammenhang mit der im letzten Geschäftsbericht angesprochenen Anfechtungsklage eines Mitgliedes beim Landgericht Hamburg (AZ: 308 O 192/16) fand bis auf den anhaltenden Austausch von Schriftsätzen lediglich im März 2017 eine mündliche Verhandlung unter regem Besucherinteresse seitens unserer Mitglieder statt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war der Rechtsstreit jedoch noch nicht abgeschlossen.

Auf Anregung des Vorstands kam es inzwischen zu drei moderierten Gesprächsrunden mit einer Gruppe von Mitgliedern, die teilweise zu Entwicklungen innerhalb der Genossenschaft und zu Entscheidungen der Gremien in der allgemeinen Öffentlichkeit Stellung genommen hatten.

Nach einiger Zeit der Überlegungen und Planungen starteten im denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne größere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Drei Siedlungshäuser bekamen eine neue Dachdeckung mit denkmal–gerechten Tonpfannen und eine Einblasdämmung. Zwei Siedlungshauseinheiten wurden durch das Architekturbüro, das gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt und der Genossenschaft den Denkmalpflegeplan erarbeitet, saniert und umgeplant. Ein Haus wurde durch die Technische Abteilung saniert, umgeplant und mit einem neuen Anbau ergänzt. Ein weiteres Architekturbüro sanierte und gestaltete eine Siedlungshaushälfte neu. Bei all diesen Maßnahmen wurden teilweise unterschiedliche Verfahren und Materialien verwendet um Praxiserfahrung für den zukünftigen denkmalgerechten Umgang mit den Siedlungshäusern zu erlangen. Planmäßig sollen zunächst 10 Siedlungshäuser komplett durch die Genossenschaft hergerichtet werden, um anschließend die dabei gewonnenen Erfahrungen zu bewerten. Neben zwei Kellerdeckenerneuerungen im Rahmen der erwähnten Maßnahmen wurden drei weitere Kellerdecken erneuert und kleinere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

VERMIETUNG

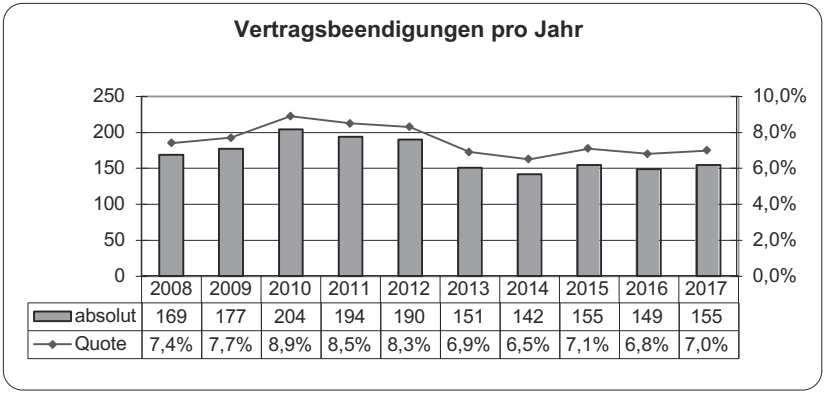
Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg war im Berichtsjahr unverändert gut. Die überwiegend kurzen Leerstände vor der Neuvermietung entstanden lediglich durch notwendige Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten.

Die Zahl der Wohnungsinteressenten die noch keine Mitglieder der Gartenstadt Hamburg sind, hat sich auch durch wohnungssuchende Geflüchtete mit Bleibeperspektive deutlich erhöht.

Im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg haben wir für die Zusage, wohnungslose Haushalte mit Wohnraum in unserem Gesamtbestand zu versorgen, die Möglichkeit erhalten, Wohnungen mit einer Wohnungsamtsbindung unabhängig vom Einkommen an unsere Mitglieder zu vergeben. Im Jahr 2017 hat die Gartenstadt im Rahmen dieser Verpflichtung 12 Haushalte mit Wohnungen versorgen können. Bei 10 der Haushalte handelte es sich um geflüchtete Familien oder Einzelpersonen.

Im zweiten Halbjahr 2017 begann die Erstvermietung von zehn neu erbauten Wohnungen in der Berner Chaussee 13. Obwohl die Fertigstellung erst im Sommer 2018 erfolgen wird, war die Nachfrage sowohl durch Mitglieder, als auch durch Nichtmitglieder sehr groß. Die Vergabe der Wohnungen war bis zum 31.12.2017 den Mitgliedern vorbehalten und es konnten acht Wohnungen an Mitglieder vergeben werden. Die übrigen zwei Wohnungen wurden innerhalb der ersten Januarwoche 2018 an Nichtmitglieder vergeben.

Die Vermietungsabteilung bearbeitete im Geschäftsjahr 2017 zu der Erstvermietung 155 Vertragsbeendigungen mit anschließender Weitervermietung. Die Wechselquote hat sich, bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresultimo 2017, geringfügig auf 7 % erhöht.



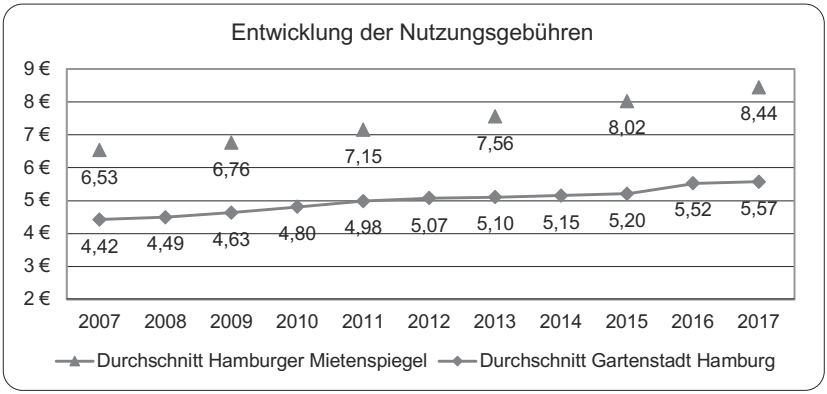
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
absolut	169	177	204	194	190	151	142	155	149	155
Quote	7,4%	7,7%	8,9%	8,5%	8,3%	6,9%	6,5%	7,1%	6,8%	7,0%

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Im Berichtsjahr 2017 wurden Veränderungen der Grundnutzungsgebühren nur im "üblichen Rahmen" erforderlich bzw. durchgeführt. Gleich zu Beginn des Jahres war, wie in regelmäßigen Abständen üblich, eine Anpassung der Nutzungsgebühren in unserem kompletten Bestand der öffentlich geförderten Wohnanlagen (zzt. 9 Wirtschaftseinheiten ohne den Neubau Ole Wisch) erforderlich. Der Grund hierfür war die gesetzliche Anpassung der zulässigen Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten innerhalb der zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Eine leichte Erhöhung der sog. Kostenmiete war dadurch die Folge.

Für zwei Wohnanlagen des öffentlich geförderten Bestands führte der Abschluss einer neuen Anschlussfinanzierung zu der erwarteten, niedrigeren Zinsbelastung. Die hierdurch sinkenden Kapitalkosten innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung führten so zu einer leichten Senkung der Grundnutzungsgebühr.

Im Bereich unserer freifinanzierten Wohnanlagen setzten wir im Rahmen der in den letzten Jahren üblichen Parameter die Anpassung der Grundnutzungsgebühren an die Gartenstadt-Zielmieten fort. Das heißt, für zwei Gruppen von Wohnanlagen wurden wiederum mit Gültigkeit zum Mai und November 2017 die Nutzungsgebühren gemäß der Richtlinien der §§ 558 ff. BGB erhöht. Dabei behielten wir den geringfügigen Erhöhungssatz von maximal 3,25 % bei, um die finanzielle Mehrbelastung für unsere Mitglieder gering zu halten.



Für die erforderlichen Mängelbeseitigungen an der Fassade der Wohnanlage Roter Hahn wurde auch eine erneute Einrüstung des Objekts notwendig. Um unseren Mitgliedern im Roten Hahn für die damit verbundenen Beeinträchtigungen entgegen kommen zu können, gewährte die Genossenschaft einen Mietverzicht in Höhe von 10 % der Grundnutzungsgebühr pro Monat für die Dauer der Gerüststellung. Da die Mängelbeseitigung im Wege der Gewährleistung erfolgt, konnte mit der verantwortlichen Baufirma eine Kostenübernahme für den gewährten Mietverzicht vereinbart werden.

Heiz- und Betriebskosten

Die im Geschäftsjahr 2017 für 2016 abgerechneten Betriebskosten waren zum Vorjahr wieder relativ stabil. Es erfolgten nur geringe Preissteigerungen zum Beispiel in der Abrechnungsposition der Rauchwarnmelderwartung, die aber minimale Auswirkungen auf das Gesamtergebnis bewirkten.

Die Heizkostenvorauszahlungen konnten nach den Abrechnungen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt gesenkt werden. Hierbei beeinflusst das individuelle Heizverhalten und die Tatsache, ob die Energie zur Warmwassergewinnung enthalten ist, die möglichen Änderungen jedoch maßgeblich.

Die angekündigten Preissteigerungen der Sachversicherungen und Müllgebühren für das Geschäftsjahr wurden bereits im Vorjahr bei der Berechnung der Vorauszahlungen berücksichtigt. Auch im laufenden Geschäftsjahr kommt es bei diesen Positionen zu Preissteigerungen. Der erfreulicherweise abgewendeten Einführung der Straßenreinigungsgebühr folgte prompt eine Erhöhung der Abfallentsorgungs- und Gehwegreinigungsgebühr um durchschnittlich 1,9 %. Diesen unabdingbaren Erhöhungen können nur konsequentes Trennverhalten bei der Müllentsorgung mit kompletter Ausnutzung der

kostenfreien Entsorgungsmöglichkeiten entgegengesetzt werden. Die Voraussetzungen hierzu haben wir nahezu flächendeckend geschaffen.

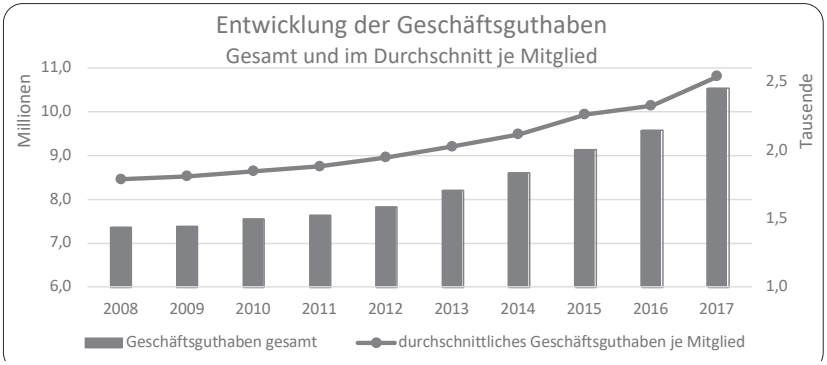
Um den Preissteigerungen der Sachversicherungen entgegenzuwirken, lassen wir regelmäßig die Konditionen auch bei anderen Unternehmen prüfen und haben uns zu einem Wechsel in einigen Bereichen entschlossen.

Der Wechsel des Stromanbieters verlief bisher einwandfrei. Eine Auswirkung in der Kostenstruktur lässt sich aber erst nach der Betriebskostenabrechnung für 2017 in 2018 genauer bestimmen.

Nach Fertigstellung der neuen Wohnanlage Ole Wisch im Jahr 2016 erfolgte im Geschäftsjahr 2017 die erste Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Bezüglich der Heizkosten spiegelte diese ein sehr unterschiedliches Bild wieder. Dies ist sicherlich dem individuellem Heizverhalten und Warmwasserverbrauch geschuldet, aber ebenso den verschiedenen Bezugsfertigkeiten der einzelnen Bauabschnitte und dem jeweiligen Trocknungsgrad der Wohnungen. Bei der Höhe der Betriebskosten mussten wir unsere Prognosen aufgrund der zu erwartenden Wartungsverträge leider nach oben korrigieren. Da die Abrechnung aber nur ein halbes Jahr umfasst und diverse Verträge noch nicht geschlossen wurden, erwarten wir das Abrechnungsergebnis der Abrechnung für 2017 für genauere Berechnungen.

Entwicklung der Mitgliederzahlen und Geschäftsguthaben

Obwohl die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder bei der Gartenstadt Hamburg seit dem Jahr 2000 relativ konstant zwischen 4.000 und 4.150 liegt, haben in dieser Zeit etwa die Hälfte der Mitglieder die Genossenschaft verlassen bzw. sind neu in die Genossenschaft eingetreten. Während sich die zur Vermietung stehenden Wohnflächen und die Anzahl der Mitglieder nur geringfügig verändert haben, ist ein deutlicher Anstieg der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen festzustellen. Eine Analyse der Geschäftsguthaben hat gezeigt, dass insbesondere seit 2013 immer mehr Mitglieder vermehrt Anteile über die für Ihre aktuelle Wohnsituation hinaus erforderlichen Anteile bis zur satzungsmäßigen Höchstgrenze einzahlen. In Zeiten von Niedrigzinsen wird somit das Geschäftsguthaben verstärkt zum reinen Investment. Bei einer stetigen Dividendenzahlung von 4 % wie in den vergangenen Jahren steigt somit die Dividendenlast für die Genossenschaft. Erträge aus den Nutzungsgebühren, die eigentlich für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gedacht waren, fließen als Dividenden aus der Genossenschaft heraus. Je größer die Spanne zwischen genossenschaftlicher Dividende und Anlagezins (Sparbuch, Festgeld, etc.) wurde, um so mehr schienen Genossenschaftsanteile gezeichnet zu werden. Dies führte letztlich



zu der Überlegung, die Dividende anzupassen, um die Spanne zum Anlagezins zu verringern.

Mehr als Wohnen

Neben dem Wohnungsangebot für unsere Mitglieder zeigt sich die genossenschaftliche Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft. Das lebendige 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 wieder.
So war zur Weihnachtszeit das Holzwurmtheater mit der Fortsetzungsgeschichte "Jacob, Frieda und die schwimmende Insel" zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seiner Darbietung rund 118 Mitgliedskinder, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten. In diesem Jahr kommt das Puppentheater Kläff und spielt die Geschichte über einen Hund, der dem Weihnachtsmann bei den Wunschzetteln hilft, da dieser aufgrund einer Erkältung nicht im Zeitplan ist.

Für private Feierlichkeiten und genossenschaftliche Veranstaltungen stehen unsere Veranstaltungsräume im Gemeinschaftshaus und im Berner Schloss zur Verfügung. Die Auslastung der zur Verfügung stehenden Zeiten blieb auf einem hohen Niveau. Hinzu kommen noch verschiedene Gruppen und Vereine, die regelmäßig innerhalb der Woche das Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten nutzen. Die 3 Gästezimmer im Gemeinschaftshaus und die Gästewohnung am Berner Heerweg ergänzen das Angebot und waren im Berichtsjahr wieder gut nachgefragt.
Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Vorjahr wurden 2017 im Berner Schloss auch wieder standesamtliche Trauungen durchgeführt.
Bereits im vierten Jahr wurde in der Zeit von April bis September einmal im Monat eine Gartensprechstunde mit Tipps und Erklärungen eines Profigärtners für Balkons und Gärten angeboten. Die Anfragen gingen vom richtigen Kompostieren, über jahreszeitliches Gärtnern bis hin zum ökologischen Pflanzenschutz.
An einem strahlenden Herbsttag beteiligte sich die Genossenschaft am „Tag des offenen Denkmals“ mit zwei Führungen durch die Gartenstadtsiedlung, einer kleinen Ausstellung und Besichtigungsmöglichkeiten im Berner Schloss. Neben den Führungen und Besichtigungen gab es für die rund 140 Besucher die Möglichkeit zum gemütlichen Beisammensein bei Kaffee und Apfelkuchen im extra eingerichteten „Schloss-Cafe“ im Wintergarten und auf der Terrasse. Die von den Besuchern für Kaffee, Kuchen und Bücher gemachten Spenden erhielt die DESWOS (s.u.) zur Unterstützung Ihrer Arbeit.
Auch unterstützte die Genossenschaft in 2017 das Vorlesevergnügen, bei dem Autoren für Schulklassen Lesungen halten, und die „Plattdeutschen Kulturtage“ mit kostenlosen Raumangeboten im Berner Schloss.
Besonderer Dank gebührt den engagierten Mitgliedern des „Förderkreises Gemeinschaftshaus“, die auch in 2017 wieder mit selbstgebackenem Kuchen und liebevoller Dekoration interessante Veranstaltungen wie Diavorträge, 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. Dieses Engagement erbringt der Kulturkreis bereits seit 15 Jahren. So veranstaltete der Verein im Mai des Berichtsjahres eine bunte Geburtstagsfeier im Berner Schloss.
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 2017 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 4.431.933,04 € entstanden.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts-einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.804.821,19	34.571,77	17.828,89	3.857.221,85
eigene Kosten	570.818,66	3.619,00	273,53	574.711,19
	4.375.639,85	38.190,77	18.102,42	4.431.933,04
Vorjahr	3.890.276,65	407.668,59	32.807,81	4.330.753,05

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	2.217.069,53 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.158.570,32 €
	4.375.639,85 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

		2017	Vorjahr
1. Wohnungen			
- vor dem 21.6.1948 errichtet -		47,78 €	36,69 €
davon			
a) Siedlung Berne	47,24 €		38,07 €
b) übrige Altbauten	51,90 €		28,60 €
2. Wohnungen			
- nach dem 20.6.1948 errichtet -		21,20 €	21,77 €

Geplante Instandhaltung und Modernisierung 2018

- <u>Anstricharbeiten</u>

  WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
  Melkweg 2 - 12, 3 – 9
  Kathenkoppel 1 - 13, 12 – 16
  Kuhkoppel 1 - 23, 2 – 22
  Pferdekoppel 1 - 23, 2 – 28
  Karlshöher Weg 22 - 28, 34 - 36, 37 – 39
  WE 72 Berner Allee 31

- <u>Kellerdeckensanierung</u>

  WE 01 Hohenberne 1, 3 und Kornpfad 8 und 9,
  weitere bei Nutzerwechsel und Bedarf

- <u>Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung</u>

  WE 01 diverse

- <u>Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen</u>

  im gesamten Bestand

- <u>Dachneudeckung</u>

  WE 04 Kleine Wiese, kleines Heizhaus mit Fahrradraum

- Teilsanierung der Drainage- und Regenwasserleitung

  WE 55 Roter Hahn 22-22 a

- Fassade, Außenanlagen, Sonstiges

  WE 04 Kleine Wiese, Weg zum Fahrradraum pflastern
  WE 72 Berner Allee 31, Fugennetzsanierung

- 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 2017 wurden 26 Wohnungen (Vj. 16) voll- bzw. teilmodernisiert, davon in zwei Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand.

30 Wohnungen (Vj. 25) wurden instand gesetzt, davon in 10 Wohnungen auf Wunsch der jeweiligen Mitglieder im bewohnten Zustand.

Auch im Jahr 2018 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt.

III. Lagebericht 2017

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2017 über 2.212 eigene Wohnungen mit 148.362,87 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 2.212 Wohnungen sind 2 stillgelegte Wohneinheiten im nicht denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne enthalten, die aufgrund der aktuellen Planungen nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr ergeben sich durch den Abgang von 47 Wohnungen an der Fabriciusstraße, die im Rahmen der Planung von rund 70 neuen Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte abgerissen wurden. 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 2017 durchschnittlich 5,57 €/m^2 nach 5,52 €/m^2 im Vorjahr. Die Fluktuationsquote erhöhte sich leicht auf 7,0% (Vorjahr 6,8 %) 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 2017	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus			
Nettokaltmieten	10.125 T€	10.141 T€	9.530 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.000 T€	3.857 T€	3.775 T€
Zinsaufwendungen	1.119 T€	1.197 T€	1.251 T€
Jahresüberschuss	1.770 T€	1.656 T€	1.335 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 verminderten Jahresüberschuss führten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 29,10 €/m^2 (Vorjahr 28,93 €/m^2).

Die anhaltende Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen wirkten sich positiv auf unsere Zinsaufwendungen aus. Dem gegenüber standen die Neuaufnahmen von Darlehen für unsere Neubauprojekte.

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 31.12.2017 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.863	81,23	56.330	82,03	47.299	86,87
Umlaufvermögen	13.143	18,77	12.343	17,97	7.146	13,13
	70.006	100,00	68.673	100,00	54.445	100,00
Eigenkapital	23.171	33,10	21.065	30,67	19.468	35,76
(davon Rücklagen)	12.343		10.975		9.996	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.262	1,80	1.277	1,86	1.307	2,40
Pensionen	1.049	1,50	1.050	1,53	1.089	2,00
Fremdkapital:						
längerfristig	37.215	53,16	41.101	59,85	28.329	52,03
kurzfristig einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	7.309	10,44	4.180	6,09	4.252	7,81
	70.006	100,00	68.673	100,00	54.445	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 81,23 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2.106 T€ zu. Davon entfallen 1.300,1 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 805,9 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gestiegener Bilanzsumme 32,10 % (Vorjahr 30,67 %).

Die Zunahme der Bilanzsumme, sowohl im Anlagevermögen wie auch im Umlaufvermögen, liegt im Wesentlichen begründet im Baubeginn unseres Projektes an der Berner Chaussee, dem Zufluss von Finanzierungsmitteln und deutlich gestiegener Einzahlungen für Geschäftsanteile.

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 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 durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,75 % nach 3,64 % im Vorjahr.

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).

	2017 T€	2016 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.656,0	1.335,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.729,6	1.463,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-44,1	-98,4
Cashflow nach DVFA/SG	3.341,5	2.700,3
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	23,0	-78,8
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.	0,0	0,0
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-26,9	188,5
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-202,9	-179,6
Zinsaufwendungen	1.155,9	1.209,6
Zinserträge	-16,6	-17,0
Beteiligungserträge	-0,2	-0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.273,8	3.822,7
II. Investitionsbereich		
Aufstockung Finanzanlagen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-2.162,5	-10.390,8
Erhaltene Zinsen	16,6	17,0
Erhaltene Dividenden	0,2	0,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.145,7	-10.373,5
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-1.929,6	-1.862,4
Gezahlte Zinsen	-1.155,9	-1.209,6
Darlehensrückzahlungen	0,0	0,0
Valutierung von Darlehen	1.281,8	14.746,7
Bausparguthaben	-623,0	-574,4
Veringerung von Mieterdarlehen	-0,7	-1,1
Erhöhung der Geschäftsguthaben	805,9	598,6
Dividende	-356,4	-336,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.977,9	11.361,4
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	150,3	4.810,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	150,3	4.810,7
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	6.762,6	1.951,9
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	6.912,9	6.762,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei einem

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Jahres 2017 beträgt 1.655.950,51 €.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss:	1.655.950,51 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	1.368.639,86 €
davon Gesetzliche Rücklage:	*165.595,05 €*
davon Andere Ergebnisrücklagen:	*1.203.044,81 €*
Bilanzgewinn:	**287.310,65 €**

den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 3% auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 29.06.2018 bestimmt.

****

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 31. Mai 2017 bis 23. Juni 2017 statt.

Es wurde ein Testat erteilt, mit der Ausnahme der nicht vollständigen Umsetzung der Formvorschriften des BilRUG für den Anhang.

****

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 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.894,00	12.172,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.267.398,61		53.699.182,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.043.082,40		1.119.487,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.114,82		989.296,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Maschinen	23.458,00		21.495,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.130,00		79.964,00
7. Anlagen im Bau	2.293.213,20		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	587.123,82	56.850.873,59	398.312,27
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	5.052,00	5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		56.862.819,59	56.330.314,64
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.351.937,98		2.213.994,81
2. Andere Vorräte	100.000,00	2.451.937,98	100.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	73.516,88		56.537,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	139.471,76	212.988,64	267.487,98
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.912.890,59		6.762.617,18
2. Bausparguthaben	3.564.702,93	10.477.593,52	2.941.696,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	866,73	866,73	866,73
Bilanzsumme		**70.006.206,46**	**68.673.515,40**

Bilanz zum 31.12.2017

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I.Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	181.952,76		117.725,72
2. der verbleibenden Mitglieder	10.277.201,71		9.577.021,67
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.000,10	10.540.154,57	39.488,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.550,00 €			(21.673,27)
II. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.368.118,16		2.202.523,11
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 165.595,05 €			(133.533,55)
2. Andere Ergebnisrücklagen	9.975.303,70	12.343.421,86	8.772.258,89
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 1.203.044,81 €			(845.429,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.655.950,51		1.335.335,55
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.368.639,86	287.310,65	-978.962,55
Eigenkapital insgesamt		23.170.887,08	21.065.390,66
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.048.955,00		1.050.236,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.262.263,85		1.277.192,77
3. Sonstige Rückstellungen	1.261.082,46	3.572.301,31	1.265.973,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.432.490,68		30.847.062,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.277.796,47		9.469.619,94
3. Erhaltene Anzahlungen	2.534.988,47		2.461.413,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.390,44		43.344,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.482,72		967.072,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	106.389,60	43.202.538,38	163.118,90
davon aus Steuern 4.944,01 €			(2.897,94)
davon aus sozialer Sicherheit 92,62 €			(92,62)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		60.479,69	63.091,87
Bilanzsumme		**70.006.206,46**	**68.673.515,40**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		13.146.652,31	12.405.810,17
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.280,49	12.280,49
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		138.058,01	-43.796,95
3. Sonstige betriebliche Erträge		381.985,13	365.735,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.616.737,97	6.481.111,90
Rohergebnis		**7.062.237,97**	**6.258.917,63**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.084.576,91		1.062.782,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	311.987,21	1.396.564,12	250.939,85
davon für Altersversorgung: 83.193,66 € (Vorjahr 24.773,44 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.729.637,62	1.463.423,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		658.775,67	507.918,42
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	151,56		250,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.439,36	21.590,92	25.006,79
davon aus Aufzinsung: 4.806,00 € (Vorjahr 8.041,00 €)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.196.635,88	1.251.285,85
davon aus Aufzinsung: 40.763,24 € (Vorjahr 41.681,69 €)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-25,88	-0,29
12. **Ergebnis nach Steuern**		**2.102.241,48**	**1.747.825,37**
13. Sonstige Steuern		446.290,97	412.489,82
14. Jahresüberschuss		**1.655.950,51**	**1.335.335,55**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.368.639,86	-978.962,55
16. Bilanzgewinn		**287.310,65**	**356.373,00**

A N H A N G

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung / a.a. Lieferungen und Leistungen durch die Umgliederung der Erlöse aus Erbbaurechten (12.280,49 €).

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. 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 10 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 (Nettomethode).

9. Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

10. Gemäß des Wahlrechtes nach §284 HGB zur Angabe der aktiven latenten Steuern, erfolgt kein Ausweis in der Bilanz.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

15. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 22.770,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. BILANZ

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Entwicklung des Anlagevermögens) Seite 31
2. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen nachträglich angefallene Kosten für den Neubau Ole Wisch mit 59,2 TEUR und den dazugehörigen Außenanlagen mit 127,9 TEUR. (Anlagenspiegel)
3. Der Abgang bei den Grundstücken mit Wohnbauten betrifft den Altbestand Ole Wisch, der im Jahr 2017 abgerissen wurde.
4. Die Umbuchungen in den Positionen Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten, sowie die Zugänge unter Anlagen im Bau betreffen unseren Neubau in Bramfeld an der Berner Chaussee.
5. Die weiteren Zugänge bei der Position Bauvorbereitungskosten sind für das Neubauprojekt Ole Wisch / Fabriciusstraße angefallen
6. Bei den Abgängen in der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich um die Sammelposten für die Geschäftsjahre bis 2013.

7. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.345.716,98 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2017.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	73.516,88 €	1.307,23 €	2.747,23 €
Sonstige Vermögensgegenstände	139.471,76 €	6.054,48 €	41.755,48 €
Gesamtbetrag	212.988,64 €	7.361,71 €	44.502,71 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

9. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2016 €	Zuführung 2017 €	Stand 31.12.2017 €	*Stand 31.12.2015 €*
Gesetzliche Rücklage	2.202.523,11	165.595,05	2.368.118,16	*2.068.989,56*
Andere Ergebnisrücklagen	8.772.258,89	1.203.044,81	9.975.303,70	*7.926.829,89*
Gesamtbetrag	10.974.782,00	1.368.639,86	12.343.421,86	*9.995.819,45*

10. 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 83,8 TEUR.
    Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

11. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.262,3 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2018 sind Entnahmen in Höhe von 40,0 T€ geplant.

12. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 60,5 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 753,1 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 82,8 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet.

13. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.534.988,47 €.

14. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (bis auf die Mieterdarlehen) sind durch Hypotheken und Grundschulden abgesichert. Seite 32

D. Erläuterungen zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.764 T€

2. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 14,9 T€, sowie Erträge aus früheren Jahren von 63,9 T€ und einer Auflösung aus der Pensionsrückstellung von 20,1 T€.

3. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung enthalten auch 3.857 T€ für Instandhaltungsaufwendungen.

4. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres haben sich im Wesentlichen durch die Vollauswirkung des Neubaus Ole Wisch erhöht.

5. In der Position sonstige betriebliche Aufwendungen sind Kosten von 177.833,67 € für den Abriss Ole Wisch / Fabriciusstraße enthalten.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+ / -) €	Zu-schreibungen €	Stand 31.12.2017 €	Stand 01.01.2017 €	Afa des GJ €	Abgang €	Umbuchungen (+ / -) €	Stand 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwerte 01.01. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	162.219,28 €					162.219,28 €	150.047,28 €	5.278,00 €			155.325,28 €	6.894,00 €	12.172,00 €
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.799.740,95 €	187.112,39 €	806.603,96 €			104.180.249,38 €	51.100.558,47 €	1.618.896,26 €	806.603,96 €		51.912.850,77 €	52.267.398,61 €	53.699.182,48 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €					2.677.569,95 €	1.558.082,55 €	76.405,00 €			1.634.487,55 €	1.043.082,40 €	1.119.487,40 €
Grundstücke ohne Bauten	989.296,75 €			-430.181,93 €		559.114,82 €						559.114,82 €	989.296,75 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €					5.352,74 €						5.352,74 €	5.352,74 €
Maschinen	167.378,85 €	6.398,92 €	2.725,00 €			171.052,77 €	145.883,85 €	4.433,92 €	2.723,00 €		147.594,77 €	23.458,00 €	21.495,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.286,08 €	16.793,44 €	75.879,96 €			476.199,56 €	455.322,08 €	24.624,44 €	75.876,96 €		404.069,56 €	72.130,00 €	79.964,00 €
Anlagen im Bau		1.617.700,69 €		675.512,51 €		2.293.213,20 €						2.293.213,20 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	398.312,27 €	434.142,13 €		-245.330,58 €		587.123,82 €						587.123,82 €	398.312,27 €
	109.572.937,59 €	2.262.147,57 €	885.208,92 €	0,00 €	0,00 €	110.949.876,24 €	53.259.846,95 €	1.724.359,62	885.203,92 €		54.099.002,65 €	56.850.873,59 €	56.313.090,64 €
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €					5.052,00 €						5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	109.740.208,87 €	2.262.147,57 €	885.208,92 €	0,00 €	0,00 €	111.117.147,52 €	0,00 €	53.409.894,23 €	1.729.637,62 €	885.203,92 €	0,00 €	54.254.327,93 €	56.862.819,59 €	56.330.314,64 €

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	31.432.490,68 € (30.847.062,07 €)	2.847.079,33 € (1.721.298,63 €)	9.870.923,69 € (8.292.621,91 €)	18.714.487,66 € (20.833.141,53 €)	31.375.603,08 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.277.796,47 € (9.469.619,94 €)	501.545,14 € (658.506,22 €)	4.489.691,04 € (5.166.869,99 €)	3.286.560,29 € (3.644.243,73 €)	8.274.195,78 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.534.988,47 € (2.461.413,22 €)	2.534.988,47 € (2.461.413,22 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.390,44 € (43.344,42 €)	49.390,44 € (43.344,42 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.482,72 € (967.072,47 €)	801.482,72 € (967.072,47 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	106.389,60 € (163.118,90 €)	106.389,60 € (163.118,90 €)				
Gesamtbetrag	43.202.538,38 € (43.951.631,02 €)	6.840.875,70 € (6.014.753,86 €)	14.360.614,73 € (13.459.491,90 €)	22.001.047,95 € (24.477.385,26 €)	39.649.798,86 €	

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Bauleistungen von rd. 377 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	11,3
Technische Mitarbeiter	5,0	4,5
Hauswarte, Reinigungskräfte	7,0	7,0
	23,3	22,8
davon sind teilzeitbeschäftigt	11,0	11,0

****

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.117	Mitglieder mit	38.487	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	189	Mitglieder mit	189	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile			4.253	Anteile
	4.306	Mitglieder mit	42.929	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	157	Mitglieder mit	157	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile			1.470	Anteile
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.149	Mitglieder mit	41.302	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 700.180,041 € 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:

Marc Buttler, Rechtsanwalt (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
Uwe Gaack, Dipl. Ing. Elektrotechnik i.R.
Heike Kirchner, kfm. Angestellte
Alexander Matthies, Kaufmann (ab 21.06.2017)
Jan Sellmann, Industriemeister (ab 21.06.2017)
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur (bis 21.06.2017)

****

Hamburg, den 19.04.2018

Der Vorstand:

gez. Buttler

gez. Klostermann

gez. Witt

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017

(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	**6.894,00 €**
(Kosten für EDV-Software)	(12.172,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten nicht.
Die planmäßige Abschreibung betrug 5.278,00 €.

S a c h a n l a g e n

Grundstücke mit Wohnbauten	**52.267.398,61 €**
	(53.699.182,48 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2017 gab es in Höhe von 187.112,39 €.
Es handelt sich um restliche Baukosten für die Ole Wisch WE 80, insbesondere um die Außenanlagen.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	38.591,87 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	1.580.304,39 €
	1.618.896,26 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind (davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	6.214.505,52
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	46.052.893,09
	52.267.398,61 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **1.043.082,40 €**

(1.119.487,40 €)

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	1.040.623,00 €
	1.043.082,40 €

Grundstücke ohne Bauten **559.114,82 €**

(989.296,75 €)

Es handelt sich um Grundstücke in Berne,
die für eine spätere Bebauung vorgesehen sind.
Es wurden 430.181,93 € umgebucht auf Anlagen im Bau
für ein Objekt 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 **23.458,00 €**

(21.495,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen	23.458,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 6.398,92 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden 4.433,92 € .
Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 2,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **72.130,00 €**

(79.964,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Geschäftsaustattung	7.584,84
Sammelposten Geschäftsaustattung	7.480,72
EDV Hardware	1.727,88
	9.208,60

Abgegangen sind Büroeinrichtungen mit einem Restbuchwert von 3,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 24.624,44 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 12.530,72 € .

Anlagen im Bau **2.293.213,20 €**

(0,00 €)

Diese Position enthält die Kosten für den Neubau
Berner Chaussee 13.
Umgebucht wurden Kosten von 675.512,51 € aus Bauvorbereitung
und Grundstücke ohne Bauten. Weitere Kosten in Höhe
von 1.617.700,69 € sind in 2017 entstanden.

Bauvorbereitungskosten **587.123,82 €**

(398.312,27 €)

Die Position enthält die Kosten für die Neubauplanung Ole Wisch
vierter Abschnitt.
Zugegangen hierfür sind Kosten von 434.142,13 €.
Umgebucht wurden die Kosten für den Neubau Berner Chaussee 13
in Höhe von 245.330,58 €.

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 **2.351.937,98 €**
(2.213.994,81 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.573.257,52 €
Heizkosten	813.808,78 €
Ausgl. f. Leerstand	-35.128,32 €
	2.351.937,98 €

Vorräte **100.000,00 €**
(100.000,00 €)

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 **73.516,88 €**
(56.537,79 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 320.560,13 €

wertberichtigt wurden insgesamt -247.043,25 €
(davon im Geschäftsjahr 24.806,38 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 5.301,83 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.

Sonstige Vermögensgegenstände	**139.471,76 €**
	(267.487,98 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	60.018,86 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	10.880,00 €
verschiedene Debitoren	20.978,57 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	11.892,70 €
aus Zuschüssen	35.701,63 €
	139.471,76 €

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **6.912.890,59 €**

(6.762.617,18 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.085,65 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden Konten bei

Hamburger Sparkasse	612.707,34 €
Aareal Bank AG	1.158.215,52 €
Deutsche Kreditbank AG	4.014.518,49 €
Hamburger Volksbank eG	1.126.363,59 €
	6.912.890,59 €

Bausparguthaben

Bausparguthaben **3.564.702,93 €**

(2.941.696,27 €)

Rechnungsabgrenzungsposten **866,73 €**

(866,73 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2018 bereits bezahlte Aufwendungen für Zinsen.

P A S S I V S E I T E

Geschäftsguthaben **10.540.154,57 €**
(9.734.235,66 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2017 ausscheidende Mitglieder	181.952,76 €
gekündigte Geschäftsanteile	81.000,10 €
verbleibende Mitglieder	10.277.201,71 €
	10.540.154,57 €

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 984.132,90 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (157.213,99 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2017 bekannt wurde (21.000,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 700.180,04 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 12.550,00 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 33.498,29 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **2.368.118,16 €**
(2.202.523,11 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 165.595,05 € eingestellt.

Freie Rücklage **9.975.303,70 €**
(8.772.258,89 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 1.203.044,81 € eingestellt.

Bilanzgewinn **287.310,65 €**
(356.373,00 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 287.310,65 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung **1.048.995,00 €**

(1.050.236,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2017 für ausgeschiedene Mitarbeiter 94.327,20 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2017 113.156,46 €. Aufgelöst wurden 20.110,26 € durch einen Todesfall.

Bauinstandhaltungsrückstellung **1.262.263,85 €**

(1.277.192,77 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	284.926,01 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €
und sonstige Gebäude	5.000,00 €
	1.262.263,85 €

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

Sonstige Rückstellungen **1.261.082,46 €**
(1.265.973,08 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2017	27.000,00 €
Personalaufwand	68.234,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	20.500,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	73.100,00 €
Verwaltungsaufwand	7.200,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	145.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	753.123,25 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	82.825,21 €
	1.261.082,46 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **31.432.490,68 €**
(30.847.062,07 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Höhe von 10.945,37 €, sowie 1.278.000,00 € durch die WL Bank und durch Umschuldung und Zugang von 1.947.942,60 € bei der SPARDA Bank.

Die planmäßige Tilgung betrug 1.384.277,48 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	20.632.975,50 €
öffentliche Darlehen	10.742.658,90 €
Annuitätsdarlehen	0,00 €
kurzf. Verbindlichkeiten	56.856,28 €
	31.432.490,68 €

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **8.277.796,47 €**
(9.469.619,94 €)

Abgegangen durch Rückzahlung / Umschuldung und Tilgung sind Mieterdarlehen in Höhe von 715,80 €, sowie Darlehen in Höhe von 634.848,23 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 556.259,44 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	8.274.195,78 €
Mieterdarlehen	3.600,69 €
kurzf. Verbindlichkeiten	0,00 €
	8.277.796,47 €

erhaltene Anzahlungen **2.534.988,47 €**
(2.461.413,22 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung **49.390,44 €**
(43.344,42 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **801.482,72 €**
(967.072,47 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	568.953,88 €
Hausbewirtschaftung	215.590,72 €
Verwaltung	16.938,12 €
	801.482,72 €

Sonstige Verbindlichkeiten **106.389,60 €**

(163.118,90 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	100.791,61 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	4.944,01 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	653,98 €
	106.389,60 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten **60.479,69 €**

(63.091,87 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren	37.707,42 €
vorausempfangener Erbbauzins	22.772,27 €
	60.479,69 €

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		**13.146.652,31 €**
		(12.405.810,17 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	9.837.609,61 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	203.877,47 €	
Garagen und Stellplätze	293.098,17 €	
sonstige Objekte	22.851,08 €	10.357.436,33 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	398.881,55 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	7.248,84 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	166.890,21 €	
Grundsteuermehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	8.240,56 €	
Kabelgebühr	16.549,26 €	609.348,90 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		55.864,61 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.279.230,08 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		61.309,29 €
		13.363.189,21 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	128.174,86 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	15.629,96 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	36.743,77 €	
Mietverzichte	35.988,31 €	-216.536,90 €
		13.146.652,31 €

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			**12.280,49 €**
			(12.280,49 €)
erhaltener Erbbauzins			12.280,49 €

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			**138.058,01 €**
			(-43.796,95 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2016 (Bestandsverminderungen)	./.	2.213.994,81 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2017 (Bestandserhöhungen)		2.352.052,82 €
Erhöhung des Bestandes		138.058,01 €

Sonstige betriebliche Erträge		**381.985,13 €**
		(365.735,82 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	14.928,92 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	32.088,45 €
Eintrittsgeldern	8.850,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	197.946,24 €
andere Erstattungen	38.556,73 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	5.729,28 €
Erbbauzins	0,00 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3.752,76 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	80.132,75 €
	381.985,13 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **6.616.737,97 €**

(6.481.111,90 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	68.649,12 €	
Heizung und Warmwasser	816.686,27 €	
Aufzugsanlagen	47.988,57 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	200.721,70 €	
Gartenpflege	336.664,54 €	
Beleuchtung	101.507,29 €	
Außenreinigung	10.785,93 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	48.756,02 €	
Müllabfuhr	527.570,84 €	
Kabelgebühren	120.213,72 €	
Schornsteinreinigung	67.034,35 €	
Hausreinigung	107.170,04 €	
Schädlingsbekämpfung	12.616,65 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	78.571,75 €	
Betriebskosten Garagen	19.705,96 €	
Trinkwasserprüfung	1.033,97 €	
leere Wohnungen	53.918,42 €	
verschiedene Betriebskosten	67.363,46 €	2.686.958,60 €
Instandhaltungskosten		3.857.221,85 €
darin enthalten:		
Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	rd. 950.000,00 €	
Kosten für Malerarbeiten Siedlung	rd. 95.000,00 €	
Kosten für Gasthermenaustausch div. Wohnanlagen	rd. 140.000,00 €	
Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	45.566,36 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	10.275,91 €	
Erbbauzins	12.417,66 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.297,59 €	72.557,52 €
		6.616.737,97 €

Personalaufwand **1.396.564,12 €**

(1.313.722,40 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.091.507,29 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	2.694,76 €	
Urlaubsrückstellung	-10.447,50 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	822,36 €	1.084.576,91 €
Soziale Abgaben	219.492,90 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	81.618,66 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	10.875,65 €	311.987,21 €
		1.396.564,12 €

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.729.637,62 €**

(1.463.423,01 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.695.301,26 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.624,44 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	4.433,92 €
Immaterielle Anlagewerte	5.278,00 €
	1.729.637,62 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen **618.954,56 €**

(507.918,42 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	351.758,39 €
Gemeinschaftspflege	50.208,67 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	5,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	39.148,83 €
Abbruchkosten Ole Wisch	177.833,67 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	
	618.954,56 €

Erträge aus anderen Finanzanlagen **151,56 €**

(250,34 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank und Anteil SPARDA	151,56 €
	151,56 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **21.439,36 €**

(25.006,79 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten	0,00 €
Bausparguthaben	16.626,66 €
andere Zinsen	4.812,70 €
	21.439,36 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **1.196.635,88 €**

(1.251.285,85 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.108.177,67 €
Zinsen Mieterdarlehn	92,67 €
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen	40.763,24 €
Bereitstellungszinsen	18.036,00 €
Bearbeitungsgebühren	28.592,82 €
Sonstige Kapitalkosten	973,48 €
	1.196.635,88 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag **-25,88 €**
(-0,29 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	38,49 €
Kapitalertragsteuererstattung	-66,43 €
Solidaritätszuschlag	2,06 €
	-25,88 €

Sonstige Steuern **446.290,97 €**
(412.489,82 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	445.773,50 €
Kultursteuer	261,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	256,47 €
	446.290,97 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **1.368.639,86 €**
(978.962,55 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2017 beträgt 1.655.950,51 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 165.595,05 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 1.203.044,81 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2017 **287.310,65 €**
(356.373,00 €)

Hamburg, den 19.04.2018

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Buttler Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In 11 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 sechsmal alleine und Gremienmitglieder nahmen an Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil.
Schwerpunkt der Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war die erfolgreiche Fertigstellung und vollständige Vermietung des ersten Teils des Neubaus Ole Wisch sowie die Planung des weiteren Neubaus Ole Wisch. Der Wunsch des Aufsichtsrates viele günstige öffentlich geförderte Wohnungen, ein besonderes Angebot einer WG für Demenzerkrankte und ein Angebot von 60plus Wohnungen mit einer altengerechten Ausstattung vorzusehen, konnte zusammen mit dem Vorstand umgesetzt werden. Der Bauantrag liegt nun dem Bezirksamt zur Entscheidung vor. Das Bauvorhaben Berner Chaussee 13 konnte erfolgreich fortgeführt werden, sodass eine planmäßige Fertigstellung noch im ersten Halbjahr 2018 zu erwarten ist.
In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement und den vorgesehenen Abläufen bei Reparatur- und Schadensmeldungen von Nutzern, mit der Entwicklung und Verkürzung der Leerstandzeiten, insbesondere bei den denkmalgeschützten Siedlungshäusern, wie auch mit den Grundsätzen des Vorstandes für die Erteilung von Abmahnungen und den Aufgaben des Aufsichtsrates beim Ausschluss eines Mitgliedes. Die vom Vorstand nun umgesetzte neue Hausordnung für Mehrfamilienhäuser wurde mit dem AR zusammen verabschiedet und der Aufsichtsrat unterstützte den Eintritt der Genossenschaft in den „Kultur- und Bildungszentrum Schule Berne e.V.“. Die sehr komplexe gemeinsame Entwicklung des Denkmalschutzplanes mit Sachverständigen, Vorstand und dem Denkmalschutzamt wurde vom Aufsichtsrat begleitet. Die Belastungen der Nutzer durch zu starke bauliche Einschränkungen und zusätzliche Kosten will der Aufsichtsrat weiter möglichst gering halten. Er tritt für eine baldige Diskussion eines Entwurfes mit den betroffenen Mitgliedern und Vertretern ein. Auch die 2016 von dem Vertreter Herrn Niemeyer erhobene Anfechtungsklage, mit der er die von 2/3 der Vertretern ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklärt lassen will, war im gesamten Geschäftsjahr wiederkehrend Gegenstand unserer Sitzungen. Ein Abschluss dieses Verfahrens, auch nur in der ersten Instanz beim Landgericht Hamburg ist im Geschäftsjahr 2017 vom Gericht nicht erfolgt. Der Aufsichtsrat befasste sich letztendlich auch mit seiner eigenen Ordnung und Arbeitsweise, der erforderlichen Einarbeitung seiner neuen Mitglieder, wie auch mit der öffentlichen Diskussion um die Vorstandswahl 2016.
Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen. So wurde Ralph Klostermann für weitere drei Jahre als ehrenamtliches Vorstandsmitglied wiedergewählt. 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 2017 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich nach wiederholten Diskussionen 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 abgesenkten Dividende von 3 % auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben.
Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2016 fand am 21.06.2017 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 31.05.2017 bis 23.06.2017 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Es wurde ein Testat erteilt, mit der Ausnahme der nicht vollständigen Umsetzung der Formvorschriften des BilRUG für den Anhang. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.
Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Sarah Albers, Lars Pochnicht und Wasse Schrader aus. Alle drei 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 19.April. 2018

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Behn	Ingeborg
Behn	Michael
Behncke	Peter
Benthien	Dorothea
Büttner	Ingrid
Crone	Chrisitan
Dikemann	Herbert
Dilthey-Knispel	Renate
Einfeldt	Hagen
Einfeldt	Karl Heinz
Hahn-Gillio	Erika
Heide	Bernd
Heller	Fritz
Höfener	Gustav
Kaczor	Dieter
König	Christine
Löhnig	Dieter
Lütge	Werner
Maltzahn	Ernst
Mellin	Helga
Mohammad-Reza	Mohammadi
Mulsow	Jürgen
Olejarz-Szpernol	Eva
Paegelow	Ursula
Richter	Gisela
Ruschke	Lilli
Schädlich	Peter
Scheuermann	Wilfried
Schilling	York
Schmidt	Ursula
Schulz	Hilke
Simke	Magdalena
Speth	Wolfgang
Tullmann	Irma

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
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
54		2.212	34	379	576	

*) davon sind per 31.12.2017 2 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.