



GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

GESCHÄFTS- BERICHT 2020

Der Jahresabschluss 2020 wurde am 4. Mai 2021 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 Vertreterversammlung.



GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT

UND

JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

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	Schiffführer
Rüdiger Susott	stellv. Schiffführer
Susanne Dammann	
Miriam Heuer	
Alexander Matthies	
Cornelia Reichmuth	
Jan Sellmann	

VORSTAND

Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei minus 5,0 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 Prozent zurück. Seit 2010 war die Entwicklung des BIP dann positiv und das Wachstum der Wirtschaftsleistung lag zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent. Ein Minus von 10,4 Prozent ergab die Berechnung für das Verarbeitende Gewerbe. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 Prozent zurück. Bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 Prozent - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (minus 0,5 Prozent, davor plus 4,2 Prozent). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei minus 32,2 Prozent, in der Reisebranche bei minus 25 Prozent und im Beherbergungsgewerbe bei minus 12,1 Prozent. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgefedert hat, ist hierbei nicht berücksichtigt.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 Prozent (davor 3 Prozent). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 Prozent (Vorjahr plus 1 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben - im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage - insbesondere in großen

Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 Prozent).

Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (minus 324 000 bzw. minus 0,8 Prozent). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Dagegen konnte bei den sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden. So waren im April 2020 gut 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit - Ende 2020 waren es rund 2 Mio. Im Januar 2021 stieg die Zahl der Kurzarbeiter wieder an – auf rund 2,6 Mio..

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 Prozent (davor 5,0 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote bei 8,1 Prozent.

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 Prozent für 2021 auf rund 3 Prozent gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Für die Preisentwicklung wird nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 Prozent) für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 Prozent gerechnet. Dies entspräche dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP; Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,5 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 6,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent, so das Statistikamt Nord. Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier sank die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 0,5 Prozent. Im produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang von 0,1 Prozent etwas positiver. Ausschlaggebend war hier ein Anstieg im Baugewerbe um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2019 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.847.253 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2018 um 6.074 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 10.595 Personen) niedriger aus.

Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 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 lebten 2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen – 143 Menschen mehr als im Jahr 1995. Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die

Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird.

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 Prozent um Mietwohnungen. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77.491 Wohnungen 8,0 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen und damit 25,8 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung jedoch bereits in den kommenden fünf Jahren auslaufen.

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2020 war in vielerlei Hinsicht ein besonderes Jahr für die Genossenschaft. Während zum Jahresanfang der Endspurt zur Fertigstellung des Neubauprojektes an der Fabriciusstraße eingeläutet wurde, erklärte im März die Weltgesundheitsorganisation SARS-COV 2 (COVID 19) zur weltweiten Pandemie. In Deutschland kam es innerhalb von wenigen Tagen zu ordnungspolitischen Maßnahmen, die das öffentliche Leben nahezu still legten. Auch die Gartenstadt Hamburg reagierte und passte ihre Organisation und Arbeitsabläufe an die neue Situation an. Dabei galt es die Funktionsfähigkeit der Wohnungen für die Mitglieder aufrecht zu erhalten und gleichzeitig die Gesundheit der Mitarbeitenden sowie aller Kontaktpersonen bestmöglich zu schützen. Neben der materiellen Ausstattung mit Desinfektionsmitteln und Masken wurden auch neue Arbeitsformen ausprobiert. Heimarbeitsplätze wurden geschaffen, der Besucherverkehr in der Geschäftsstelle drastisch eingeschränkt und nicht sicherheitsrelevante Kleinreparaturen verschoben. Teile der getroffenen Maßnahmen, die man zunächst noch für zeitlich befristete Übergangsregelungen hielt, wurden angepasst, verfeinert und haben zwischenzeitlich zu einer dauerhaften Veränderung der Arbeitsabläufe geführt. Durch die gute staatliche Absicherung des privaten Wohnens in unserm Land und die Altersstruktur unserer Nutzerinnen und Nutzer hielten sich die wirtschaftlichen Risiken durch die Pandemie für die Genossenschaft im überschaubaren Rahmen. So war es der Gartenstadt Hamburg eG auch möglich ihren Mitgliedern zu versichern, dass es keine Wohnungskündigungen aufgrund von coronabedingten Mietzahlungsschwierigkeiten geben wird. Ebenso konnte den Mitarbeitenden gegenüber ein Verzicht auf Kurzarbeit erklärt werden.

Trotz der besonderen Bedingungen konnten die 71 Wohneinheiten unseres Neubauprojektes innerhalb des Zeitplanes fertiggestellt und an die neuen Bewohner*innen übergeben werden.

Die verstärkte Kommunikation mittels Telefon und Email und ausschließlich individuell vereinbarten Terminen, hat den Service für unsere Mitglieder und Wohnungsinteressenten spürbar verbessert. So konnten während der Pandemie unnötige Weg- und Wartezeiten vermieden sowie persönliche Kontakte minimiert werden. Die Erfahrungen aus diesem Bereich haben dazu geführt, dass wir auch zukünftig auf eine allgemeine Sprechstunde verzichten werden, um die Beratung für unsere Mitglieder weiterhin persönlicher und individueller gestalten zu können.

Aber auch die Vertreterversammlung und ihre üblichen satzungsgemäßen Beschlüsse wurden durch die Corona-Pandemie in Mitleidenschaft gezogen. So konnte die Vertreterversammlung erstmals in der 101-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft nicht als persönliche gemeinschaftliche Versammlung stattfinden. Das Risiko für eine Präsenzveranstaltung mit wie üblich über 100 Personen wäre nicht vertretbar gewesen. So mussten die beiden vorgesehenen Termine im Juni und November abgesagt werden. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 wurde im Mai 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. Damit hatte die Genossenschaft einen festgestellten Jahresabschluss und war gegenüber ihren Kreditgebern und ausgeschiedenen Mitgliedern handlungsfähig.

Da die Entscheidung zur Verwendung des Bilanzgewinns allein der Vertreterversammlung obliegt, bedurfte es noch einer Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren, um den Mitgliedern die Dividende noch im Jahr 2020 auszahlen zu können. Diese fand im Dezember 2020 statt und entschied neben der Dividende auch über die Zusammensetzung des Wahlvorstandes für die Vertreterwahlen 2021.

VERMIETUNG

Die Vermietungssituation war auch in diesem Berichtsjahr unverändert gut. Wir führen weiterhin eine Warteliste mit ca. 850 vorgemerkten Wohnungsinteressenten und über die Hälfte hiervon sind bereits Mitglied unserer Genossenschaft.

Die direkte Anschlussvermietung von freiwerdenden Wohnungen konnte somit weiterhin ermöglicht werden und Leerstände ergaben sich lediglich durch planmäßig ausgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

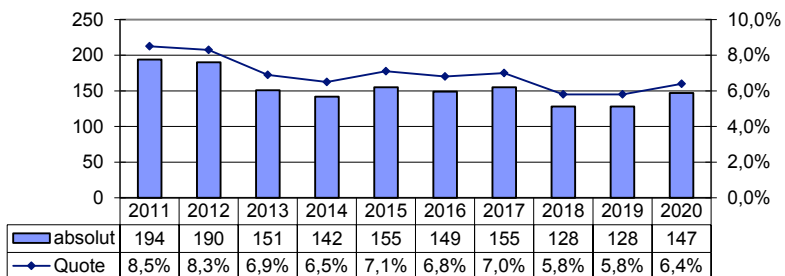
Die Vertragsbeendigungen im Jahr 2020 haben sich trotz der Pandemie im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Von den 147 Wohnungswechseln haben sich 73 Mitglieder für einen Wechsel innerhalb der Genossenschaft entschieden.

Bereits im Mai und Juni 2020 konnte der Neubau an der Fabriciusstraße mit seinen 70 Wohnungen und einer Wohnpflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz bezogen werden. In 42 Wohnungen haben Nutzer*innen, die schon länger Mitglied der Gartenstadt Hamburg waren ihr neues Zuhause gefunden. Dabei zogen 27 von ihnen innerhalb der Genossenschaft um und machten ihrerseits wieder Wohnungen frei. Durch diesen sogenannten Sickerfekt, angestoßen durch den Neubau, konnten 53 Bestandsmitglieder und 49 Neumitglieder mit einer neuen Wohnung versorgt werden.

Insgesamt wurden im vergangenen Geschäftsjahr ca. 70 Prozent unserer zur Vermietung anstehenden Wohnungen an Mitglieder vergeben.

Die Vermietungsabteilung bearbeitete im abgelaufenen Geschäftsjahr 147 Vertragsbeendigungen und 221 Neuvermietungen. Die Wechselquote, berechnet aus den Vertragsbeendigungen bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresresultimo 2020, stieg leicht auf 6,5 Prozent.

Vertragsbeendigungen pro Jahr

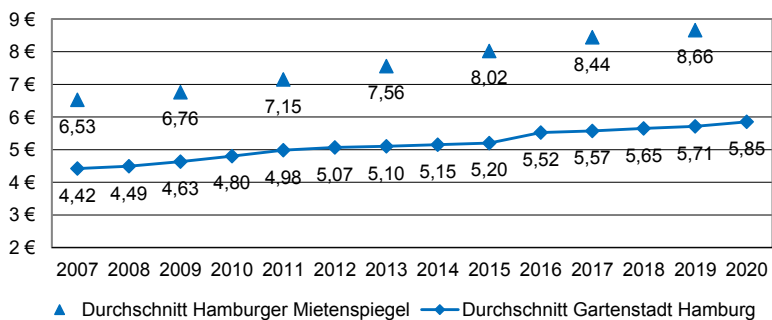


ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Im Berichtsjahr 2020 ging es im Bereich notwendiger und geplanter Anpassungen der Nutzungsgebühren recht ruhig zu. Mit Wirkung zum Januar 2020 ergab sich für den öffentlich geförderten Bestand der Gartenstadt (8 Wohnanlagen) die Notwendigkeit, eine geringe Anpassung der Nutzungsgebühren vorzunehmen. Dieses basierte auf der alle drei Jahre bewerteten Entwicklung der Verbraucherpreise. Die Steigerung dieses Faktors wirkt sich auf die Höhe der Pauschalen von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus, die innerhalb der jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnung die umgesetzte Nutzungsgebühr beeinflussen.

Die bisher größte geförderte Wohnanlage der Genossenschaft, unser Hochhaus in der Saseler Straße 163-167 mit 143 Wohnungen, unterliegt seit dem 01.01.2020 nicht mehr der öffentlichen Bindung. Damit können Mitglieder und Interessenten die Wohnungen ohne jeglichen Wohnberechtigungsschein anmieten. Die zukünftigen Nutzungsgebühren richten sich nun nach unseren genossenschaftlichen Zielmieten, die sich am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels orientieren. Wie in unserer Genossenschaft üblich, wurde für die bestehenden Nutzungsverhältnisse nun erstmalig eine leichte Erhöhung der Nutzungsgebühr nach den Richtlinien des BGB in dieser Wohnanlage umgesetzt.

Entwicklung der Nutzungsgebühren



Die ab dem Frühjahr 2020 umgesetzten Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Ausbreitung führten selbstverständlich auch innerhalb der Gartenstadt Hamburg zu der Frage, inwiefern unsere Mitglieder von individuellen, finanziellen Einbußen betroffen sein werden. Da die weitere Entwicklung nicht abgesehen werden konnte, entschied der Vorstand, finanzielle Mehrbelastungen aufgrund von Nutzungsgebührenerhöhungen für die Mitglieder im Berichtsjahr 2020 möglichst zu vermeiden. Die Genossenschaft führte somit keine weiteren Erhöhungen im freifinanzierten Bestand durch. Die für das Jahr 2020 und später ursprünglich geplanten regelhaften Erhöhungen werden nun jeweils mit einem Jahr Verzögerung durchgeführt.

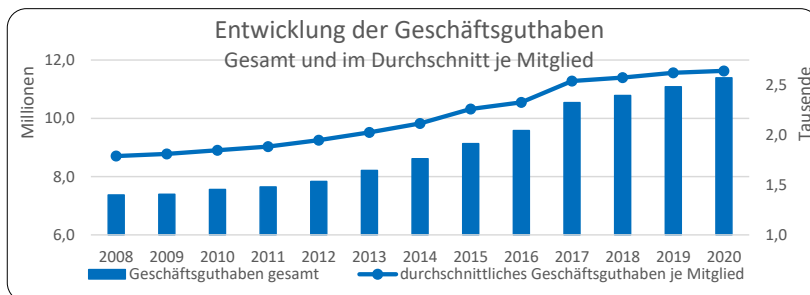
HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung im Geschäftsjahr 2020 für 2019 waren die Vorauszahlungen insgesamt recht knapp kalkuliert ausgefallen. Zu den erwarteten Kostensteigerungen, insbesondere durch die Versorger und Versicherungen, kam der Umstand, dass 2019 einige neue Vertragsverhältnisse für die Pflege und Sicherung der Außenanlagen geschlossen werden mussten. Da die beendeten Verträge schon sehr lange Bestand hatten, kam es hierbei leider zu deutlichen Kostensteigerungen. Diese werden sich auch auf die Abrechnung für 2020 weiter auswirken. Ebenso führte die Anhebung der Gaspreise dazu, dass im Bereich der Wärmekosten vermehrt Nachzahlungen erforderlich waren.

Für die Abrechnung für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir insgesamt ein moderateres Abrechnungsergebnis, obwohl bestimmte Bereiche – hierzu zählen u.a. die Versicherungen – beständig steigen. Eine Gebührenanpassung durch die Stadtreinigung ist im Geschäftsjahr 2020 ausgeblieben, aber für das laufende Jahr 2021 im Bereich der Behälter als auch der Grundgebühr bereits beschlossen und umgesetzt worden. Im Bereich der Müllentsorgung können wir aber vermerken, dass trotz des Covid-19-Ausbruches und entsprechender Folgen, wie vermehrter Aufenthalt in den Wohnungen und höherem Verpackungsaufkommen, in unseren Wohnanlagen kaum Müllbehältervolumen aufgerüstet werden musste. Auch sonst kam es hier nur zu wenigen Verschmutzungen oder der Notwendigkeit zusätzlicher Leerungen, was im Allgemeinen einem vorbildlichen Trennverhalten und großer Umsichtigkeit unserer Mitglieder zu verdanken ist.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSGUTHABEN

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 stieg die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder um 86. Wobei 94 Mitglieder im Berichtsjahr aus der Genossenschaft ausschieden und 180 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.



MEHR ALS WOHNEN

Normalerweise zeigt sich die genossenschaftliche Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft, die sie neben dem Wohnungsangebot für ihre Mitglieder zur Verfügung stellt. Doch auch hier gab es aufgrund der Corona-Pandemie erhebliche Einschränkungen. Die Veranstaltungsräume und Gästewohnungen bzw. -zimmer konnten nur in wenigen Ausnahmefällen genutzt werden. Auch die sonst so beliebten Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus und des Kulturkreises Berner Schloss mussten größtenteils ausfallen.

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, zugutekommt. Um diese Unterstützungen auch für die Zukunft sicherstellen und ausbauen zu können, gründete die Genossenschaft in ihrem Jubiläumsjahr 2019 die Gartenstadt Hamburg Stiftung. Die Stiftung hat sich im besonderen Maße die Förderung des Zusammenlebens aller Menschen als Grundlage für den Erhalt und Ausbau nachbarschaftlicher Hilfe-Strukturen zum Ziel genommen.

Auch im zweiten Jahr ihres Bestehens konnte die Gartenstadt Hamburg Stiftung trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ihre Arbeit erfolgreich fortsetzen. Zwar gab es keine Veranstaltungen auf denen sich die Stiftung präsentieren konnte, um für Spenden und ihre Arbeit zu werben, aber trotzdem gab es neben der Zuwendung durch die Genossenschaft weitere kleinere und größere Spenden von Mitgliedern und Firmen. Hinzu kamen erste Kapitalerträge aus dem Stiftungsvermögen, das die Genossenschaft durch eine Zustiftung um weitere 80.000 Euro stärkte.

Die wesentlichen Zuwendungen der Stiftung entfielen wie im Gründungsjahr auf die Kinder- und Jugendhilfe sowie die Seniorenhilfe. Besondere Fördermaßnahmen waren die Ausstattung einer Schule mit Kommunikationstafeln für den inklusiven Unterricht sowie die Anschaffung der Gemeinschaftsmöbel für die neu gegründete Wohnpflegeeinrichtung für Menschen mit Demenz in der Fabriciusstraße.

"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 unterstützte auch 2020 wieder die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2020 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 4.898.641,40 € entstanden.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	4.206.641,44	159.566,54	1.873,20	4.368.081,18
eigene Kosten	528.267,22	2.223,00	70,00	530.560,22
	4.734.908,66	161.789,54	1.943,20	4.898.641,40
Vorjahr	4.511.678,08	211.081,41	3.576,81	4.726.336,03

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.281.002,36 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	3.453.906,30 €
	<u>4.734.908,66 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2020	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	27,69 €	45,63 €
a) Siedlung Berne	27,10 €	38,02 €
b) übrige Altbauten	32,14 €	103,84 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	32,76 €	23,27 €

In 2020 wurden in 28 (Vorjahr 13) Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 2 (Vorjahr 4) Wohnungen nach Absprache mit den Nutzern im bewohnten Zustand.

Auch im Geschäftsjahr 2021 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 2019 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 09. Juni bis 06. Juli 2020 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der Feststellung, „dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß 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.

III. Lagebericht 2020

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2020 über 2.289 eigene Wohnungen mit 153.927,50 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.939,25 m² Nutzfläche, 434 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 592 PKW-Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtbereich Hamburg Wandsbek. Die Bestandsveränderung von 67 zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich aus der planmäßigen Fertigstellung von 71 Wohnungen in Hamburg Bramfeld und dem Rückbau von 4 Wohneinheiten im Stadtteil Farmsen-Berne.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen hält unverändert an.

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 2019 um 6.074 auf 1.847.253 Personen.

Einen Rückgang des Bevölkerungsanstieges könnte es gemäß dem Ergebnis der 14'ten zwischen den Statistischen Ämtern von Bund und Ländern koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung 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 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	10.531	11.002	10.504
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	4.368	4.057
Zinsaufwendungen	951	1.046	1.045
Jahresüberschuss	1.436	2.006	1.662

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen insbesondere durch einen Mehrertrag von rund 500 T€ bei den sonstigen betrieblichen Erträgen und höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 332 T€ ergeben. Diese resultieren größtenteils aus der vorzeitige Vermietung des Neubaus Fabriciusstraße. Zusätzlich trugen Sondereinflüsse (122 T€) bei den Personalkosten positiv zum Ergebnis bei. Negativ beeinflusst wurde das Jahresergebnis durch erhöhte Zinsausgaben (95 T€) und Bildung der Rückstellung für Dichtigkeitsprüfungen (370 T€).

Die Nutzungsgebühren (Mieten) betragen in 2020 durchschnittlich 5,85 €/m² nach 5,71 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg resultiert aus geringfügigen Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Bestandsnutzungsgebühren sowie der erstmaligen Vermietung von 71 Neubauwohnungen in der zweiten Jahreshälfte. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote erhöhte sich leicht auf 6,4 Prozent (Vorjahr 5,8 Prozent).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 31,47 €/m² (Vorjahr 30,86 €/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 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage 2020	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.068,2	1.971,6	96,6
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-48,8	-57,6	8,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-128,4	-332,4	204,0
Betriebsergebnis	1.891,0	1.581,6	309,4
Neutrales Ergebnis	115,2	80,5	34,7
Ergebnis vor Steuern	2.006,2	1.662,1	344,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	2.006,2	1.662,1	344,1

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes. Die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist auf gestiegene Erträge aus den Nutzungsgebühren (473 T€) sowie auf Abrechnungsergebnisse bei den Betriebskosten zurückzuführen. Demgegenüber standen höhere Abschreibungen (188 T€) im Vergleich zum Vorjahr. Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung zur Stiftung und den Kosten der Gemeinschaftspflege sowie Mitgliederbetreuung. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Auflösung von Rückstellungen und Abrisskosten.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenstruktur	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	67.970,3	79,0	66.819,8	85,8	1.150,5
Umlaufvermögen	18.069,1	21,0	11.086,7	14,2	6.982,4
Bilanzsumme	86.039,4	100,0	77.906,5	100,0	8.132,9

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	28.272,7	32,9	26.272,6	33,7	2.000,1
(davon Rücklagen)	16.556,2		14.875,2		
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112,9	1,3	1.147,5	1,5	-34,6
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	46.808,8	54,4	42.432,9	54,5	4.375,9
Pensionsrückstellungen	863,4	1,0	1.037,7	1,3	-174,3
sonstige Rückstellungen	809,0	0,9	823,6	1,1	-14,6
kurzfristige Fremdmittel einschl. Rückstellungen	8.172,6	9,5	6.192,2	8,0	1.980,4
Bilanzsumme	86.039,4	100,0	77.906,5	100,0	8.132,9

Das Anlagevermögen beträgt 79,0 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2 Mio. € zu. Davon entfallen 1.681 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 311 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Damit beträgt die Eigenkapitalquote bei um 10,4 Prozent gestiegener Bilanzsumme 32,9 Prozent (Vorjahr 33,7 Prozent).

Die Zunahme der Bilanzsumme, liegt im Wesentlichen begründet in der Neubautätigkeit und in diesem Zusammenhang mit dem Zugang von Finanzierungsmitteln und der 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 Dividende von 3 Prozent 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 2,29 Prozent nach 2,44 Prozent 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).

	2020 T€	2019 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.006,2	1.662,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.928,1	1.743,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-223,5	-78,6
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) Erträge (-)	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	3.710,8	3.326,9
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	501,9	353,5
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	59,9	-141,4
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-135,7	-39,3
Verluste aus dem Abgang aus dem Anlagevermögen	12,5	2,4
Zinsaufwendungen	1.019,9	1.013,5
Zinserträge	-21,3	-19,9
Beteiligungserträge	-0,2	-0,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.147,8	4.495,5
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.950,5	-10.205,7
Veränderung Bausparguthaben	-377,5	-626,1
Erhaltene Zinsen	21,3	20,0
Erhaltene Dividenden	0,2	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.306,5	-10.811,6
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-1.975,4	-1.890,6
Gezahlte Zinsen	-1.019,9	-1.013,5
Darlehensrückzahlungen	-9.779,2	0,0
Valutierung von Darlehen	18.604,5	5.250,0
Verringerung von Mieterdarlehen	-0,4	-0,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	311,1	292,8
Dividende	-317,2	-308,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.823,5	2.330,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	6.664,8	-3.985,8
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	3.519,4	7.505,2
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	10.184,2	3.519,4

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 Prozent, sondern darüber hinaus auch für Teile der Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei einem Kreditinstitut über eine zugesagte Kreditlinie von rund 1,6 Mio. € zu aktuell marktgängigen 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:

	2020	2019
Eigenkapitalquote	32,9 %	33,7 %
Eigenkapitalrentabilität	7,1 %	6,3 %
Fluktuationsquote	6,4 %	5,8 %
Leerstandsquote zum Jahresultimo	0,66 %	1,0 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,85 €/m ²	5,71 €/m ²
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	31,47 €/m ²	30,86 €/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 Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin 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 Jahresultimo 2023, aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehenden Darlehen, Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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. Mietausfälle könnten sich zwischenzeitlich aufgrund der anhaltenden Corona-Krise ergeben. Diese sollten aber aufgrund der staatlichen Hilfspakete größtenteils ausgeglichen werden können.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.507 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020	Plan 2021
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	11.003 T€	11.225 T€
Instandhaltungsaufwendungen	4.368 T€	4.080 T€
Zinsaufwendungen	1.046 T€	1.010 T€
Jahresüberschuss	2.006 T€	1.507 T€

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

Hamburg, den 04. Mai 2021

Marc Buttler

Ralph Klostermann

Sönke Witt

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.767,00	11.254,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.487.740,25		51.933.664,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	813.867,40		890.272,40
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	15.264,00		19.978,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.014,00		51.904,00
7. Anlagen im Bau	0,00		13.340.671,18
8. Bauvorbereitungskosten	5.143,18	67.959.496,39	2.525,18
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	5.052,00	5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		67.970.315,39	66.819.788,38
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.481.240,44		2.564.043,16
2. Andere Vorräte	33.000,00	2.514.240,44	33.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	39.103,61		52.688,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	137.880,44	176.984,05	101.395,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.184.163,75		3.519.398,14
2. Bausparguthaben	5.192.830,94	15.376.994,69	4.815.303,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		866,73	866,73
Bilanzsumme		86.039.401,30	77.906.484,24

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.500,00		184.654,91
2. der verbleibenden Mitglieder	11.179.166,76		10.840.592,19
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	94.575,00	11.391.241,76	54.935,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 485,89 €			(2.687,59)
II. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.884.446,23		2.683.823,79
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 200.622,44 €			(166.214,39)
2. Andere Ergebnismrücklagen	13.671.797,48	16.556.243,71	12.191.413,32
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 1.480.384,16 €			(1.178.757,03)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.006.224,44		1.662.143,85
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.681.006,60	325.217,84	-1.344.971,42
Eigenkapital insgesamt		28.272.703,31	26.272.591,64
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	863.436,00		1.037.702,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112.912,61		1.147.538,92
3. Sonstige Rückstellungen	2.066.482,30	4.042.830,91	1.579.225,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.965.883,50		35.303.722,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.340.167,62		7.166.021,61
3. Erhaltene Anzahlungen	2.695.308,40		2.522.140,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.470,07		51.378,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.524.690,79		2.647.560,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	96.479,54	53.660.999,92	120.213,09
davon aus Steuern 2.936,54 €			(1.096,38)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 92,62 €			(92,62)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		62.867,16	58.389,83
Bilanzsumme		86.039.401,30	77.906.484,24

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.178.577,28	13.576.318,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.280,49	12.280,49
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-82.802,72	232.202,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		644.670,57	532.611,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		7.199.866,48	6.971.563,97
Rohergebnis		7.552.859,14	7.381.849,62
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.187.843,09		1.152.530,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: -26.974,02 € (Vorjahr 156.629,35 €)	<u>220.463,79</u>	1.408.306,88	405.992,02
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.928.122,98	1.743.385,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		734.566,00	942.183,05
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,39		200,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	<u>21.302,62</u>	21.453,01	19.961,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 26.447,28 € (Vorjahr 31.416,86 €)		1.046.294,48	1.044.917,75
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,51	11,90
12. Ergebnis nach Steuern		2.457.022,32	2.112.991,39
13. Sonstige Steuern		450.797,88	450.847,54
14. Jahresüberschuss		2.006.224,44	1.662.143,85
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.681.006,60	-1.344.971,42
16. Bilanzgewinn		325.217,84	317.172,43

A N H A N G

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 31.12.2020 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, 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 bis zu 20% p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung bis zu 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 31.12.2020, durch Saldenbestätigungen (Banken) oder Zahlung (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 2,34% zugrunde gelegt. Der Verpflichtungsbetrag nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 922.609,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 59.173,00 € 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 34.626,31 € den Erträgen zugeführt. Die vorhandenen Rückstellungen werden bestimmungsgemäß in den nächsten Jahren verbraucht.

Die Position Sonstige Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
Neu gebildet wurde eine Rückstellung für Dichtigkeitsprüfungen in Höhe von 320.000,00 €, die Prüfungen sollen in den nächsten zwei Jahren nachgeholt werden. Der Rückstellung für Schadensbeseitigung wurde ein Betrag von 230.000,00 € zugeführt. Hier handelt es sich um die Beseitigung eines Bauschadens.
Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläen.
12. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
13. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbaurecht in Höhe von rd. 18 T€. 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 bzw. Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen angefallene Baukosten für den Neubau in der Fabriciusstrasse (15.726.295,28 €) und den Kosten für die Außenanlagen (597.522,01 €). Bei den Abgängen handelt es sich um den Abriss von Bestandsbauten im Rahmen der Bestandsentwicklung in Berne.
3. In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich bei den Abgängen um Anlagegüter im Sammelposten und bei den PKW's.
4. Die unter der Position Anlagen im Bau angefallenen Kosten, betrafen den Neubau in der Fabriciusstrasse und wurden nach Baufertigstellung in voller Höhe umgebucht auf die Position Wohnanlagen.
5. Die Position Bauvorbereitung enthält Kosten für Planungen im Bereich Berne.
6. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.481.240,44 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2020.

**Entwicklung des Anlagevermögens
vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Buchwert 31.12.2019
	Stand 01.01.2020	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.091,47 €	1.392,30 €			188.483,77 €	175.837,47 €	6.879,30 €		182.716,77 €	5.767,00 €	11.254,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.028.802,00 €	11.194,18 €	22.397,00 €	-16.333.219,30 €	123.950.808,48 €	55.095.137,94 €	1.790.327,29 €	22.397,00 €	56.863.068,23 €	66.487.740,25 €	51.933.664,06 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €				2.677.569,95 €	1.787.297,55 €	76.405,00 €		1.863.702,55 €	813.867,40 €	890.272,40 €
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	172.304,86 €				172.304,86 €	152.326,86 €	4.714,00 €	0,00 €	157.040,66 €	15.264,00 €	19.978,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.335,17 €	83.414,39 €	65.393,88 €		510.355,68 €	440.431,17 €	49.797,39 €	52.898,88 €	437.341,68 €	73.014,00 €	51.904,00 €
Anlagen im Bau	13.340.671,18 €	2.892.548,12 €		-16.333.219,30 €	0,00 €					0,00 €	13.340.671,18 €
Bauvorbereitungskosten	2.525,18 €	2.618,00 €		0,00 €	5.143,18 €					5.143,18 €	2.525,18 €
Finanzanlagen	124.470.819,37 €	3.089.764,69 €	87.790,88 €	0,00 €	127.280.649,71 €	57.475.193,52 €	1.921.243,68 €	75.283,88 €	59.321.153,32 €	67.959.496,39 €	66.803.482,38 €
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €				5.052,00 €					5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	124.470.819,37 €	3.091.156,99 €	87.790,88 €	0,00 €	127.474.185,48 €	57.651.030,99 €	1.926.122,88 €	75.283,88 €	59.503.670,09 €	67.970.315,39 €	66.819.788,38 €

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	39.103,61 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	137.880,44 €	6.054,48 €	6.054,48 €
Gesamtbetrag	176.984,05 €	6.054,48 €	6.054,48 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

8. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2019 €	Zuführung 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2018 €
Gesetzliche Rücklage	2.683.823,79	200.622,44	2.884.446,23	2.517.609,40
Andere Ergebnisrücklagen	12.191.413,32	1.480.384,16	13.671.797,48	11.012.656,29
Gesamtbetrag	14.875.237,11	1.681.006,60	16.556.243,71	13.530.265,69

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 59,2 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 1.112,9 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Die Entnahme für das Jahr 2020 betrafen Kellerdeckensanierungen. Für das Jahr 2021 sind Entnahmen in Höhe von 40,0 T€ geplant.

11. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 72,5 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 375,0 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und Bauschäden sowie 84,1 T€ für Archivierungskosten und für Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von 712,9 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 175,0 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet sowie für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von 49,5 T€. Für noch ausstehende Dichtigkeitsprüfungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 320,0 T€ gebildet.

12. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.695.308,40 €.

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	Sicherungsart
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.965.883,50 € (35.303.722,45 €)	2.076.257,53 € (1.565.080,90 €)	7.555.046,41 € (6.006.900,61 €)	34.334.579,56 € (27.731.740,94 €)	43.965.883,50 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.340.167,62 € (7.166.021,61 €)	421.013,73 € (478.877,15 €)	1.590.982,94 € (2.254.173,32 €)	3.328.170,95 € (4.432.971,14 €)	5.340.167,62 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.695.308,40 € (2.522.140,38 €)	2.695.308,40 € (2.522.140,38 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.470,07 € (51.378,74 €)	38.470,07 € (51.378,74 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.524.690,79 € (2.647.560,12 €)	1.524.690,79 € (2.647.560,12 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	96.479,54 € (120.213,09 €)	96.479,54 € (120.213,09 €)				
Gesamtbetrag	53.660.999,92 € (47.811.036,39 €)	6.852.220,06 € (7.385.250,38 €)	9.146.029,35 € (8.261.073,93 €)	37.662.750,51 € (32.164.712,08 €)	49.306.051,12 €	

*GPR = Grundpfandrecht

14. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Neuaufnahmen von 8.862.000,00 €, planmäßige Tilgung von 1.580.826,93 €, Rückzahlung von 36.709,16 € sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 6.800,97 €. Umschuldet wurden Darlehen in Höhe von 9.742.494,39 € davon 1.424.498,11 € bei anderen Kreditgebern.

15. Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der planmäßigen Tilgung von 394.606,45 € und der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 357,90 €, sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 6.391,53 € und den Umschuldungen von 1.424.498,11 €.

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 Nutzungsbühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.114,0 T€
- Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 34,6 T€ €, sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 75,1 T€ und einer Einmalersatzung von 32,8 T€, sowie Erstattungsleistungen in Höhe von 223,2T€. Verbindlichkeiten in Höhe von 117,3 T€ konnten ertragswirksam ausgebucht werden.
- In den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind für Instandhaltungsmaßnahmen 4.368,1 T€ enthalten.
- Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 461,2 T€, da enthalten sind Aufwendungen für die EDV von 148,7 T€. Für Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftseinrichtungen wurden rund 42 T€ aufgewendet. Abschreibungen erfolgten in Höhe von 17 T€, die Zuführung zur Stiftung der Gartenstadt betrug 80,0 T€. Abrißkosten sind in Höhe von 97,9 T€ angefallen.

E. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine in der Bilanz auszuweisende oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
- Aus der Übernahme von einem erworbenen Wohnobjekt besteht noch eine Kautions in Form eines Sparbuchs / Mietkaution von 1.020,00 €
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		<u>Vorjahr</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	11,0
Technische Mitarbeiter	5,1	5,8
Hauswarte, Reinigungskräfte	<u>6,0</u>	<u>6,0</u>
	<u>22,1</u>	<u>22,8</u>
davon sind teilzeitbeschäftigt	11,0	11,6

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

Mitgliederbewegung 2020

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.226	43.481 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	180	180 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		<u>2.472 Anteilen</u>
	4.406	46.133 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	94	94 Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile		<u>1.243 Anteilen</u>
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.312	44.796 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 338.574,57 € erhöht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. 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	
Miriam Heuer, Selbstständige	
Alexander Matthies, Kaufmann	
Cornelia Reichmuth, Controllerin	
Jan Sellmann, Industriemeister	
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur	(stellv. Schriftführer)

F. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen, haben sich nicht ergeben.
2. Verwendung des Ergebnisses der Gartenstadt Hamburg eG

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 04.05.2021 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Aus dem Jahresüberschuss von 2.006.224,44 € wurden 200.622,44 € der Gesetzlichen Rücklage und 1.480.384,16 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 325.217,84 € an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttung von 3 % des am 01.01.2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 10.840.592,19 €.

Hamburg, den 04.05.2021

Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG



Sönke Witt



Ralph Klostermann



Marc Buttler

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

5.767,00 €

(11.254,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 1.392,30 €

Die planmäßige Abschreibung betrug 6.879,30 €.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

66.487.740,25 €

(51.933.664,06 €)

Zugänge und Umbuchungen im Geschäftsjahr 2020 gab es in Höhe von 16.344.403,48 €.

Es handelt sich um Baukosten für die Fabriciusstraße

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind 0,00 €

Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind 1.790.327,29 €

1.790.327,29 €

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 60.293.820,91 €

66.487.740,25 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**813.867,40 €**(890.272,40 €)

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	811.408,00 €
	<u>813.867,40 €</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 **15.264,00 €**
(19.978,00 €)

Ausgewiesen werden
Maschinen in Wascheinrichtungen 15.264,00 €

Planmäßig abgeschrieben wurden 4.714,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **73.014,00 €**
(51.904,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Geschäftsausstattung	26.530,84
PKW	46.732,00
EDV Hardware	<u>10.151,50</u>
	<u><u>83.414,34</u></u>

Abgegangen sind diverse Ausstattungen im Wert von 12.507,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 49.796,89 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 5.840,00 €, sowie angeschaffene GWG's für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 12.387,10 €

Anlagen im Bau **0,00 €**
(13.340.671,18 €)

Diese Position enthält die Kosten für den Neubau
Fabriciusstrasse

Bauvorbereitungskosten **5.143,18 €**
(2.525,18 €)

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 **2.481.240,44 €**
(2.564.043,16 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.723.127,96 €
Heizkosten	790.603,57 €
Ausgl. f. Leerstand	<u>-32.491,09 €</u>
	<u><u>2.481.240,44 €</u></u>

Vorräte **33.000,00 €**
(33.000,00 €)

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 **39.103,61 €**
(52.688,68 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 306.544,50 €

wertberichtigt wurden insgesamt -267.440,89 €
(davon im Geschäftsjahr 12.054,66 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 21.673,45 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.

Sonstige Vermögensgegenstände**137.880,44 €**(101.395,29 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	18.193,79 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	70.571,23 €
verschiedene Debitoren	19.102,09 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	30.013,33 €

137.880,44 €**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten****10.184.163,75 €**(3.519.398,14 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.585,64 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	121.799,37 €
Aareal Bank AG	2.083.328,61 €
Deutsche Kreditbank AG	7.548.124,35 €
Hamburger Volksbank eG	429.325,78 €

10.184.163,75 €**Bausparguthaben**

Bausparguthaben

5.192.830,94 €(4.815.303,86 €)**Rechnungsabgrenzungsposten****866,73 €**(866,73 €)Diese Position enthält für das Jahr 2021 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsen.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben **11.391.241,76 €**
(11.080.182,10 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2020 ausscheidende Mitglieder	117.500,00 €
gekündigte Geschäftsanteile	94.575,00 €
verbleibende Mitglieder	<u>11.179.166,76 €</u>
	<u><u>11.391.241,76 €</u></u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 723.620,945 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (239.589,91,00 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2020 bekannt wurde (23.250,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 338.574,57 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 485,89 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 19.347,35 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **2.884.446,23 €**
(2.683.823,76 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 200.622,44 € eingestellt.

Freie Rücklage **13.671.797,48 €**
(12.191.413,32 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 1.480.384,16 € eingestellt.

Bilanzgewinn **325.217,84 €**
(317.172,43 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 325.217,84 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

863.436,00 €

(1.037.702,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2020 für ausgeschiedene Mitarbeiter 87.119,76 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2020 60.380,64 €. Aufgelöst wurden 147.526,88 € durch einen Todesfall, sowie durch Veränderung der Anspruchsgrundlage.

Bauinstandhaltungsrückstellung

1.112.912,61 €

(1.147.538,92 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	140.574,77 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €

1.112.912,61 €

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

Sonstige Rückstellungen**2.066.482,30 €**(1.579.225,46 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2020	29.000,00 €
Personalaufwand	68.443,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	21.000,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	72.510,00 €
Verwaltungsaufwand	8.000,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	375.000,00 €
Rückstellungen für Bauleistungen	151.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	712.955,07 €
Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen offene Rechnungen	320.000,00 € 49.453,05 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	175.021,18 €
	<u>2.066.482,30 €</u>

Verbindlichkeiten**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten****43.965.883,50 €**(35.303.722,45 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Darlehen in Höhe von 1.424.498,11 € durch Umschuldungen. Im Rahmen der Neubautätigkeit sind von der IFB 3.612.000,00 € und der DKB 5.250.000,00 € zugegangen.

Die planmäßige Tilgung betrug 1.580.826,93 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	35.727.812,20 €
öffentliche Darlehen	8.230.376,52 €
kurzf. Verbindlichkeiten	7.694,78 €
	<u>43.965.883,50 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**5.340.167,62 €**(7.166.021,61 €)

Abgegangen durch Rückzahlung sind Mieterdarlehen in Höhe von 357,90 €.
Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 1.424.498,11 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 394.606,45 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	5.322.026,83 €
Mieterdarlehen	2.150,68 €
kurzf. Verbindlichkeiten	15.990,11 €
	<u>5.340.167,62 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.695.308,40 €**(2.522.140,38 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung**38.470,07 €**(51.378,74 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**1.524.690,79 €**(2.647.560,12 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.352.310,26 €
Hausbewirtschaftung	157.931,65 €
Verwaltung	14.448,88 €
	<u>1.524.690,79 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten**96.479,54 €**(120.213,09 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 93.389,02 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 2.936,54 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 153,98 €96.479,54 €**Passive Rechnungsabgrenzungsposten****62.867,16 €**(58.389,83 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren 44.313,26 €

vorausempfangener Erbbauzins 18.553,90 €

62.867,16 €

GEWINN - und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung **14.178.577,28 €**
(13.576.318,88 €)

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	10.562.985,61 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	221.832,91 €	
Garagen und Stellplätze	332.198,19 €	
sonstige Objekte	24.000,78 €	11.141.017,49 €

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	411.471,66 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	8.382,48 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	174.783,29 €	
Grundsteuer-mehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	234,35 €	
Modernisierungszuschlag	20.216,92 €	
Kabelgebühr	16.522,72 €	642.913,26 €

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung 39.316,19 €

Umsatzerlöse für frühere Jahre
(aus Betriebskostenabrechnungen und andere) 2.487.676,38 €

Erlöse aus Sondereinrichtungen 22.342,19 €
14.333.265,51 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	111.805,83 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	6.939,53 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	29.366,35 €	
Mietverzichte	6.576,52 €	-154.688,23 €

14.178.577,28 €

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

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-82.802,72 €
	(232.202,93 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2019 (Bestandsverminderungen)	./.	2.557.681,93 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2020 (Bestandserhöhungen)		<u>2.474.879,21 €</u>
Verminderung des Bestandes		<u><u>-82.802,72 €</u></u>

Sonstige betriebliche Erträge	644.670,57 €
	(532.611,29 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	34.626,31 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	134.085,14 €
Eintrittsgeldern	8.350,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	212.726,52 €
andere Erstattungen	10.427,22 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	9.838,00 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	117.367,13 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	117.250,25 €
	<u><u>644.670,57 €</u></u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**7.199.866,48 €**(6.971.563,97 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	71.307,68 €	
Heizung und Warmwasser	830.180,10 €	
Aufzugsanlagen	64.503,84 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	239.623,21 €	
Gartenpflege	382.089,25 €	
Beleuchtung	110.073,57 €	
Außenreinigung	10.179,82 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	71.112,09 €	
Müllabfuhr	558.508,69 €	
Kabelgebühren	122.226,13 €	
Schornsteinreinigung	67.761,43 €	
Hausreinigung	136.886,36 €	
Schädlingsbekämpfung	18.401,08 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	21.119,93 €	
Betriebskosten Garagen	35.623,93 €	
Trinkwasserprüfung leere Wohnungen	748,20 € 25.562,89 €	
verschiedene Betriebskosten	30.862,73 €	2.796.770,93 €

Instandhaltungskosten 4.368.081,18 €

darin enthalten:

Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	rd.	973.500,00 €	
Kosten für Versicherungsschäden	rd.	128.688,47 €	
Zuführung zu Rückstellungen	rd.	542.000,00 €	

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen
der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	10.074,07 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	14.422,84 €	
Erbbauzins	10.517,46 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	0,00 €	35.014,37 €

7.199.866,48 €

Personalaufwand**1.408.306,88 €**(1.558.522,11 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.181.721,83 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	-2.216,28 €	
Urlaubsrückstellung	7.591,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	746,54 €	1.187.843,09 €
Soziale Abgaben	234.435,05 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	-26.974,02 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	13.002,76 €	220.463,79 €
		<u>1.408.306,88 €</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen****1.928.122,98 €**(1.743.385,34 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.866.732,29 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.797,39 €	
Maschinen in Wascheinrichtungen	4.714,00 €	
Immaterielle Anlagewerte	6.879,30 €	
		<u>1.928.122,98 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**734.566,00 €**(942.183,05 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	485.161,09 €	
Gemeinschaftspflege / Mitglieder	41.979,87 €	
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	12.507,00 €	
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	17.022,90 €	
verschiedene Geschäftsvorfälle	177.895,14 €	
		<u>734.566,00 €</u>

Erträge aus anderen Finanzanlagen**150,39 €**(200,78 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank
und Anteil SPARDA

150,39 €

150,39 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****21.302,62 €**(19.961,14 €)

Die Erträge betreffen

Bausparguthaben
andere Zinsen

21.175,08 €

127,54 €21.302,62 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.046.294,48 €**(1.044.917,75 €)

Entstanden sind

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

933.828,93 €

55,30 €

26.447,28 €

48.752,08 €

36.144,27 €

1.066,62 €1.046.294,48 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag**-0,51 €**(11,90 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	37,50 €
Kapitalertragsteuererstattung	-40,07 €
Solidaritätszuschlag	2,06 €
	<u>-0,51 €</u>

Sonstige Steuern**450.797,88 €**(450.847,54 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	450.459,91 €
Kultursteuer	81,50 €
Kraftfahrzeugsteuer	256,47 €
	<u>450.797,88 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**1.681.006,60 €**(1.344.971,42 €)

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 beträgt 2.006.224,44 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs.
2 der Satzung 200.622,44 € eingestellt. Zur freien Rücklage
wurden 1.480.384,16 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2020**325.217,84 €**(317.172,43 €)

Hamburg, den 04.05.2021

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

Buttler Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2020 auch unter den besonderen Bedingungen der seit März des Jahres das Leben beherrschenden Corona Pandemie die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, uneingeschränkt wahr. In zehn 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 zweimal alleine.

Ein Ergebnis der vielfältigen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist die Fertigstellung und vollständige Vermietung des Neubaus Fabriciusstraße. Dabei wurde eine große Nachfrage nach den günstigen öffentlich geförderten Wohnungen, dem besonderen Angebot einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte, den besonderen 60+ Wohnungen mit einer altengerechten Ausstattung aber auch der freifinanzieren Wohnungen deutlich. Insgesamt verdeutlicht unser Projekt Ole Wisch /Fabriciusstraße auch für den Aufsichtsrat eine sehr erfolgreiche Arbeit der Geschäftsleitung und unserer Mitarbeiter.

Die besonderen aktuellen Einflüsse der sich im Jahre 2020 entwickelnden Corona Pandemie waren wiederholt Gegenstand der Aufsichtsratsarbeit. Über die Möglichkeit von sehr geringen Ertragseinbußen hinaus, die aber das Geschäftsergebnis der Genossenschaft nicht ernsthaft belasteten, ergaben sich erwartungsgemäß keine konkreten Gefahren für die Geschäftsentwicklung und kein besonderer Handlungsbedarf durch den Aufsichtsrat. Der Vorstand hat vielmehr sachgerechte Maßnahmen ergriffen und den Aufsichtsrat stets unverzüglich informiert.

In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement und den Folgen der für die Dreiecksfläche im Jahr 2019 erfolgten Klärung. Die Entwicklung der Sanierung einzelner Siedlungshäuser und die sich weiter normalisierten Leerstände bei den denkmalgeschützten Siedlungshäusern waren wiederholt Gegenstand unserer Arbeit. In der sich langsam abzeichnenden Endphase bei der Entwicklung des Denkmalschutzplanes erhielt der Aufsichtsrat alle notwendigen Informationen, sodass der Vorstand unverändert bestärkt werden konnte, sich weiter für ein für unsere Mitglieder finanziell erträgliches, soziales und auch wohntaugliches Ergebnis einzusetzen. Die Arbeit der Gartenstadt Hamburg Stiftung unterstützte der Aufsichtsrat auch im Jahr 2020. Die fortgesetzte Kapitalaufstockung wurde im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftsplanung gebilligt.

Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen Gegenstand unserer Arbeit. Ralph Klostermann wurde 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 2020 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Jahresüberschusses an und empfiehlt der Vertreterversammlung 2021 sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 3 Prozent auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2020. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für 2020 Entlastung zu erteilen.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 09.06.2020 bis 03.07.2020 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 ordnungsgemäß nachgekommen sind. Dieser Bericht wird Gegenstand der Vertreterversammlung 2021 sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet Lars Pochnicht, Wasse Schrader und Rüdiger Susott satzungsgemäß aus. Sie stellen sich in der Vertreterversammlung 2021 zur Wiederwahl. Aufgrund der nicht abgeschlossenen Vertreterversammlung 2020 sind auch die damit verbundenen Fragestellungen noch aktuell und hier erörterungsbedürftig. Mit viel Einsatz versuchte der Aufsichtsrat gemeinsam mit der Geschäftsführung eine präsen- aber auch Corona-konforme ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2019 zu organisieren. Nachdem dies sehr kurzfristig durch die Entwicklungen der Pandemie unmöglich wurde, zeigten sich der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung zum Schutze der Gesundheit unserer Vertreter sehr flexibel. Im Rahmen der neuen gesetzlichen Regelungen wurde die bereits durchgeplante Vertreterversammlung vom 10. Juni 2020 auf den 04. November 2020 verschoben. Daraufhin hat der Aufsichtsrat gem. Art. 2 § 3 Abs.3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht ausnahmsweise am 13.05.2020 mit allen Folgen selbst dem Jahresabschluss 2020 festgestellt. Da sich leider die Gesundheitsgefahren durch die Corona Pandemie nicht wie erhofft verringerten, musste auch die Vertreterversammlung am 4. November 2020 als Präsenzversammlung kurzfristig abgesagt werden. Gemeinsam beschlossen der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung einvernehmlich stattdessen eine schriftliche Vertreterversammlung durchzuführen.

Entsprechend dem gemeinsamen Vorschlag vom Aufsichtsrat und Vorstand zur Verteilung des Jahresüberschusses hat diese Vertreterversammlung die Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 3 Prozent auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2019 beschlossen und die Ausschüttung der Dividenden noch im Jahr 2020 ermöglicht. Gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht sind Miriam Heuer, Alexander Matthies und Jan Sellmann noch nicht aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, da eine Neuwahl zum Aufsichtsrat bislang nicht durchgeführt wurde. Auch die Beschlussfassung über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Jahr 2019 wurden mangels einer präsenten Aussprachemöglichkeit für die Vertreter noch nicht versucht. Diese Teile der Vertreterversammlung, wie auch die Vorstellung des Prüfberichtes, sollen zeitnah nachgeholt werden.

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.

Zudem wünscht der Aufsichtsrat allen Mitgliedern ein gesundes und coronafreies Leben!



Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Hamburg, den 04.05.2021

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

Balke	Jürgen
Bauer	Erika
Bluhm	Ingrid
Benkert	Bodo
Braune	Max
Cohrs	Horst Walter
Gruninger	Frank
Gudella	Walter
Hassforther	Ingrid
Henselmeyer	Helmut
Heuer	Anneliese
Heyden	Anneliese
Hinz	Ernst Günther
Hübener	Klaus
Ilseemann	Anita
John	Helene
Klitzing	Hildegard
Krafft	Sylvia
Künnemann	Ingeborg
Kurr	Margot
Lange	Aloys
Littwitz	Mieczyslaw
Meyer	Holger
Mühlenbach	Franz
Nowotny	Melitta
Obernosterer	Eberhard
Pittner	Wulfdietrich
Plümke	Lisa
Rautenburger	Peter
Reese	Dirksje
Rudolph	Ursel
Seegebarth	Michael
Schröder-Klimatsidas	Dirk
Stöver	Jörg
Suhr	Helga
von Dratel	Hildegard
Voss	Dieter
Zelinski	Walter

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohn- gen	Gewer- be	Gara- gen	Kfz- plätze	Bau- jahr
1	Siedlung Berne	537 *)		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher 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	9	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		4	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	Birchholtzweg 15	30				1967/68
51	Birchholtzweg 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
81	Fabriciusstraße	71		55		2020
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
56		<u>2.289</u>	<u>34</u>	<u>434</u>	<u>592</u>	

*) davon sind per 31.12.2020 3 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