



GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

GESCHÄFTS- BERICHT 2019

Der Jahresabschluss 2019 wurde am 13. Mai 2020 durch den Aufsichtsrat mit allen Folgen unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses festgestellt. Die Feststellung erfolgte gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht.

Die Entscheidung zur Verwendung des Bilanzgewinns obliegt der in die zweite Jahreshälfte verschobenen Vertreterversammlung.



GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT

UND

JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

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	16
IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang	22
V. Erläuterung zum Jahresabschluss - Bilanz	32
- Gewinn- und Verlustrechnung	42
VI. Bericht des Aufsichtsrates	48
VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	51

I. Verwaltungsorgane

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriefführer
Rüdiger Susott	stellv. Schriefführer
Susanne Dammann	(ab 22.05.2019)
Uwe Gaack	(bis 22.05.2019)
Miriam Heuer	
Heike Kirchner	(bis 22.05.2019)
Alexander Matthies	
Cornelia Reichmuth	(ab 22.05.2019)
Jan Sellmann	

VORSTAND

Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge. Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. So stieg das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Berichtsjahr 2019 um gerade 0,6 Prozent und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren die Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung.

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung besonders vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr).

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000). 2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (Vorjahr 5,2 Prozent).

Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn

setzt die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklicher Dämpfer“ gerechnet. Das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt.

Die vielfach abrupt zum Stillstand gekommene Wirtschaft provozierte den weltweiten Abriss von Lieferketten, Waren- und Geldströmen. Ein deutlicher Anstieg von Kurzarbeit, Entlassungen und Insolvenzen sowie Zweit- und Drittrundeneffekte sind zu befürchten. Die Politik steuert auf allen Ebenen massiv dagegen, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten. Ziel ist es, die Wirtschaftsstrukturen und das Potential für die wirtschaftliche Erholung nach COVID-19 zu sichern. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus. Seriöse Prognosen zur Dauer und Schwere sind aktuell jedoch nicht möglich.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Auch in Hamburg setzte sich in 2019 die positive wirtschaftliche Entwicklung fort.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 Prozent nominal und 0,4 Prozent real lag.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2018 stieg sie um 19.000 auf 1.293.200 Personen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 Prozent. Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 1,4 Prozent. Das Produzierende Gewerbe zeigte in Hamburg mit plus 2,4 Prozent ebenfalls ein im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung überdurchschnittliches Wachstum.

Für die Bevölkerungszahlen Hamburgs lagen bei Berichtserstellung noch keine Werte für 2019 vor. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug Ende 2018 gut 16 Prozent. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der Hamburger*innen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 Prozent, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,0 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt.

In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent. Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter.

Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen.

Die Mieten betrug 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent.

Der Mietanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m².

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Das Jahr 2019 stand ganz im Zeichen des 100-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft. Noch im Februar konnten die Gründungsformalitäten für die Gartenstadt Hamburg Stiftung abgeschlossen werden. So war der Weg frei an Stelle von Jubiläumsgeschenken um Spenden für die neue Stiftung zu werben, wovon auch reger Gebrauch gemacht wurde. Mit Neujahrsempfang, offiziellem Festakt, Quartiersfesten und einer Vielzahl von über das Jahr verteilten Aktivitäten war annähernd für jeden etwas dabei. Den absoluten Höhepunkt der Feierlichkeiten bildete im Sommer bei bestem Wetter das Mitglieder- und Familienfest am Berner Schloss. Mit einem von Mitgliedern gestalteten Bühnenprogramm, historischen Jahrmarkt, vielfältigen Cateringangebot und abendlichen Popkonzert erlebten über den Tag verteilt 4.000 Menschen wie lebendig und junggeblieben unsere Genossenschaft ist.

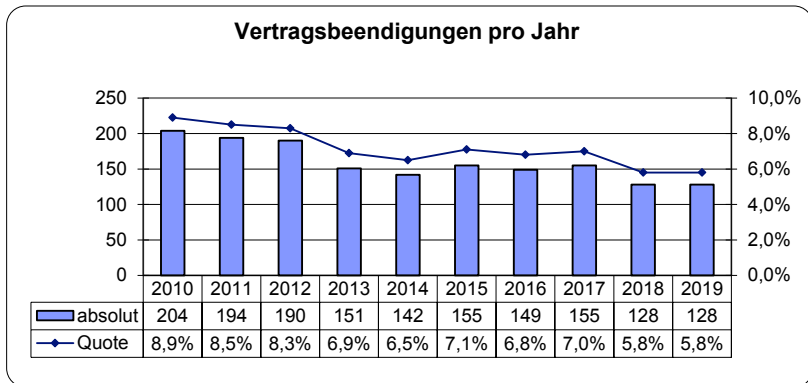
Aber es wurde nicht nur gefeiert. Die üblichen Arbeiten zur Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, sowie der Vermietung und der Mitgliederbetreuung wurden ebenfalls fortgeführt. An der Fabriciusstraße ging der Neubau von 70 Wohnungen und einer Wohnpflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz zügig voran und lag zum Jahresende sogar einige Wochen vor der Planung.

Nach dreijährigem Prozess wies das Landgericht Hamburg am 30. September 2019 die Anfechtungsklage eines Mitgliedes (AZ: 308 O 192/16) gegen die Gartenstadt Hamburg eG im Wesentlichen ab. Die Grundsätze für die Vermietung der jetzigen Siedlungshäuser auf der sogenannten Dreiecksfläche (Teil I des auf der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 21.04.2016 beschlossenen Antrages), sowie die Grundsätze für die Entwicklungsplanung der Dreiecksfläche (Teil II) haben nach Auffassung des Gerichtes Bestand. Lediglich den Abschnitt III (Grundsätze zum Erhalt der Gartenstadtsiedlung Berne – denkmalgeschützter Bereich) hob das Gericht aufgrund der Klage auf und erklärte die Regelungen dieses Abschnitts für nichtig. Vorstand und Aufsichtsrat bemühten sich mit einer Widerklage um weitere Rechtssicherheit gegen einige vom Mitglied im Rahmen des Verfahrens aufgestellten Behauptungen. So stellte das Landgericht insbesondere fest, dass der Vorstand jederzeit eine Stellungnahme der Vertreterversammlung einholen darf, auch wenn dies in der Satzung nicht vorgesehen ist. Dieses Recht einer Teilhabe der Vertreter*innen hatte das Mitglied mehrfach bestritten. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Der Vorstand sieht sich durch das Urteil in seinem Vorgehen bestätigt und wird sich weiterhin sowohl für eine behutsame Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes als auch den Erhalt der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung einsetzen.

VERMIETUNG

Wie bereits in den Vorjahren ist die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg unverändert gut. Es besteht weiterhin eine Warteliste mit aktuell rund 900 vorgemerkten Wohnungsinteressenten. Hiervon sind etwa die Hälfte bereits Mitglieder unserer Genossenschaft. Dies ermöglicht in den meisten Fällen eine direkte Anschlussvermietung von freierwerdenden Wohnungen. Kurze Leerstände vor der Neuvermietung entstanden lediglich durch notwendige Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten. Die Vermietungsabteilung bearbeitete im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut 128 Vertragsbeendigungen mit anschließender Weitervermietung. Die Wechselquote, bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresultimo 2019, blieb mit 5,8 % unverändert gegenüber dem Vorjahr.



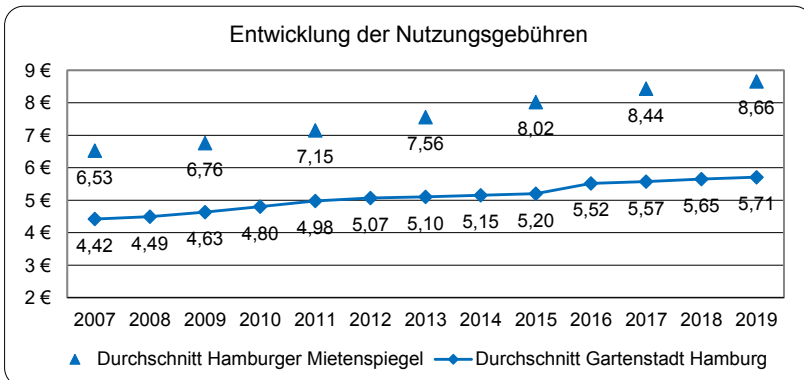
Ab September 2019 konnten sich unsere Mitglieder ohne besondere Eile für den Neubau an der Fabriciusstraße vormerken lassen. Ab November folgte gemäß unseren Vergaberichtlinien und in Absprache mit den Mitgliedern die Vormerkung für einzelne Wohnungen. Als im Januar 2020 die allgemeine Vermietung für die 24 freifinanzierten und 46 öffentlich geförderten Wohnungen begann, waren bereits gut 60 Prozent der Wohnungen an Mitglieder vergeben. Die ersten Bezugstermine sind bereits für Mai und Juni 2020 vereinbart.

ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Wie bereits in den Vorjahren auch, unterlagen die Nutzungsgebühren im Berichtsjahr 2019 keinen großen Veränderungen. Die gewohnten Erhöhungsrunden – eine im Frühjahr und eine im Herbst – wurden für die entsprechend eingruppierten Wohnanlagen im freifinanzierten Bereich umgesetzt. Betroffen von dieser wie üblich moderaten Anpassung nach den Richtlinien der §§ 558 BGB waren die Nutzungsgebühren von ca. 446 Wohnungen.

Die Nutzungsgebühren unseres öffentlich geförderten Bestands bedurften keiner Anpassung. Eine Besonderheit ergab sich jedoch für den öffentlich geförderten Teil unserer neugebauten Wohnungen im Quartier Ole Wisch. Durch die Vereinbarung mit der Stadt Hamburg, dass hierfür schrittweise die Subventionen abgebaut werden, steigen die Finanzierungskosten für die Genossenschaft. Im Gegenzug darf die Gartenstadt alle zwei Jahre geringfügige Erhöhungen der Nutzungsgebühr – ebenfalls

nach den Richtlinien der §§ 558 BGB – durchführen. Dieses wurde dann für die dreißig öffentlich geförderten Wohnungen dieser Wohnanlage realisiert.



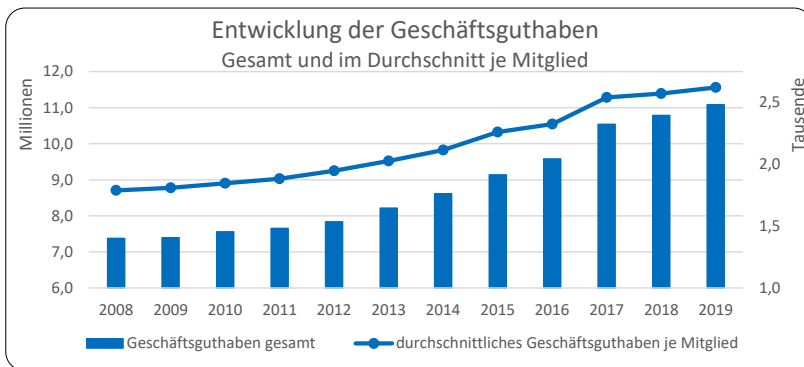
HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Entwicklung der für das Jahr 2018 im Geschäftsjahr 2019 erstellten Heiz- und Betriebskostenabrechnung fiel erwartungsgemäß aus. Die Gebühren der Stadtreinigung waren wie angekündigt gestiegen. Im Bereich der Be- und Entwässerung kam es zum Teil zu Veränderungen, da neue Luftbildauswertungen für die Erhebung von Niederschlagswasser erstellt wurden. Die daraufhin uns zugesendeten Erhebungsbögen wiesen häufig detaillierte, nur kleine Änderungen auf, was uns aber veranlasste, die Grunddaten noch einmal genauer zu prüfen. Zusätzlich wurde die Niederschlagswassergebühr um einen Cent pro m² angehoben, so dass die Kosten hierfür höher ausgefallen sind. Des Weiteren stiegen die Kosten einiger Versicherungen sowie für die Gasversorgung. Auch beim Allgemestrom steigen die Kosten durch Erhöhungen der Netzkosten leider beständig, während die eigentlichen Stromkosten aufgrund der gemeinschaftlichen Ausschreibung und Beschaffung über unseren Verband stabil blieben.

Durch unsere Bauaktivitäten lässt sich inzwischen feststellen, dass mit dem modernen Bauen und Nutzen von moderner Technik und ökologischen Aspekten, die häufig schon allgemeine Anforderungen an den Bauherren sind, auch viele neue Abrechnungspositionen einhergehen. Insbesondere auf diverse Wartungsverträge für z.B. Lüftungsanlagen, Dachbepflanzung und Wärmeaufbereitungsanlagen kann leider nicht verzichtet werden, die sich wiederum auf die Betriebskosten auswirken.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSGUTHABEN

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 stieg die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder um 34. Wobei 117 Mitglieder im Berichtsjahr aus der Genossenschaft ausschieden und 151 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.



MEHR ALS WOHNEN

Neben dem Wohnungsangebot für unsere Mitglieder zeigt sich die genossenschaftliche Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft. Dabei stand das Jahr 2019 ganz im Zeichen des 100-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft. Die Jubiläumsweihnachtsfeier für die Gartenstadtkinder wurde „wie früher“ im Volkshaus gefeiert. Dafür wurde eine ganze Vorstellung des Musicals Robin Hood exklusiv für die Genossenschaft gebucht. Über 100 große und kleine Darsteller*innen des Ensembles dance & more begeisterten alle Zuschauerinnen und am Ende hatte auch der Weihnachtsmann noch ein Geschenk für jedes Gartenstadtkind.

Das Genossenschaft auch Gemeinschaft heißt, zeigte sich beim Jubiläum. In diesem Jahr erfreuten Förderverein Gemeinschaftshaus, Freundeskreis Seniorenhilfe Berne und der Kulturkreis Berner Schloss nicht nur mit Ihren eigenen Veranstaltungen Mitglieder und Freunde der Genossenschaft, sondern unterstützten auch direkt die unterschiedlichen Jubiläumsfeierlichkeiten. Ein herzliches Dankeschön hierfür.

Das Angebot der Veranstaltungsräume für private Feierlichkeiten im Berner Schloss und im Gemeinschaftshaus war auch in 2019 gut nachgefragt. Hinzu kam eine Autorenlesung im Rahmen des 5. Hamburger Vorlesevergnügens, das vom Verein der Hamburger Wohnungsgenossenschaften veranstaltet wurde. Verschiedene Gruppen und Vereine nutzen regelmäßig innerhalb der Woche das Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten. Im Berner Schloss werden weiterhin standesamtliche Trauungen durchgeführt.

Das Angebot von drei Gästezimmern und einer Gästewohnung zu günstigen Konditionen für auswärtige Besucher unserer Mitglieder wird weiterhin gern in Anspruch genommen. Für alle Hobbygärtner*innen und solche die es werden wollen, bot die Genossenschaft auch 2019 während der Gartensaison wieder einmal im Monat eine Gartensprechstunde zu allen Fragen rund um Balkon- und Gartenpflanzen an.

Am zweiten Wochenende im September beteiligte sich die Gartenstadt Hamburg eG erneut am „Tag des offenen Denkmals“. Wieder wurden zwei Führungen durch die Gartenstadtsiedlung Berne angeboten. Zusätzlich war die Jubiläumsausstellung „Wohnen und arbeiten wie früher“ im Berner Schloss geöffnet. Das Interesse war mit insgesamt rund 180 Interessierten deutlich stärker als im Vorjahr. Die Führungen

starteten am Berner Schloss und endeten nach mehreren interessanten Stationen bei der alten Berner Schule an der Lienaustraße. Wie im letzten Jahr konnten die Besucher dort direkt das Angebot und die Infoveranstaltung des Vereins KuBiZ Schule Berne e.V. rund um den Schulbau von Fritz Schumacher wahrnehmen.

"Wohnen" ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Im Bewusstsein dieser Bedeutung ist die Wohnungswirtschaft die einzige Branche der deutschen Wirtschaft, die eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält. Die Projekte der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, leisten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnhäusern, Straßen, Krankenhäusern, Kindergärten und Trinkwasserbrunnen. Die Gartenstadt Hamburg eG unterstützt seit Jahren die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft, Spenden und die Überlassung der Einnahmen von bei uns aufgestellten Altkleidercontainern.

Neben den eigenen Angeboten förderte und unterstützte die Gartenstadt Vereine und Organisationen, deren Arbeit auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen die Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommt. Diese Unterstützung wird zukünftig verstärkt durch die Gartenstadt Hamburg Stiftung erfolgen, die im besonderen Maße die Förderung des Zusammenlebens aller Menschen als Grundlage für den Erhalt und Ausbau nachbarschaftlicher Hilfe-Strukturen zum Ziel hat.

GARTENSTADT HAMBURG STIFTUNG

Mit der Anerkennung durch die Stiftungsaufsicht der Hamburger Justizbehörde wurde die Gartenstadt Hamburg Stiftung offiziell am 12. Februar 2019 gegründet. So konnte die Stiftung rechtzeitig zu den Jubiläumsaktivitäten Ihre Arbeit aufnehmen. Der erste Stiftungsvorstand wird gemäß Gründungsgeschäft von Miriam Heuer (Vorsitzende), Sönke Witt (stellv. Vorsitzender) und Marc Buttler gebildet. Dem Stiftungsrat gehören Stephan Rättsch (Vorsitzender), Hilke Mellin (stellv. Vorsitzende), Ulf Thiele und von der Vertreterversammlung 2019 gewählt, Uwe Gaack an.

Die Genossenschaft stattete die eigenständige Stiftung mit einem Gründungsvermögen von 100.000 € aus, das sie zum Jahresende durch eine weitere Zustiftung um 60.000 € erhöhte.

Insgesamt konnte die Stiftung im Rahmen des Jubiläumsjahres knapp 20.000€ an Zuwendungen verbuchen. Davon entfielen 5.350 € auf Zustiftungen ins Stiftungsvermögen und gut 14.000 € auf Spenden für die Zweckausgaben der Stiftung. Ein Teil der Einzahlungen ergab sich auch aus den Aktivitäten des Stiftungsrates wie den Apfelbaumverkauf und der Glücksradaktion beim Mitgliederfest. Insgesamt übertraf das Spendenergebnis die zunächst selbstgesteckten Erwartungen deutlich.

Ausgestattet mit diesen Mitteln nahmen Stiftungsrat und Stiftungsvorstand ihre Arbeit auf. In sehr kooperativer Zusammenarbeit wurde die Stiftung gemeinsam „zum Laufen“ gebracht. Die ersten Zweckmittel wurden für die Unterstützung der Jugendfeuerwehren in Berne und Bramfeld, des Vereins Kinder- und Jugendhilfe Berne sowie des Freundeskreises Seniorenhilfe Berne eingesetzt.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2019 sind Instandhaltungskosten in Höhe von insgesamt 4.726.336,03 € entstanden.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.844.563,40	208.640,14	3.463,68	4.056.667,22
eigene Kosten	667.114,68	2.441,00	113,13	669.668,81
	4.511.678,08	211.081,14	3.576,81	4.726.336,03
<u>Vorjahr</u>	<u>4.770.266,12</u>	<u>293.834,16</u>	<u>30.800,01</u>	<u>5.094.900,29</u>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	2.122.452,41 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.389.225,67 €
	<u>4.511.678,08 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2019	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	45,63 €	49,35 €
davon		
a) Siedlung Berne	38,02 €	50,95 €
b) übrige Altbauten	103,84 €	37,16 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	23,27 €	24,22 €

In 2019 wurden 11 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert. In weiteren 18 Wohnungen wurden umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 9 Wohnungen nach Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand. Auch im Geschäftsjahr 2020 werden wir fortfahren einzelne Wohnungen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel in den Bereichen Gasetagenheizung, Fußboden, Bad und Küche zu modernisieren.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 11. Juni bis 8. Juli 2019 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der Feststellung, „dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind.“

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.

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2019 über 2.222 eigene Wohnungen mit 149.210,43 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.940,86 m² Nutzfläche, 383 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 586 PKW-Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek. Damit haben sich für das Berichtsjahr keine Bestandsveränderung ergeben. In 2020 werden wir planmäßig 71 Wohnungen in Hamburg Bramfeld fertigstellen.

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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Für Hamburg ist ein anhaltender Bedarf an Mietwohnungen prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2018 um 10.595 auf 1.841.179 Personen.

Nach dem Ergebnis der 14'ten zwischen den Statistischen Ämtern von Bund und Ländern koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Je nach Berechnungsvariante wird die Bevölkerung Hamburgs in den Jahren 2017 bis 2040 um 118.000 bis 220.000 Menschen anwachsen.

Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen und Hamburg somit langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	10.402	10.504	10.311
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	4.057	4.455
Zinsaufwendungen	1.059	1.045	1.069
Jahresüberschuss	1.089	1.662	1.495

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen insbesondere durch höhere betriebliche Erträge und stärkere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und niedrigere Abschreibungen positiv auf den Jahresüberschuss ausgewirkt. Negativ beeinflusst wurde das Jahresergebnis durch erhöhte Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich.

Die Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 5,71 €/m² nach 5,65 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote blieb mit 5,8 % (Vorjahr 5,8 %) unverändert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 30,86 €/m² (Vorjahr 33,38 €/m²).

Die anhaltende Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen wirkten sich positiv auf unsere Zinsaufwendungen aus. Dem gegenüber stand die Neuaufnahme von Darlehen für unser Neubauprojekt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir die Instandhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestands sowie den Wohnungsneubau planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage 2019	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.971,6	1.465,8	505,8
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-57,6	-16,4	-41,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-332,4	-158,4	-174,0
Betriebsergebnis	1.581,6	1.291,0	290,6
Neutrales Ergebnis	80,5	203,8	-123,3
Ergebnis vor Steuern	1.662,1	1.494,8	167,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,1	-0,1
Jahresüberschuss	1.662,1	1.494,9	167,2

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes. Die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Erträgen (162,8 TEUR) insbesondere auf niedrigere Aufwendungen für die Instandhaltung (-435,6 TEUR) zurückzuführen. Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus verrechneten Kosten und Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege im Rahmen unsers 100-jährigen Jubiläums und der Zuführungen zur Stiftung. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Auflösung von Rückstellungen und verjährten Verbindlichkeiten.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenstruktur	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	66.819,8	85,8	56.730,0	79,9	10.089,8
Umlaufvermögen	11.086,7	14,2	14.305,0	20,1	-3.218,3
Bilanzsumme	77.906,5	100,0	71.035,0	100,0	6.871,5

Kapitalstruktur	T€		T€		T€
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	26.272,6	33,7	24.625,7	34,7	1.646,9
<i>(davon Rücklagen)</i>	<i>14.875,2</i>		<i>13.530,3</i>		<i>1.344,9</i>
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.147,5	1,5	1.220,1	1,7	-72,6
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	42.432,9	54,5	39.123,8	55,1	3.309,1
Pensionsrückstellungen	1.037,7	1,3	1.034,5	1,5	3,2
sonstige Rückstellungen	823,6	1,0	832,8	1,2	-9,2
kurzfristige Fremdmittel <i>einschl. Rückstellungen</i>	6.192,2	8,0	4.198,1	5,9	1.994,1
Bilanzsumme	77.906,5	100,0	71.035,0	100,0	6.871,5

Das Anlagevermögen beträgt 85,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.647 T€ zu. Davon entfallen 1.345 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 293 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Damit beträgt die Eigenkapitalquote bei um 9,7 % gestiegener Bilanzsumme 33,7 % (Vorjahr 34,7 %). Die Zunahme der Bilanzsumme, liegt im Wesentlichen begründet in der Neubautätigkeit und in diesem Zusammenhang mit dem Zugang von Finanzierungsmitteln und den Einzahlungen für Geschäftsanteile.

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

2.3.3 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 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für 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 2,44 % nach 2,54 % im Vorjahr.

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

	2019 T€	2018 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.662,1	1.494,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.743,4	1.708,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-78,6	-76,8
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) Erträge (-)	0,00	-74,8
Cashflow nach DVFA/SG*	3.326,9	3.052,2
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	353,5	-5,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-141,4	55,2
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-39,3	124,2
Verluste aus dem Abgang aus dem Anlagevermögen	2,4	0,00
Zinsaufwendungen	1.013,5	1.026,5
Zinserträge	-19,9	-18,2
Beteiligungserträge	-0,2	-0,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.495,5	4.233,8
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	21,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.205,7	-1.535,6
Veränderung Bausparguthaben	-626,1	-624,5
Erhaltene Zinsen	20,0	18,2
Erhaltene Dividenden	0,2	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.811,6	-2.120,1
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-1.890,6	-1.933,4
Gezahlte Zinsen	-1.013,5	-1.026,5
Darlehensrückzahlungen	0,0	-379,9
Valutierung von Darlehen	5.250,0	1.859,2
Verringerung von Mieterdarlehen	-0,3	-0,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	292,8	247,2
Dividende	-308,1	-287,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.330,3	-1.521,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.985,8	592,3
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	7.505,2	6.912,9
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	3.519,4	7.505,2

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

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 Kreditinstitut über eine zugesagte Kreditlinie von rund 1,4 Mio. € zu aktuell markt-gängigen Konditionen.

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

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2019	2018
Eigenkapitalquote	33,7 %	34,7 %
Eigenkapitalrentabilität	6,3 %	6,1 %
Fluktuationsquote	5,8 %	5,8 %
Leerstandsquote zum Jahresresultimo	1,0 %	0,9 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnungsmiete)	5,71 €/m ²	5,65 €/m ²
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	30,86 €/m ²	33,38 €/m ²

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichtserstellung waren bereits für alle bis zum Jahresresultimo 2023, aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehende Darlehen, Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

Während die Vermietungssituation günstig ist, ergeben sich aus der bei Berichtserstellung aktuellen Corona-Krise noch nicht zu beziffernde Mietausfall- und Preisänderungsrisiken für Bauleistungen. Die bereits getroffenen staatlichen Sicherungsmaßnahmen sollten diesen Risiken jedoch deutlich entgegenwirken. Die sich andeutende wirtschaftliche Rezession könnte sich sogar abschwächend auf die Grundstückspreise und Baukosten auswirken.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Bestand.

Die Genossenschaft plant weiterhin Angebote, um die Lebensqualität in den Quartieren zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu unterstützen. Zusätzlich sollen durch digitale Dienstleistungen die Angebote und der Service erweitert werden. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden und nur geringe entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Umfangreiche Mietausfälle könnten sich zwischenzeitlich wegen der Corona-Krise ergeben. Diese sollten aber aufgrund der bereits beschlossenen staatlichen Hilfspakete größtenteils ausgeglichen werden können.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.436 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2019	Plan 2020
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	10.504 T€	10.531 T€
Instandhaltungsaufwendungen	4.057 T€	4.000 T€
Zinsaufwendungen	1.045 T€	951 T€
Jahresüberschuss	1.662 T€	1.436 T€

Damit würde unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Seit Anfang 2020 hat sich jedoch das Coronavirus (Sars-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, eine Berücksichtigung im Zahlenwerk der Genossenschaft fand daher noch nicht statt. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hamburg, den 13. Mai 2020


Marc Buttler


Ralph Klostermann


Sönke Witt

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.254,00	8.310,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.933.664,06		53.535.731,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	890.272,40		966.677,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.114,82		559.114,82
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Technische Anlagen und Maschinen	19.978,00		21.536,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.904,00		79.331,00
7. Anlagen im Bau	13.340.671,18		1.548.915,02
8. Bauvorbereitungskosten	2.525,18	66.803.482,38	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	5.052,00	5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		66.819.788,38	56.730.020,04
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.564.043,16		2.331.840,23
2. Andere Vorräte	33.000,00	2.597.043,16	100.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.688,68		75.597,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	101.395,29	154.083,97	102.316,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.519.398,14		7.505.160,60
2. Bausparguthaben	4.815.303,86	8.334.702,00	4.189.231,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		866,73	866,73
Bilanzsumme		77.906.484,24	71.035.032,43

Bilanz zum 31.12.2019

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	184.654,91		134.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.840.592,19		10.574.413,45
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	54.935,00	11.080.182,10	79.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.687,59 €			(13.004,61)
II. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.683.823,79		2.517.609,40
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 166.214,39 €			(149.491,24)
2. Andere Ergebnismrücklagen	12.191.413,32	14.875.237,11	11.012.656,29
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 1.178.757,03 €			(1.037.352,59)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.662.143,85		1.494.912,38
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.344.971,42	317.172,43	-1.186.843,83
Eigenkapital insgesamt		26.272.591,64	24.625.747,69
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.037.702,00		1.034.532,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.147.538,92		1.220.065,36
3. Sonstige Rückstellungen	1.579.225,46	3.764.466,38	1.265.071,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.303.722,45		31.636.159,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.166.021,61		7.506.236,40
3. Erhaltene Anzahlungen	2.522.140,38		2.534.303,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.378,74		57.133,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.647.560,12		993.412,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	120.213,09	47.811.036,39	114.487,70
davon aus Steuern 1.096,38 €			(6.357,03)
davon im Rahmen der sozialer Sicherheit 92,62 €			(92,62)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		58.389,83	47.883,37
Bilanzsumme		77.906.484,24	71.035.032,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		13.576.318,88	13.392.422,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.280,49	12.280,49
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		232.202,93	-21.078,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		532.611,29	633.143,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.971.563,97	7.154.400,15
Rohergebnis		7.381.849,62	6.862.367,23
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.152.530,09		1.127.417,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 156.629,35 € (Vorjahr 194.902,23 €)	<u>405.992,02</u>	1.558.522,11	440.031,97
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.743.385,34	1.708.911,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		942.183,05	597.474,18
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200,78		151,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 0,00 € (Vorjahr 1.415,00 €)	<u>19.961,14</u>	20.161,92	19.588,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 31.416,86 € (Vorjahr 37.480,67 €)		1.044.917,75	1.063.970,50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11,90	-25,88
12. Ergebnis nach Steuern		2.112.991,39	1.944.327,30
13. Sonstige Steuern		450.847,54	449.414,92
14. Jahresüberschuss		1.662.143,85	1.494.912,38
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.344.971,42	-1.186.843,83
16. Bilanzgewinn		317.172,43	308.068,55

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft, Berner Allee 31a in 22159 Hamburg, hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 247).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 Fassung vom 17.07.2015) beachtet.

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

Bei Änderungen zum Vorjahr, sind diese in den Positionen erläutert.

Vom dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den 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 Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 251,00 € bis 800,00 € werden als geringwertiges Wirtschaftsgut erfasst und sofort abgeschrieben.
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. Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben.
Bei der Abschreibung für Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.
4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 16,67 % bis 33,33 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 € netto werden sofort in den Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 251,00 € bis 800,00 € werden als geringwertiges Wirtschaftsgut erfasst und sofort abgeschrieben. Ein Sammelposten wie in früheren Jahren, wird nicht mehr gebildet. Wirtschaftsgüter mit einem Wert über 800,00 € werden gemäß AfA Tabellen bzw. betriebsbedingter Nutzungsdauer abgeschrieben.
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 2019. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2022 statt.
8. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
9. Die flüssigen Mittel wurden mit dem Wert per 31.12.2019, durch Saldenbestätigungen (Banken) oder Zählung (Kasse), bewertet.

10. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G 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 2,75% zugrunde gelegt. Der Verpflichtungsbetrag nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 1.110.534,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 72.832,00 € zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.
11. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von 72.526,44 € den Erträgen zugeführt. Die vorhandenen Rückstellungen werden bestimmungsgemäß in den nächsten Jahren verbraucht.
12. 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.
13. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
14. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 20.000,00 €. 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 27)
2. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen nachträglich angefallene Baukosten für den Neubau Ole Wisch (32.130,00 €) und Kosten für die Außenanlagen Berner Chaussee (18.379,94 €). Bei dem Abgang handelt es sich um einen gewährten Tilgungszuschuß der KfW für den Neubau Berner Chaussee (50.000,00 €).
3. In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich im wesentlichen um die Abgänge im Sammelposten.
4. Unter den Anlagen im Bau wird derzeit eine Wohnanlage in Hamburg-Bramfeld ausgewiesen.
5. Die Position Bauvorbereitung enthält Kosten für Planungen im Bereich Berne.
6. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.564.043,16 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2019.

**Entwicklung des Anlagevermögens
vom 01.01.2019 bis 31.12.2019**

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2019	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2019	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	176.202,97 €	10.888,50 €			187.091,47 €	167.892,97 €	7.944,50 €	175.837,47 €	11.254,00 €	8.310,00 €
Sachanlagen										
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.028.292,06 €	50.509,94 €	50.000,00 €	0,00 €	107.028.802,00 €	53.492.561,00 €	1.602.576,94 €	55.095.137,94 €	51.933.664,06 €	53.535.731,06 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €				2.677.569,95 €	1.710.892,55 €	76.405,00 €	1.787.297,55 €	890.272,40 €	966.677,40 €
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82 €				559.114,82 €				559.114,82 €	559.114,82 €
Grundstücke mit Erbaurechten										
Dritter	5.352,74 €				5.352,74 €				5.352,74 €	5.352,74 €
Technische Anlagen und Maschinen	171.438,62 €	3.157,34 €	2.291,10 €		172.304,86 €	149.902,62 €	4.714,34 €	152.326,66 €	19.978,00 €	21.536,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.195,07 €	26.761,56 €	19.621,46 €		492.335,17 €	405.864,07 €	51.744,56 €	440.431,17 €	51.904,00 €	79.331,00 €
Anlagen im Bau	1.548.915,02 €	11.791.756,16 €		0,00 €	13.340.671,18 €				13.340.671,18 €	1.548.915,02 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	2.525,18 €		0,00 €	2.525,18 €				2.525,18 €	0,00 €
Finanzanlagen	112.475.878,28 €	11.874.710,18 €	71.912,56 €	0,00 €	124.276.675,90 €	55.759.220,24 €	1.735.440,84 €	57.475.193,52 €	66.803.482,38 €	56.716.638,04 €
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €				5.052,00 €				5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	112.657.133,25 €	11.885.598,68 €	71.912,56 €	0,00 €	124.470.819,37 €	55.927.113,21 €	1.749.385,34 €	57.661.030,99 €	66.819.788,38 €	56.730.020,04 €

7. Die Fristigkeiten der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	52.688,68 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	101.395,29 €	6.054,48 €	6.054,48 €
Gesamtbetrag	154.083,97 €	6.054,48 €	6.054,48 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

8. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2018 €	Zuführung 2019 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2017 €
Gesetzliche Rücklage	2.517.609,40	166.214,39	2.683.823,79	2.368.118,16
Andere Ergebnisrücklagen	11.012.656,29	1.178.757,03	12.191.413,32	9.975.303,70
Gesamtbetrag	13.530.265,69	1.344.971,42	14.875.237,11	12.343.421,86

9. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 72,8 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

10. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.147,5 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Die Entnahme für das Jahr 2019 betrafen Kellerdeckensanierungen. Für das Jahr 2020 sind Entnahmen in Höhe von 40,0 T€ geplant.

11. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 86,1 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 725,0 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 113,9 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet sowie für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von 308,3 T€.

12. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.522.140,38 €.

13. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben, (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Sicherungszu- schießung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.303.722,45 € (31.636.159,06 €)	1.565.080,90 € (1.583.531,67 €)	6.006.900,61 € (7.358.898,80 €)	27.731.740,94 € (22.693.728,59 €)	35.303.722,45 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.166.021,61 € (7.506.236,40 €)	478.877,15 € (395.778,96 €)	2.254.173,32 € (2.197.986,45 €)	4.432.971,14 € (4.912.470,99 €)	7.166.021,61 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.522.140,38 € (2.534.303,19 €)	2.522.140,38 € (2.534.303,19 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.378,74 € (57.133,52 €)	51.378,74 € (57.133,52 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.647.560,12 € (993.412,40 €)	2.647.560,12 € (993.412,40 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	120.213,09 € (114.487,70 €)	120.213,09 € (114.487,70 €)				
Gesamtbetrag	47.811.036,39 € (42.841.732,27 €)	7.385.250,38 € (5.678.647,44 €)	8.261.073,93 € (9.556.885,25 €)	32.164.712,08 € (27.606.199,58 €)	42.469.744,06 €	

*GPR = Grundpfandrecht

14. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Neuaufnahmen von 5.250.000,00 €, planmäßige Tilgung 1.528.314,60 €, ein Tilgungszuschuß bei den öffentlichen Mitteln von 50.000,00 € sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 4.122,01 €.
15. Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der planmäßigen Tilgung von 362.238,53 € und der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 357,90 €, sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 22.381,64 €.
16. Verbindlichkeiten die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

D. Erläuterungen zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.973,4 T€
- Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 72,5 T€ €, sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 82,8 T€ und einer Einmalzahlung von 93,1 T€, sowie Erstattungsleistungen in Höhe von 215,7 T€.
- In den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind für Instandhaltungsmaßnahmen 4.056,7 T€ enthalten.
- Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 912,9 T€, darin enthalten die einmaligen Aufwendungen im Rahmen des 100-jährigen Jubiläums von rd. 214,7 T€, sowie Kosten der Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftseinrichtungen von 64,0 T€ und Abschreibungen von 20,8 T€ sowie die Zuführungen zur Stiftung der Gartenstadt mit 160,0 T€.

E. Sonstige Angaben

- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus dem Neubauprojekt Fabriciusstraße 1.750.470,18 € gemäß Bauvertrag. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 80% in Anspruch genommen. Die übrigen erfolgen durch den Einsatz von Eigenmitteln.
- Aus der Übernahme von einem erworbenen Wohnobjekt besteht noch eine Kautions in Form eines Sparbuches / Mietkaution von 1.020,00 €
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		<u>Vorjahr</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	10,8
Technische Mitarbeiter	5,8	5,4
Hauswarte, Reinigungskräfte	6,0	6,8
	<u>22,8</u>	<u>23,0</u>
davon sind teilzeitbeschäftigt	11,6	11,0

- Mitgliederbewegung – der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbewegung 2019

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.192	42.476	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	151	151	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		<u>2.351</u>	Anteilen
	4.343	44.978	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	117	117	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile		<u>1.380</u>	Anteilen
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.226	43.481	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 266.178,74 € 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:

Sönke Witt	hauptberuflich
Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulf Thiele, Richter	(Vorsitzender)
Lars Pochnicht, Abgeordneter	(stellv. Vorsitzender)
Wasse Schrader, Bauingenieur	(Schriftführer)
Susanne Dammann, PTA	(ab 22.05.2019)
Uwe Gaack, Dipl. Ing. Elektrotechnik i.R.	(bis 22.05.2019)
Miriam Heuer, Selbstständige	
Heike Kirchner, kfm. Angestellte	(bis 22.05.2019)
Alexander Matthies, Kaufmann	
Cornelia Reichmuth, Controllerin	(ab 22.05.2019)
Jan Sellmann, Industriemeister	
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur	(stellv. Schriftführer)

F. Weitere Angaben

1. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Nutzungsgebührenstundungen und Einnahmefällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.
2. Verwendung des Ergebnisses der Gartenstadt Hamburg eG

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 13.05.2020 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Aus dem Jahresüberschuss von 1.662.143,85 € wurden 166.214,39 € der Gesetzlichen Rücklage und 1.178.757,03 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 317.172,43 € an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttung von 3 % des am 01.01.2019 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 10.572.413,45 €.

Hamburg, den 13.05.2020

Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG



Sönke Witt



Ralph Klostermann



Marc Buttler

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter	11.254,00 €
(Kosten für EDV-Software)	(8.310,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 10.888,50 €
Die planmäßige Abschreibung betrug 7.944,50 €.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	51.933.664,06 €
	(53.535.731,06 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2019 gab es in Höhe von 50.509,94 €.
Es handelt sich um restliche Baukosten für die Ole Wisch und Berner Chaussee 13.

Abgänge bei der Berner Chaussee waren in Höhe von 50.000,00 €
durch einen Tilgungszuschuß der KfW

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	0,00 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>1.602.576,94 €</u>
	<u>1.602.576,94 €</u>

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	6.193.919,34 €
(davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>45.739.744,72 €</u>
	<u>51.933.664,06 €</u>

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**890.272,40 €**(966.677,40 €)

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	887.813,00 €
	<u>890.272,40 €</u>

Grundstücke ohne Bauten**559.114,82 €**(559.114,82 €)

Es handelt sich um Grundstücke in Berne,
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 2030

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 **19.978,00 €**
(21.536,00 €)

Ausgewiesen werden
Maschinen in Wascheinrichtungen 19.978,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 3.157,34 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden 4.714,34 €.
Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 1,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **51.904,00 €**
(79.331,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Geschäftsausstattung	11.807,04
EDV Hardware	<u>14.954,52</u>
	<u>26.761,56</u>

Abgegangen sind EDV Hardware / Büroeinrichtungen mit einem Restbuchwert von 3,00 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 51.744,56 €, darunter die Pauschalabschreibung für den
Sammelposten in Höhe von 8.017,00 €, sowie angeschaffene GWG's für Betriebs- und Geschäftsausstattung
mit 10.938,04 €

Anlagen im Bau **13.340.671,18 €**
(1.548.915,02 €)

Diese Position enthält die Kosten für den Neubau
Fabriciusstrasse

Bauvorbereitungskosten **2.525,18 €**
(0,00 €)

Die Position enthält die Kosten für die Planungen im Bereich
der Fläche Meiendorfer Stieg / Berner Heerweg

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	5.000,00 €
-Haftsumme 5.000,00 €	
Sparda Bank Hamburg	52,00 €

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.564.043,16 €**
(2.331.840,23 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.731.786,47 €
Heizkosten	859.253,57 €
Ausgl. f. Leerstand	<u>-26.996,88 €</u>
	<u>2.564.043,16 €</u>

Vorräte **33.000,00 €**
(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 2019

Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2022.

Forderungen aus Vermietung **52.688,68 €**
(75.597,15 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 329.748,36 €

wertberichtigt wurden insgesamt	-277.059,68 €
(davon im Geschäftsjahr 18.607,22 €)	
Wertberichtigungen in Höhe von 3.321,51 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.	

Sonstige Vermögensgegenstände**101.395,29 €**(102.316,49 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	60.420,15 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	7.176,00 €
verschiedene Debitoren	20.262,81 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	13.536,33 €
	<u>101.395,29 €</u>

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**3.519.398,14 €**(7.505.280,60 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 3.546,26 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	90.190,29 €
Aareal Bank AG	439.035,07 €
Deutsche Kreditbank AG	2.467.257,88 €
Hamburger Volksbank eG	519.368,64 €
	<u>3.519.398,14 €</u>

Bausparguthaben

Bausparguthaben

4.815.303,86 €(4.189.231,19 €)**Rechnungsabgrenzungsposten****866,73 €**(866,73 €)Diese Position enthält für das Jahr 2020 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsen.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

11.080.182,10 €
(10.787.413,45 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2019 ausscheidende Mitglieder	184.654,91 €
gekündigte Geschäftsanteile	54.935,00 €
verbleibende Mitglieder	10.840.592,19 €
	<u>11.080.182,10 €</u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 521.268,65 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (213.000,00 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2019 bekannt wurde (15.500,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 266.178,74 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 2.687,59 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 26.970,22 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

2.683.823,76 €
(2.517.609,40 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 166.214,36 € eingestellt.

Freie Rücklage

12.191.413,32 €
(11.012.656,29 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 1.178.757,03 € eingestellt.

Bilanzgewinn

317.172,43 €
(308.068,55 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 317.172,43 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.037.702,00 €

(1.034.532,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2019 für ausgeschiedene Mitarbeiter 90.781,48 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2019 176.777,20 €. Aufgelöst wurden 82.825,72 € durch einen Todesfall.

Bauinstandhaltungsrückstellung

1.147.538,92 €

(1.220.065,36 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	175.201,08 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €

1.147.538,92 €

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

Sonstige Rückstellungen**1.579.225,46 €**(1.265.071,74 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2019	29.000,00 €
Personalaufwand	62.289,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	21.400,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	86.120,00 €
Verwaltungsaufwand	4.000,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	145.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	725.067,41 €
offene Rechnungen	308.319,81 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	113.929,24 €
	<u>1.579.225,46 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**35.303.722,45 €**(31.636.159,06 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr ist ein Darlehen der DKB AG in Höhe von 5.250.000,00 €

Die planmäßige Tilgung betrug 1.528.314,60 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	24.841.224,22 €
öffentliche Darlehen	10.448.002,48 €
kurzf. Verbindlichkeiten	14.495,75 €
	<u>35.303.722,45 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**7.166.021,61 €**(7.506.236,40 €)

Abgegangen durch Rückzahlung sind Mieterdarlehen in Höhe von 357,90 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 362.238,53 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	7.141.131,39 €
Mieterdarlehen	2.508,58 €
kurzf. Verbindlichkeiten	22.381,64 €
	<u>7.166.021,61 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.522.140,38 €**(2.534.303,19 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung**51.378,74 €**(57.133,52 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**2.647.560,12 €**(993.412,41 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	2.435.403,47 €
Hausbewirtschaftung	131.932,76 €
Verwaltung	80.223,89 €
	<u>2.647.560,12 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten**120.213,09 €**(114.487,70 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 118.962,73 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 1.096,38 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 153,98 €120.213,09 €**Passive Rechnungsabgrenzungsposten****58.389,83 €**(47.883,37 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren 38.356,76 €

vorausempfangener Erbbauzins 20.033,07 €

58.389,83 €

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung **13.576.318,88 €**
(13.392.482,46 €)

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	10.131.782,44 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	187.464,80 €	
Garagen und Stellplätze	309.196,84 €	
sonstige Objekte	23.761,16 €	10.652.205,24 €

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	412.716,88 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	8.218,73 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	174.562,16 €	
Grundsteuer-mehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	19.618,18 €	
Kabelgebühr	16.570,08 €	643.224,51 €

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung 40.116,19 €

Umsatzerlöse für frühere Jahre
(aus Betriebskostenabrechnungen und andere) 2.330.130,99 €

Erlöse aus Sondereinrichtungen **58.501,80 €**
13.724.178,73 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	78.725,25 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	35.782,57 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	27.787,51 €	
Mietverzicht	5.564,52 €	-147.859,85 €

13.576.318,88 €

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

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	232.202,93 €
	(-21.078,82 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2018 (Bestandsverminderungen)	./.	2.330.974,00 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2019 (Bestandserhöhungen)		<u>2.563.176,93 €</u>
Erhöhung des Bestandes		<u><u>232.202,93 €</u></u>

Sonstige betriebliche Erträge	532.611,29 €
	(633.143,25 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	72.526,44 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	92.468,57 €
Eintrittsgeldern	7.100,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	194.854,11 €
andere Erstattungen	20.863,81 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	862,14 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4.319,30 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	<u>139.616,92 €</u>
	<u><u>532.611,29 €</u></u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**6.971.563,97 €**(7.154.400,15 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	70.443,51 €	
Heizung und Warmwasser	907.312,12 €	
Aufzugsanlagen	50.873,07 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	225.050,77 €	
Gartenpflege	371.728,43 €	
Beleuchtung	119.914,15 €	
Außenreinigung	10.491,36 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	58.785,95 €	
Müllabfuhr	553.417,66 €	
Kabelgebühren	120.927,69 €	
Schornsteinreinigung	57.674,02 €	
Hausreinigung	112.217,98 €	
Schädlingsbekämpfung	11.023,86 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	65.066,32 €	
Betriebskosten Garagen	28.184,12 €	
Trinkwasserprüfung	4.886,72 €	
leere Wohnungen	42.606,72 €	
verschiedene Betriebskosten	56.470,32 €	2.867.074,77 €

Instandhaltungskosten 4.056.667,22 €

darin enthalten:

Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen rd. 451.000,00 €

Kosten für Versicherungsschäden rd. 91.600,00 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	21.711,43 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	15.593,09 €	
Erbbauzins	10.517,46 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	0,00 €	47.821,98 €

6.971.563,97 €

Personalaufwand**1.558.522,11 €**(1.567.449,11 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.163.596,59 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	383,14 €	
Urlaubsrückstellung	-12.272,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	822,36 €	1.152.530,09 €
Soziale Abgaben	238.674,09 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	156.629,35 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	10.688,58 €	405.992,02 €
		<u>1.558.522,11 €</u>

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**1.743.385,34 €**(1.708.911,85 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.678.981,94 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.744,56 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	4.714,34 €
Immaterielle Anlagewerte	7.944,50 €
	<u>1.743.385,34 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**942.183,05 €**(597.474,18 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	727.118,37 €
Gemeinschaftspflege / Mitglieder	191.806,33 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	2.445,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	20.813,35 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	
	<u>942.183,05 €</u>

Erträge aus anderen Finanzanlagen**200,78 €**(151,56 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank
und Anteil SPARDA

200,78 €

200,78 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****19.961,14 €**(19.588,27 €)

Die Erträge betreffen

Bausparguthaben
andere Zinsen

19.715,67 €

245,47 €19.961,14 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.044.917,75 €**(1.063.970,50 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel
Zinsen Mieterdarlehn
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen
Bereitstellungszinsen / Bauzeit
Bearbeitungsgebühren
Sonstige Kapitalkosten

931.056,16 €

64,50 €

31.416,86 €

57.618,75 €

23.834,78 €

926,70 €1.044.917,75 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag**11,90 €**(-25,88 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	50,21 €
Kapitalertragsteuererstattung	-41,06 €
Solidaritätszuschlag	2,75 €
	<u>11,90 €</u>

Sonstige Steuern**450.847,54 €**(449.414,92 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	450.399,55 €
Kultursteuer	236,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	211,99 €
	<u>450.847,54 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**1.344.971,42 €**(1.186.843,83 €)

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 beträgt 1.662.143,85 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs.
2 der Satzung 166.214,36 € eingestellt. Zur freien Rücklage
wurden 1.178.757,03 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2019**317.172,43 €**(308.068,55 €)

Hamburg, den 13.05.2020

**Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft****Der Vorstand**

Buttler Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In 10 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Auch in Sitzungen des Prüf- und Bauausschusses wurde diese Arbeit teilweise vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat dreimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil.

Das neu gewählte Format von zwei Extraterminen mit zeitlicher Ausweitung der Mitgliederfragestunden und einer gesonderten Vertreterversammlung hat sich weiter bewährt und wird nach der Corona Pandemie beibehalten. Als Ergebnis der vielfältigen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist der erfreuliche Baufortschritt des Neubaus Olewisch/Fabricsiusstraße hervorzuheben, der frühzeitiger als erwartet, bereits Anfang 2020 fertig gestellt wurde. Nach der Planung der vielen günstigen öffentlich geförderten Wohnungen, dem besonderen Angebot einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und den besonderen 60+ Wohnungen mit einer altengerechten Ausstattung wurde auch die Bauumsetzung von Aufsichtsrat begleitet.

Nach der Gründung der Gartenstadt Hamburg Stiftung wurde das unverändert sinnvolle Vorhaben, Teile des Stiftungsvermögens in der Genossenschaft wieder anzulegen, als gemeinsamer Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat im letzten Jahr der Vertreterversammlung leider vergeblich zur Genehmigung vorgelegt.

In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement und den sehr erfreulichen verschiedenen Festivitäten anlässlich des 100-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft. Die Entwicklung der sich weiter verringernden Leerstandzeiten bei den denkmalgeschützten Siedlungshäusern, wurde erfreut beobachtet. Auch die langwierige Entwicklung des Denkmalschutzplanes wurde vom Aufsichtsrat weiterhin begleitet und der Vorstand darin bestärkt, sich für ein für unsere Mitglieder finanziell erträgliches und auch wohntaugliches Ergebnis einzusetzen.

Die von dem Vertreter Herrn Niemeyer erhobene Anfechtungsklage, mit der er die am 21.04.2016 von 2/3 der Vertreter ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklärt lassen wollte, samt der diesbezüglichen Widerklage des Vorstandes und Aufsichtsrates, wurde durch das Landgericht Hamburg am 30.09.2019 durch ein rechtskräftiges Urteil im Wesentlichen abgewiesen. Dies Verfahren und das Urteil waren im gesamten Geschäftsjahr wiederkehrend Gegenstand unserer Sitzungen. Der Aufsichtsrat ist zufrieden mit dem Ende des Gerichtsverfahrens und dem Urteil. Inhaltlich hat das Gericht den Beschluss der Vertreterversammlung und damit mittelbar auch die Grundsätze von Vorstand und Aufsichtsrat zur Entwicklungsplanung der Dreiecksfläche und der Vermietung der dortigen nicht denkmalgeschützten Siedlungshäuser für wirksam befunden.

Weiter hat das Gericht in seinem Urteil ausdrücklich klargestellt, dass der Vorstand auch über Angelegenheiten eine Stellungnahme der Vertreterversammlung einholen darf, welche er an sich allein oder nur mit dem Aufsichtsrat zu entscheiden hat. Für einen derartigen Beschluss zur Feststellung eines Meinungsbildes in der Vertreterversammlung bedarf es auch keiner ausdrücklichen Ermächtigungsnorm in der Satzung. Damit erfolgte für den Aufsichtsrat auch die erfreuliche gerichtliche Klarstellung zur letzten Vertreterversammlung, bei der ein derartiger Beschluss über ein Meinungsbild nicht von allen Anwesenden akzeptiert wurde.

Soweit das Gericht auf Antrag von Herrn Niemeyer den Beschluss der Vertreterversammlung zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Gartenhaussiedlung Berne für nichtig erklärt hat, bleibt für den Aufsichtsrat weiter verständlich, was Herr Niemeyer mit seinem Antrag erreichen wollte. Der Aufsichtsrat wird sich unabhängig von dieser Nebenentscheidung unverändert gemäß seiner Beschlusslage für den Erhalt der Gartensiedlung Berne - denkmalgeschützter Bereich - einsetzen.

Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen Gegenstand unserer Arbeit. Marc Buttler wurde für weitere drei Jahre als ehrenamtliches Vorstandsmitglied wiedergewählt. Der Arbeitsvertrag mit Sönke Witt wurde neu gefasst. 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 2019 wurde zunächst sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Aufgrund der erfolgten Verschiebung der Vertreterversammlung 2020 vom 10. Juni 2020 in die zweite Jahreshälfte 2020 hat der Aufsichtsrat gem. Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrenrecht in diesem Jahr ausnahmsweise am 13.05.2020 mit allen Folgen den Jahresabschluss unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses festgestellt.

Die Entscheidung zur Verwendung des Bilanzgewinns obliegt allein der später stattfindenden Vertreterversammlung. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an und empfiehlt der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 3 % auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2018 fand am 22.05.2019 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2018 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 11.06.2019 bis 08.07.2019 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung beraten. Er enthält den Bestätigungsvermerk, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Die besonderen aktuellen Einflüsse der sich im Jahre 2020 entwickelnden Corona Pandemie waren und sind Gegenstand der Aufsichtsratsarbeit. Über die Möglichkeit von Ertragseinbußen hinaus, die aber das Geschäftsergebnis der Genossenschaft nicht ernsthaft belasten würden, wurden keine konkreten Gefahren für die Geschäftsentwicklung und kein akuter besonderer Handlungsbedarf durch den Aufsichtsrat festgestellt. Der Vorstand hat vielmehr sachgerechte Maßnahmen ergriffen und den Aufsichtsrat unverzüglich informiert.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Miriam Heuer, Alexander Matthies und Jan Sellmann aus. Sie stellen sich alle zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes sind dem Aufsichtsrat als weitere Kandidaten Klaus Oberdick und André Wronski bekannt.

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

Hamburg, den 13.05.2020



Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung**

Baltzer	Christa
Bauer	Gisela
Berger	Antje
Dassow	Thomas
Feddern	Claudia
Gerlich	Heinz
Hannemann	Kai
Herrche	Christine
Heyer	Rüdiger
Hübener	Klaus
Ilsemann	Gerhard
John	Helene
Karimzadeh-Nedjat	Hachem
Konradi	Alexander
Krüger	Edith
Kunkel	Gerhard
Lawrenz	Diethard
Loop	Christa
Lüth	Peter
Meyer	Anke
Morgenstern	Nils
Neumann	Harald
Petrich	Jan
Petzel	Dieter
Purps	Elisabeth
Rieck	Klaus
Rust	Wilfried
Sachritz	Hildegard
Scholas	Edith
Schreyer	Sonja
Sieg	Martin
Specketer	Günther
Süllau	Horst
Tautz	Margot
Weintraut	Helga
Wilke	Doris Christa
Wilmsch	Manfred
Wertz	Thomas
Zolke	Konrad

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohnun- gen	Gewer- be	Gara- gen	Kfz- plätze	Bau- jahr
1	Siedlung Berne	541 *)		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlishöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienastr. 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
78	Berner Chaussee 13	10			10	2018
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
80	Ole Wisch div.	80		83		2016
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
		<u>2.222</u>	<u>34</u>	<u>379</u>	<u>586</u>	

55

*) davon sind per 31.12.2019 4 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

NOTIZEN

NOTIZEN

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft
Berner Allee 31a • 22159 Hamburg
Tel. +49 40 644106-0 • Fax +49 40 644106-66
info@gartenstadt-hamburg.de

www.gartenstadt-hamburg.de