GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

GESCHÄFTS-BERICHT 2022

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT

UND

JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Verwaltungsorgane	7
II.	Bericht des Vorstandes	8
III.	Lagebericht	17
IV.	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang	26
V.	Erläuterung zum Jahresabschluss - Bilanz	36
	- Gewinn- und Verlustrechnung	46
VI.	Bericht des Aufsichtsrates	52
VII.	Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	55

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

I. Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Rüdiger Susott	stellv. Schriftführer
Susanne Dammann	
Miriam Heuer	
Alexander Matthies	
Cornelia Reichmuth	
Jan Sellmann	

Vorstand

Marc Buttler	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

Vorlage zur Vertreterversammlung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutschland befindet sich nach den bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg. Wie das Statistische Bundesamt (DESTATIS) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 Prozent gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 Prozent. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 Prozent eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 Prozent.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagniert sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 Prozent zum Vorquartal.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum mit einem Plus von 4,6 Prozent unterstützend und konnte fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit (45,4 Prozent) sowie Unterhaltung und Kultur (13,2 Prozent) aus. Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (0,7 Prozent). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Die Ausrüstungsinvestitionen, vor allem für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge legten preisbereinigt um 2,5 Prozent zu. Insbesondere die PKW-Zulassungszahlen beeinflussten das Ergebnis positiv. Zusammen mit dem privaten Konsum waren das 2022 die Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (3,2 Prozent). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe (6,7 Prozent), womit der Außenbeitrag zum BIP letztlich negativ war.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wieder. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 Prozent (davor 3,4 Prozent). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg 2022 mit 7,2 Prozent nominal deutlich (davor 1,8 Prozent). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit 11,9 Prozent deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 Prozent).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 Prozent). Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich um 34,7 Prozent nach 10,4 Prozent im Vorjahr. Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 Prozent zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl (87 Prozent) und Erdgas (64,8 Prozent) an. Strom kostete 20,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 Prozent.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 Prozent. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0 Prozent gelegen.
Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent (zuvor 10,7 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 Prozent, das Baugewerbe 6 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 Prozent (davor 2,8 Prozent). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 Prozent bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit (45,3 Mio.) aus dem Jahre 2019 übertroffen. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbegingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits vor Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 Prozent einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 Prozent konnten einen Hochschulabschluss vorweisen. Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (4,9 Prozent). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistungen (1,6 Prozent). Die Beschäftigung im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte nach Rückgängen wieder zulegen (1,8 Prozent).
2022 waren jahresdurchschnittliche 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 Prozent (davor 5,79 Prozent). Im Ausblick auf das Jahr 2023 wird mit einem weiteren leichten Rückgang auf ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Wohnungswirtschaft in Hamburg

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um 10,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 8,2 Prozent und real um 2,8 Prozent.
Nach dem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 und der Stagnation im Jahr 2021 ist nun im Jahr 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um 27 200 auf einen neuen Höchststand von 1 319 000 Personen. Mit diesem Anstieg um 2,1 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.
Mit einem Anteil von 88 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 2,4 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe

Vorlage zur Vertreterversammlung

zeigt sich mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent ein deutlich schwächerer Anstieg. Ursächlich war hier ein leichter Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe von minus 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

1 853 935 Menschen lebten Ende 2021 in Hamburg. Das sind 1 457 bzw. 0,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Stand seit 1965 erreicht. Damals gab es 1 854 361 Hanseatinnen und Hanseaten. Die Bevölkerung in Hamburg ist mit einem Durchschnittsalter von 42,3 Jahren etwas jünger als die Bevölkerung auf Bundesebene mit 44,7 Jahren.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 37,4 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Das geht aus einer Auswertung des Melderegisters hervor, die das Statistikamt Nord jährlich durchführt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 Prozentpunkte.

In Hamburg lebten Ende 2021 auf einem Quadratkilometer 2.525 Menschen – 263 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 Quadratmeter pro Wohnung. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Die Mieten betrugen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 12,09 Euro/m² und Monat.

Demgegenüber lag der Median der Neuvermietungsmieten der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen Anfang 2022 bei 7,85 Euro/m².

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Während die Corona-Pandemie in den beiden zurückliegenden Jahren den „genossenschaftlichen Fahrplan“ für Vertreterversammlungen und Beschlüsse kräftig durcheinandergebracht hatte, konnte mit dem Abklingen von Corona und den stückweisen Aufhebungen der Schutzauflagen ein großer Teil Normalität zurückerlangt werden.

Der normalerweise planmäßig im Sommer nach der Vertreterwahl stattfindende Übergang von der „alten“ Vertreterversammlung auf die neu gewählten Vertreter

Vorlage zur Vertreterversammlung

verzögerte sich coronabedingt erheblich. Es bedurfte erst der noch ausstehenden Beschlüsse zum Geschäftsbericht 2020 und der Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung vom 04. Mai 2022 um den Übergang abzuschließen. Gleich im darauffolgenden Juni waren die nun amtierenden Vertreterinnen und Vertreter aus der Vertreterwahl 2021 an der Reihe, sich auf der jetzt wieder turnusmäßigen Vertreterversammlung, mit dem Geschäftsbericht 2021 und den Wahlen zum Aufsichtsrat zu befassen.

Eine positive Erfahrung aus der Pandemiezeit war die Veränderung unseres Serviceangebotes. So wurden die Beratung und der Service für unsere Mitglieder und Wohnungsinteressenten weiterhin mittels Telefon und Email, sowie ausschließlich mit individuell vereinbarten Terminen angeboten. So konnten unnötige Wege- und Wartezeiten vermieden und die Qualität der persönlichen Gespräche verbessert werden. Die Ergebnisse der Anfang 2022 durchgeführten Nutzerbefragung ermunterten zu dieser Entscheidung. Insgesamt wurde der Gartenstadt Hamburg von den Wohnungsnutzerinnen und -nutzern ein gutes Zeugnis ausgestellt. Mit 97,2 Prozent war die Weiterempfehlungsquote für die Gartenstadt Hamburg gegenüber der Befragung von 2018 (95,1) noch einmal leicht angestiegen. Gerade im Bereich Service kam es im Vergleich zur vorangegangenen Befragung zu teilweise sehr deutlichen Verbesserungen.

Die Herausforderungen des Klimaschutzes, verstärkt durch die Energiepreisentwicklung in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, bilden ein besonderes und umfangreiches Arbeitsgebiet. Da es nicht nur um das Energiesparen, sondern auch gleichzeitig um die Änderung der Energieträger geht, sind hierfür umfangreiche Planungen und Investitionen gefragt. Bei sich jedoch schnell ändernden politischen Vorgaben und anhaltenden Lieferengpässen und Personalmangel der Fachfirmen ergeben sich für mögliche Umsetzungen erhebliche Unsicherheiten. Verbesserungen an der Haustechnik und weitere Dämmungen sind erste Maßnahmen die zunächst durchgeführt werden können. So erhalten nun alle Siedlungshäuser mit zweischaligem Mauerwerk in der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung eine Einblasdämmung. Nach Berechnung der Energieberatung ergeben sich somit je nach Haustyp rund 20 - 35 Prozent Heizenergieeinsparung.

Im Neubaubereich wurden die Überlegungen für etwa 16 Wohnungen in der Kathenkoppel weiterentwickelt. Hier wird jedoch die Entwicklung der Baukosten und –zinsen eine starke Rolle spielen, ob es der Genossenschaft möglich sein wird bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

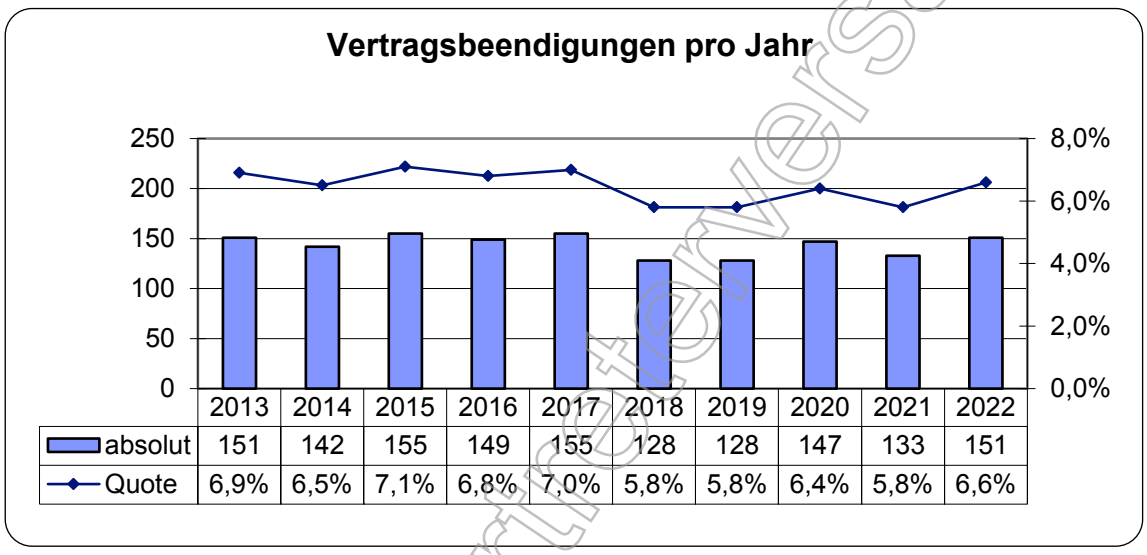
Vorlage zur Vertreterversammlung

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2022 war die Vermietungslage ähnlich wie in den vergangenen Jahren anhaltend gut. Es wurden durch die Vermietungsabteilung 151 Vertragsbeendigungen bearbeitet und dies entspricht bei einem Wohnungsbestand von 2.282 einer Fluktuationsquote von ca. 6,6 %.

Leerstände vor der Neuvermietung entstanden lediglich durch notwendige Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten.

In der Interessentenliste werden zum Zeitpunkt der Berichtserstellung über 850 wohnungssuchende Haushalte geführt, wovon bereits ca. 60 % Mitglied unserer Genossenschaft sind. Zusätzlich haben sich rund 200 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine als wohnungssuchend bei uns registriert. 9 Wohnungen wurden im Berichtsjahr 2022 an ukrainische Flüchtlinge bzw. Haushalte vergeben.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
absolut	151	142	155	149	155	128	128	147	133	151
Quote	6,9%	6,5%	7,1%	6,8%	7,0%	5,8%	5,8%	6,4%	5,8%	6,6%

Entwicklung der Nutzungsgebühren

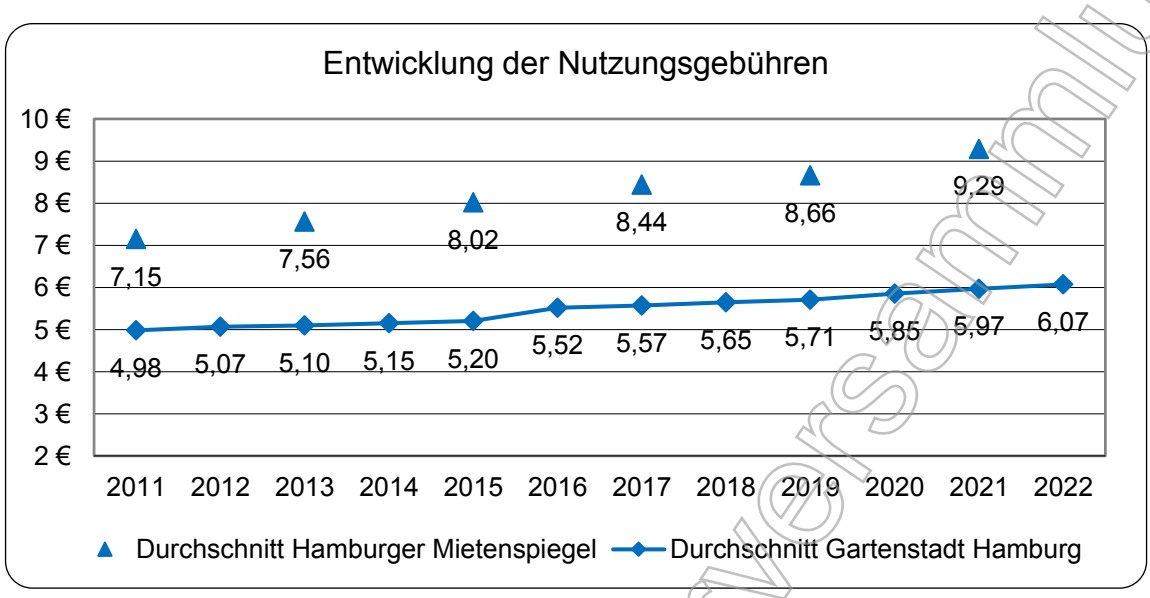
Das Berichtsjahr 2022 verlief aus Sicht der Genossenschaft bei der Ausgestaltung unserer Nutzungsgebühren normal. Es gab lediglich die ohnehin jährlich vorgesehenen Anpassungen für bestimmte Wohnanlagen. Unter Berücksichtigung des Hamburger Mietenspiegels 2021 hatte der Vorstand die genossenschaftlichen Zielnutzungsgebühren für den freifinanzierten Wohnungsbestand angepasst. Mit einer Erhöhungsrunde für den Juni 2022 und einer weiteren für den November wurden daraufhin für zwei Gruppen von zusammengefassten Wohnanlagen die Nutzungsgebühren angehoben.

Insgesamt wurden knapp 560 Erhöhungsbegehren ausgesprochen, bei denen die Nutzungsgebühren um jeweils maximal fünf Prozent erhöht wurden.

Mit einer Ausnahme waren für unseren Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2022 keine Anpassungen der Grundnutzungsgebühren erforderlich. Lediglich in dem mehrheitlich öffentlich geförderten Teil unserer neuesten Wohnanlage Fabriciusstraße 153-159 in Bramfeld (Baujahr 2019/2020) kam es zur ersten Erhöhung der Grundnutzungsgebühr. Die hier öffentlich geförderten Wohnungen konnten aufgrund einer hohen Subventionierung durch die Stadt Hamburg mit sehr günstigen Nutzungsgebühren vermietet werden. Diese Subventionsleistungen der Stadt werden turnusgemäß abgebaut. Im Gegenzug darf die Genossenschaft eine Anpassung der Nutzungsgebühr alle

Vorlage zur Vertreterversammlung

zwei Jahre mit den Mitgliedern vertraglich vereinbaren. Der nun erste Erhöhungsschritt von € 0,20 je m² Wohnfläche und Monat wurde nach den Richtlinien des § 558 BGB umgesetzt.



Heiz- und Betriebskosten

Die Betriebskostenvorauszahlungen für 2021 waren im Allgemeinen gut kalkuliert, so dass es insgesamt zu recht einheitlichen Abrechnungsergebnissen kam. Ausnahmen hierzu bildeten hauptsächlich die neueren Wohnanlagen und hier insbesondere die Heizkosten. Aufgrund der hohen technischen Ausstattung waren dort zum Teil Abschlüsse von zusätzlichen oder erweiterten Wartungsverträgen notwendig, die höher als kalkuliert ausfielen. Auf der anderen Seite lagen für die Heizkosten keine Erfahrungswerte vor, so dass sich die Kalkulation als schwierig erwies. In der Folge kam es so teilweise zu deutlichen Guthaben.

Zu gestiegenen Betriebskosten kam es in der Abrechnung für 2021 hauptsächlich im Bereich der Gartenpflege durch intensivere Betrachtung der Verkehrssicherheit und entsprechend gestiegener Baumpflegekosten. Ebenfalls sind die Versicherungsbeiträge im Geschäftsjahr 2022 gestiegen. Weitere Erhöhungen der Prämien für 2023 ergaben sich aufgrund der Anzahl von Schadensfällen und der allgemeinen Preisentwicklung, die auch die Kosten der Schadensbeseitigungen steigen lässt.

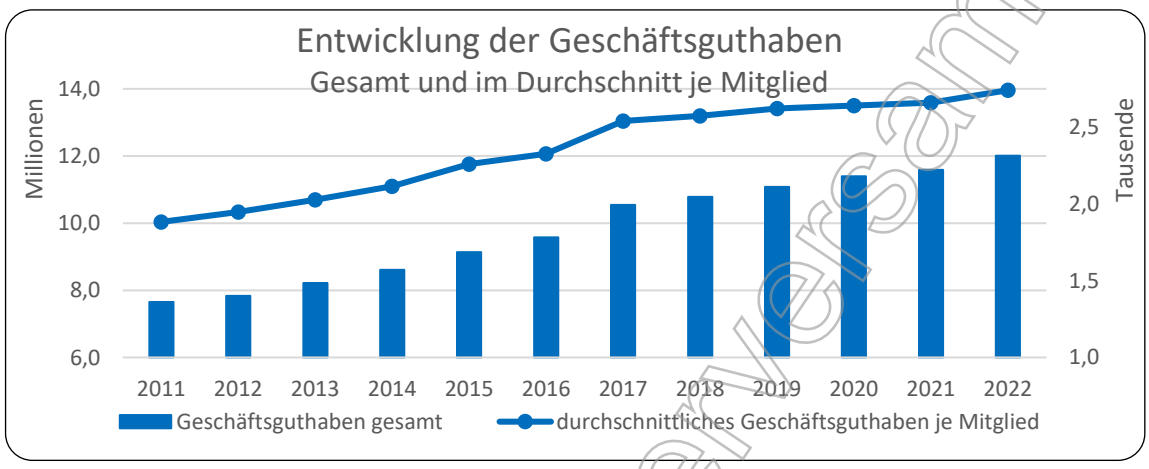
Das Thema im Geschäftsjahr 2022, das alle am meisten beschäftigt und besonders betroffen hat, sind die gestiegenen Heizmaterialpreise. Hier können wir erfreulicher Weise berichten, dass unsere Wohnanlagen mit Gaszentralheizungen durch Vertragsabschlüsse über den VNW im Geschäftsjahr 2022 nicht von gestiegenen Arbeitspreisen für Heizmaterial betroffen waren. Da der Verband rasch und umsichtig auf die neuen Situationen reagiert hatte, konnten stabile Preise bis Ende 2024 vereinbart werden. Die übrigen Wohnanlagen sind leider ebenso von der Kostenexplosion betroffen, wie der Großteil der Bevölkerung. Auch im Bereich der Stromversorgung sind bereits Kostensteigerungen zu verbuchen, und Neuabschlüsse aber auch Altverträge für Handwerkerleistungen werden bereits preislich an die hohen Energiekosten

Vorlage zur Vertreterversammlung

angeglichen. Die Vorauszahlungen wurden - sofern möglich – angehoben, aber der Ausblick auf das neue Geschäftsjahr lässt dennoch Nachzahlungen aus den Abrechnungen für 2022 erwarten, sowie weiter steigende Preise.

Entwicklung der Mitgliederzahlen und Geschäftsguthaben

Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 stieg die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder um 26. Wobei 106 Mitglieder im Berichtsjahr aus der Genossenschaft ausschieden und 132 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.



Mehr als Wohnen

Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Das sonst übliche vielfältige und attraktive Angebot der beliebten Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus und des Kulturkreises Berner Schloss konnte mit der auslaufenden Corona-Pandemie langsam wieder an Fahrt gewinnen.

Auch die Veranstaltungsräume konnten im Berner Schloss mit 38 und im Gemeinschaftshaus mit 40 Buchungen wieder verstärkt angeboten werden.

Um die Schlüsselübergaben für die Gäste und Mitarbeitenden flexibler zu gestalten, erhielten die Gästewohnung, die Gästezimmer und das Gemeinschaftshaus Schlüsseltresore. In der Gästewohnung wurde zusätzlich die Küche erneuert. Immerhin gab es in der Gästewohnung wieder 134 gebuchte Nächte und bei den Gästezimmern 143. Mit dem Auslaufen der Corona-Auflagen nahm die Nachfrage wieder spürbar zu.

Die Förderung und Unterstützung von Vereinen und Organisationen, deren Arbeit in großen Teilen auch unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen, zugutekommt, hat überwiegend die 2019 gegründete Gartenstadt Hamburg Stiftung übernommen. 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 gesetzt. Im vierten Jahr ihres Bestehens gab es coronabedingt weiterhin keine Veranstaltungen auf denen sich die Stiftung präsentieren konnte, um für Spenden und ihre Arbeit zu werben. Trotzdem flossen weitere kleinere und größere Spenden von Mitgliedern und Firmen an die Stiftung. Hinzu kamen Kapitalerträge aus dem Stiftungsvermögen. Auch im Berichtsjahr entfielen die wesentlichen Zuwendungen der Stiftung auf die Kinder- und Jugendhilfe sowie die Seniorenhilfe.

Vorlage zur Vertreterversammlung

In dem Bewusstsein, dass "Wohnen" eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen ist, unterhält die Wohnungswirtschaft als einzige Branche der deutschen Wirtschaft eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation. 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 2022 die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Jahr 2022 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 5.690.311,78 € entstanden.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts-einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	5.005.627,38	56.668,14	0,00	5.062.295,52
eigene Kosten	625.240,26	2.776,00	0,00	628.016,26
	5.630.867,64	59.444,14	0,00	5.690.311,78
Vorjahr	*4.427.983,55*	*61.134,42*	*159,42*	*4.489.277,39*

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	2.766.102,38 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.864.765,26 €
	5.630.867,64 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2022	Vorjahr
1. Wohnungen - vor dem 21.6.1948 errichtet -	60,34 €	35,30 €
davon		
a) Siedlung Berne	61,69 €	36,37 €
b) übrige Altbauten	50,24 €	27,13 €
2. Wohnungen - nach dem 20.6.1948 errichtet -	26,61 €	26,02 €

In 2022 wurden in 43 (Vorjahr 39) Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Auch im Geschäftsjahr 2023 werden wir fortfahren einzelne Wohnungen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel in den Bereichen Heizung, Fußboden, Bad und Küche zu modernisieren.

****

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 30. Mai bis 30. Juni 2022 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der Feststellung: „Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind."

****

Der Vorstand dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates für ihre 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.

Vorlage zur Vertreterversammlung

III. Lagebericht 2022

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2022 über 2.282 eigene Wohnungen mit 153.502,78 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.939,25 m² Nutzfläche, 438 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 600 PKW-Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek. Die Bestandsveränderung ergibt sich aus 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. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten 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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Dennoch ist der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet weiterhin günstig. Für Hamburg ist ein anhaltender Bedarf an Mietwohnungen prognostiziert. Die Einwohnerzahl stieg erneut und wuchs in 2021 um 1.457 auf 1.853.935 Personen.

Gemäß dem Ergebnis der immer noch gültigen 14. zwischen den Statistischen Ämtern von Bund und Ländern koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung werden die Einwohnerzahlen in Hamburg je nach Berechnungsvariante mindestens bis in das Jahr 2040 weiter ansteigen.

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	11.435	11.539	11.345
Instandhaltungsaufwendungen	5.400	5.062	4.091
Zinsaufwendungen	960	935	1.005
Jahresüberschuss	926	1.931	2.776

Die positiven Abweichungen beim Jahresüberschuss gegenüber der Planung ergeben sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung, um rund 433 T€, insbesondere durch Erhöhung von Abrechnungsbeträgen bei den Heiz- und Betriebskosten, sowie aus den sonstigen betrieblichen Erträgen mit einem Mehrertrag von rund 347 T€ durch die Auflösung von diversen Rückstellungen mit einem Wert von rund 162 T€.

Die Nutzungsgebühren (Mieten) betrugen zum Ultimo 2022 durchschnittlich 6,07 €/m² nach 5,97 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg resultiert aus geringfügigen Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Bestandsnutzungsgebühren. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote erhöhte sich auf 6,6 Prozent (Vorjahr 5,8 Prozent).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 36,14 €/m² (Vorjahr 28,47 €/m²).

Die anhaltende Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen wirkten sich positiv auf unsere Zinsaufwendungen aus.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage 2022	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.034,2	2.801,2	-767,0
Bautätigkeit im Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-224,2	-167,1	-57,1
Betriebsergebnis	1.810,0	2.634,0	-824,1
Neutrales Ergebnis	121,0	142,3	-21,3
Ergebnis vor Steuern	1.931,0	2.776,4	-845,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.931,0	2.776,4	-845,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes. Der Rückgang des Ergebnisses

Vorlage zur Vertreterversammlung

der Hausbewirtschaftung ist in erster Linie durch erhöhte Instandhaltungen inklusive erhöhter Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung (971,1 T€) geprägt. Demgegenüber stand die positive Entwicklung der Nutzungsgebühren von rund 211 T€. auf Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus den Kosten der Gemeinschaftspflege sowie der Mitgliederbetreuung. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Auflösung von Rückstellungen und Abrisskosten.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		Vorjahr		Veränderung
Vermögenstruktur	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	64.029,7	74,0	65.424,1	76,0	-1.394,4
Umlaufvermögen	22.552,8	26,0	20.672,6	24,0	1.880,2
Bilanzsumme	86.582,5	100,0	86.096,7	100,0	485,8

Kapitalstruktur			T€	Prozent	
Eigenkapital	32.940,4	38,0	31.099,4	36,1	1.841,0
(davon Rücklagen)	20.582,9		18.998,2		1.584,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112,9	1,3	1.112,9	1,3	0,0
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	44.869,2	51,8	47.312,9	54,9	-2.443,7
Pensionsrückstellungen	651,2	0,8	740,4	0,9	-89,2
sonstige Rückstellungen	783,6	0,9	798,7	0,9	-15,1
kurzfristige Fremdmittel einschl.Rückstellungen	6.225,2	7,2	5.032,4	5,9	1.192,8
Bilanzsumme	86.582,5	100,0	86.096,7	100,0	485,8

Das Anlagevermögen beträgt 74,0 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1,8 Mio. € zu. Davon entfallen 1.931 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 244 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote bei leicht gestiegener Bilanzsumme auf 38 Prozent (Vorjahr 36,1 Prozent).

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

2.3.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Vorlage zur Vertreterversammlung

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 1,94 Prozent nach 2,00 Prozent im Vorjahr.

Vorlage zur Vertreterversammlung

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).

	2022 T€	**2021 T€**
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.931,0	2.776,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.962,6	1.998,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-104,3	-133,3
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) Erträge (-)	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	**3.789,3**	**4.641,4**
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	484,4	-132,4
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	69,7	-394,7
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	740,5	320,9
Verluste aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0,0	0,4
Zinsaufwendungen	920,4	986,3
Zinserträge	-23,9	-22,5
Beteiligungserträge	-0,1	-0,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.980,3**	**5.399,3**
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-600,4	-307,7
Veränderung Bausparguthaben	-848,5	-378,9
Erhaltene Zinsen	23,9	22,5
Erhaltene Dividenden	0,1	0,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-1.424,9**	**-664,0**
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-2.443,3	-2.494,1
Gezahlte Zinsen	-920,3	-986,3
Darlehensrückzahlungen	0,0	0,0
Valutierung von Darlehen	0,0	525,4
Verringerung von Mieterdarlehen	-0,3	-0,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	244,4	375,5
Dividende	-334,4	-325,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.453,9**	**-2.905,4**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.101,5	1.829,9
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	12.014,1	10.184,2
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	**13.115,6**	**12.014.1**

(* 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 den Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Nachdem die letzte nicht in Anspruch genommene, aber zugesagte Kreditlinie seitens des Kreditinstitutes mit Gebühren belegt werden sollte, wurde sie einvernehmlich aufgehoben. Die Genossenschaft steht mit mehreren Banken in Geschäftsbeziehung, die uns immer wieder Darlehensangebote zu markt–üblichen Preisen unterbreiten.

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:

	2022	2021
Eigenkapitalquote	38,0 Prozent	36,1 Prozent
Eigenkapitalrentabilität	5,7 Prozent	8,9 Prozent
Fluktuationsquote	6,6 Prozent	5,8 Prozent
Leerstandsquote zum Jahresultimo	1,23 Prozent	0,79 Prozent
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,07 €/m²	5,97 €/m²
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	36,14 €/m²	28,47 €/m²

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 Risiko für längere Leerstände.

Für die rund 900 Wohnungen unserer Genossenschaft, die zentral mit Gas beheizt werden, bestehen Gaslieferungsverträge mit auf günstigem Niveau fixierten Konditionen bis Ende 2024. Schwieriger ist die Situation für die Nutzer der übrigen Wohnungen. Hier bestehen, neben den 300 mit Fernwärme versorgten Wohnungen, überwiegend individuelle Direktverträge mit den Energieversorgern. Hier kam es in der jüngeren Vergangenheit bereits vereinzelt zu Absagen von Wohnungsangeboten, da die abzuschließenden Gasversorgungsverträge zu individuell unattraktiv empfundenen Gesamtwohnkosten geführt hätten. Hier könnte es in vereinzelten Wohnanlagen zu leicht steigenden Leerständen kommen. Dem stehen jedoch die hohe Wohnungsnachfrage in Hamburg und der nunmehr bestehende Gaspreisdeckel entgegen.

Bei den Bestandsnutzern könnte in Folge der Energiepreissteigerungen die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Gleichzeitig vermindert die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Bei unserer Genossenschaft handelt es sich bei den langfristigen Fremdmitteln überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Zusätzlich waren bei Berichtserstellung bereits für alle bis zum Jahresultimo 2023, aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehenden Darlehen, Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung von günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Hierdurch kann es bei Instandsetzungen und Wohnungsmodernisierungen vereinzelt zu längeren Leerständen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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.

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.

Vorlage zur Vertreterversammlung

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 14.02.2023) folgende Entwicklung:

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 wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Verwerfungen in Folge des Krieges in der Ukraine ergeben. Diese sollten aber aufgrund staatlicher Unterstützungsmaßnahmen größtenteils ausgeglichen werden können.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.060 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022	Plan 2023
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	11.539 T€	11.601 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.062 T€	5.400 T€
Zinsaufwendungen	935 T€	874 T€
Jahresüberschuss	1.931 T€	1.060 T€

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

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs, der Energiepreisentwicklung, der Lieferengpässe und des Fachkräftemangels im Handwerk auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

In 2022 erfolgten Investitionen in direkte Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Einblasdämmung) in Höhe von 24 T€. Für das Geschäftsjahr 2023 sind hierfür weitere Investitionen von 1.300 T€ vorgesehen.

Hamburg, den 02. Mai 2023

Marc Buttler | Ralph Klostermann | Sönke Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.588,00	14.074,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.611.526,05		63.969.835,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	663.875,18		737.461,40
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	7.651,00		11.144,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.651,00		80.184,00
7. Bauvorbereitungskosten	106.905,73	64.015.076,52	41.891,74
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		64.029.716,52	65.424.109,95
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.846.426,55		2.816.026,03
2. Andere Vorräte	24.400,00		33.000,00
3.Geleistete Anzahlungen	23.547,72	2.894.374,27	50.589,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	64.890,96		97.891,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	54.937,66	119.828,62	85.366,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.115.574,28		12.014.113,40
2. Bausparguthaben	6.420.210,05	19.535.784,33	5.571.689,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.846,62	3.926,56
Bilanzsumme		**86.582.550,36**	**86.096.712,27**

Vorlage zur Vertreterversammlung

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I.Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.490,78		139.099,84
2. der verbleibenden Mitglieder	11.803.738,34		11.583.433,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.000,00	12.011.229,12	44.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 26.011,66 €			(18.354,29)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.355.183,54		3.162.084,40
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 193.099,14 €			(277.638,17)
2. Andere Ergebnisrücklagen	17.227.692,72	20.582.876,26	15.836.103,51
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 1.391.589,21 €			(2.164.306,03)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.930.991,38		2.776.381,66
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.584.688,35	346.303,03	-2.441.944,20
Eigenkapital insgesamt		32.940.408,41	31.099.408,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	651.255,00		740.406,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112.912,61		1.112.912,61
3. Sonstige Rückstellungen	2.221.483,71	3.985.651,32	1.772.799,42
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.355.740,20		42.368.785,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.520.023,82		4.963.987,78
3. Erhaltene Anzahlungen	2.939.057,84		2.856.470,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.690,50		120.524,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.633.257,33		911.240,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	107.229,93	49.609.999,62	90.586,35
davon aus Steuern 17.929,75 €			(3.617,51)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		46.491,01	59.589,92
Bilanzsumme		**86.582.550,36**	**86.096.712,27**

Vorlage zur Vertreterversammlung

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		15.222.627,97	14.773.295,89
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		13.280,49	13.280,49
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.400,52	334.785,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		560.019,71	732.354,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		8.386.840,99	7.374.843,96
Rohergebnis		**7.439.487,70**	**8.478.872,09**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.140.696,05		1.111.683,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	367.388,73	1.508.084,78	427.879,45
davon für Altersversorgung: 107.087,61 € (Vorjahr 174.655,59 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.962.645,26	1.998.252,13
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		629.310,17	685.825,39
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,49		125,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.881,71	24.032,20	22.831,20
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		934.994,63	1.005.234,81
davon aus Aufzinsung: 14.626,62 € (Vorjahr 18.928,89 €)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		39,56	32,96
12. **Ergebnis nach Steuern**		**2.428.445,50**	**3.272.920,76**
13. Sonstige Steuern		497.454,12	496.539,10
14. Jahresüberschuss		**1.930.991,38**	**2.776.381,66**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.584.688,35	-2.441.944,20
16. Bilanzgewinn		**346.303,03**	**334.437,46**

Vorlage zur Vertreterversammlung

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 31.12.2022 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.

Von 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. Vermögensgegenstande mit einem Wert von 250,01 € bis 800,00 € werden als geringwertiger Vermögensgegenstand erfasst und sofort abgeschrieben.

2. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, 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.
   Nach Modernisierung wird eine Nutzungsdauer von 15 – 20 Jahren angesetzt.

4. Technische Anlagen und 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 Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu 250,00 € netto werden sofort im Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit einem Wert von 250,01 € bis 800,00 € werden als geringwertiger Vermögensgegenstand erfasst und sofort abgeschrieben. Vermögensgegenstände 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 2022. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2025 statt.

8. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden grundsätzlich mit dem Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

9. Die Genossenschaft hat Bausparverträge abgeschlossen, von denen ein Teil bereits zuteilungsreif ist.

Vorlage zur Vertreterversammlung

10. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen 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 3,5% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahre in Höhe von 1,78% zugrunde gelegt. Der Verpflichtungsbetrag nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 675.909,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 24.655,00 € 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. 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.
    Bei der Rückstellung für Schadensbeseitigung wurde ein Betrag von 25.000,00 € ertragswirksam aufgelöst, da hier eine teilweise Abarbeitung der Schäden stattgefunden hat. Im Rahmen der Dichtheitsprüfung wurden für Schäden ein Betrag in Höhe von 639.072,00 € zugeführt.
    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. 15 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 31)

2. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen Investitionen in das Glasfasernetz in Höhe von 468.248,80 €, sowie Aufwendungen für Einblasdämmung in der Berner Siedlung von 23.931,94 €. Bei den Abgängen handelt es sich um den Abriss von Bestandsbauten im Rahmen der Bestandsentwicklung in Berne.

3. In der Position andere Bauten sind ebenfalls die Kosten für Investitionen in das Glasfasernetz zugegangen.

4. In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Wesentlichen Zugänge in Höhe von 2.318,00 € für EDV Hardware zu verzeichnen.

5. Die Position Bauvorbereitung enthält Kosten für Planungen im Bereich Bramfeld und Berne. Zugegangen sind Planungskosten von rd. 28,1 T€ für ein Grundstück in der Kathenkoppel, sowie 26,2 T€ für eine Maßnahme in Bramfeld, sowie rd. 10,7 T€ für die Entwicklung der Dreiecksfläche in Berne.

6. Die Position geleistete Anzahlungen enthält Zahlungen an eine Aufzugsfirma für die Erneuerung von einem Aufzug in unserer Wohnanlage Roter Hahn, die im Jahr 2023 durchgeführt wird.

7. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.846.426,55 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2022.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2022	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Stand 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	im Geschäftsjahr	auf Abgänge im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
	€	€		€	€		€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	209.830,28 €	3.570,00 €			213.400,28 €	195.756,28 €	8.056,00 €		203.812,28 €	9.588,00 €	14.074,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.682.871,26 €	492.180,74 €	20.628,73 €		123.154.423,27 €	58.713.036,01 €	1.850.489,94 €	20.628,73 €	60.542.897,22 €	62.611.526,05 €	63.969.835,25 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €	2.820,78 €			2.680.390,73 €	1.940.108,55 €	76.407,00 €		2.016.515,55 €	663.875,18 €	737.461,40 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.114,82 €				559.114,82 €					559.114,82 €	559.114,82 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €				5.352,74 €					5.352,74 €	5.352,74 €
Technische Anlagen und Maschinen	172.304,86 €		3.609,11 €		168.695,75 €	161.160,86 €	3.492,00 €	3.608,11 €	161.044,75 €	7.651,00 €	11.144,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.830,89 €	4.667,32 €			443.498,21 €	358.646,89 €	24.200,32 €	0,00 €	382.847,21 €	60.651,00 €	80.184,00 €
Bauvorbereitungskosten	41.891,74 €	65.013,99 €			106.905,73 €					106.905,73 €	41.891,74 €
	126.577.936,26 €	564.682,83 €	24.237,84 €	0,00 €	127.118.381,25 €	61.172.952,31 €	1.954.589,26	24.236,84 €	63.103.304,73 €	64.015.076,52 €	65.404.983,95 €
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €				5.052,00 €					5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	126.792.818,54 €	568.252,83 €	24.237,84 €	0,00 €	127.336.833,53 €	61.368.708,59 €	1.962.645,26 €	24.236,84 €	63.307.117,01 €	64.029.716,52 €	65.424.109,95 €

Nähere Erläuterungen zu den Zu- und Abgängen sind unter Erläuterungen zur Bilanz I. angegeben.(Seite 30)

8. Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	64.890,96 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	54.937,66 €	6.054,48 €	6.054,48 €
Gesamtbetrag	119.828,62 €	6.054,48 €	6.054,48 €

Den bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

9. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2021 €	Zuführung 2022 €	Stand 31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklage	3.162.084,40	193.099,14	3.355.183,54
Andere Ergebnisrücklagen	15.836.103,51	1.391.589,21	17.227.692,72
Gesamtbetrag	18.998.187,91	1.584.688,35	20.582.876,26

10. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 24,6 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

11. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.112,9 T€ fortgeführt. Entnahmen aus dieser Rückstellung gab es in 2022 nicht.

12. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 90,0 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 842,0 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtheitsprüfungen. Eine in 2020 gebildete Rückstellung für Bauschäden konnte mit 25,0 T€ aufgelöst werden und wird mit 75,0 T€ weitergeführt. Weitere Rückstellungen bestehen für Archivierungskosten (84,1 T€), für Sanierung von Trinkwasserleitungen (676,8 T€), sowie 131,3 T€ für die Durchführung von Dichtheitsprüfungen. Gebildet wurden Rückstellungen in Höhe von 181,1 T€ für unterlassene Instandhaltung.

13. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.939.057,84 €.

Vorlage zur Vertreterversammlung

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Siche-rungsart
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.355.740,20 € (42.368.785,79 €)	1.994.106,96 € (2.070.653,70 €)	6.684.781,49 € (7.166.332,60 €)	31.676.851,75 € (33.131.799,49 €)	40.355.740,20 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.520.023,82 € (4.963.987,78 €)	417.560,25 € (442.609,85 €)	1.393.563,21 € (1.519.004,62 €)	2.708.900,36 € (3.002.373,31 €)	4.520.023,82 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.856.470,54 € (2.856.470,54 €)	2.939.057,84 € (2.856.470,54 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.690,50 € (120.524,86 €)	54.690,50 € (120.524,86 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.633.257,33 € (911.240,68 €)	1.633.257,33 € (911.240,68 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	107.229,93 € (90.586,35 €)	107.229,93 € (90.586,35 €)				
Gesamtbetrag	49.527.412,32 € (51.311.596,00 €)	7.145.902,81 € (6.492.085,98 €)	8.078.344,70 € (8.685.337,22 €)	34.385.752,11 € (36.134.172,80 €)	44.875.764,02 €	

*GPR = Grundpfandrecht

15. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen, die planmäßige Tilgung von 2.012.701,74 €, € sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -343,85 €.

16. Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der planmäßigen Tilgung von 430.646,65 € der Rückzahlung von Mieterdarlehen in Höhe von 357,90 €, sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -12.959,41 €.

17. Verbindlichkeiten die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

D. Erläuterungen zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.429,1 T€

2. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 125,8 T€ und einer Teilauflösung der Rückstellung aus Schadensbehebung von 25,0 T€, sowie Erstattungsleistungen in Höhe von 310,2 T€.

3. In den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind für Instandhaltungsmaßnahmen 5.062,3 T€ enthalten.

4. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 440,9 T€, darin enthalten sind Aufwendungen für die EDV von 95,0 T€. Für Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftseinrichtungen wurden rund 60,0 T€ aufgewendet. Abschreibungen erfolgten in Höhe von rd. 13 T€, Abrisskosten sind in Höhe von 64,1T€ angefallen.

Vorlage zur Vertreterversammlung

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Aufträgen für die Erneuerung von Aufzügen von 470 T€, sowie für den Ausbau des Glasfasernetzes von 754 T€, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

2. Aus der Übernahme von einem erworbenen Wohnobjekt besteht noch eine Kaution in Form eines Sparbuches / Mietkaution von 1.020,00 €

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	10,0	10,3
Technische Mitarbeiter	5,0	5,0
Hauswarte, Reinigungskräfte	5,4	6,1
	20,4	22,4
davon sind teilzeitbeschäftigt	10,0	11,6

4. Mitgliederbewegung – der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbewegung 2022

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.356	46.485	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	132	132	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		2.014	Anteilen
	4.488	48.631	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	106	106	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile		1.206	Anteilen
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.382	47.319	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 220.305,23 € erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

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

Verwendung des Ergebnisses der Gartenstadt Hamburg eG

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 02.05.2023 in gemeinsamer Sitzung, in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen Einstellungen in Höhe von 193.099,14 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 1.391.589,21 € zu den anderen Ergebnisrücklagen beschlossen.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 m) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn von 346.303,03 € des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 3 % entspricht 346.303,03 €
auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 30.06.2023 bestimmt.

Hamburg, den 02.05.2023

Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG

Sönke Witt | Ralph Klostermann | Marc Buttler

Vorlage zur Vertreterversammlung

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

B I L A N Z

A K T I V S E I T E

A n l a g e v e r m ö g e n

Immaterielle Anlagegüter	**9.588,00 €**
(Kosten für EDV-Software)	(14.074,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 3.570,00 €
Die planmäßige Abschreibung betrug 8.056,00 €.

S a c h a n l a g e n

Grundstücke mit Wohnbauten	**62.611.526,05 €**
	(63.969.835,25 €)

Die Zugänge ergeben sich aus dem Beginn der Einblasdämmung in der Siedlung (WE 1), sowie der erste Abschnitt für den Ausbau des Glasfasernetz in den Wohnanlagen.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	0,00 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	1.850.489,94 €
	1.850.489,94 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind (davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	6.287.226,11 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	56.324.299,94 €
	62.611.526,05 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **663.875,18 €**
(737.461,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 76.407,00 € .
Zugegangen sind Kosten für Glasfaserausbau von 2.920,78 €

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	661.415,78 €
	663.875,18 €

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

Maschinen **7.651,00 €**
(11.144,00 €)

Ausgewiesen werden
Maschinen in Wascheinrichtungen 7.651,00 €

Abgegangen ist eine Maschine zum Restbuchwert von 1,00 €.
Planmäßig abgeschrieben wurden 3.492,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **60.651,00 €**
(80.184,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Geschäftsaustattung	2.349,32
EDV Hardware	2.318,00
	4.667,32

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 24.200,32 €. Zugegangen sind GWG's und für Betriebs- und Geschäftstausstattung mit 2.349,32 €

Bauvorbereitungskosten **106.905,73 €**
(41.891,74 €)

Die Position enthält die Kosten für die Planungen im Bereich
der Fläche Meiendorfer Stieg / Berner Heerweg
sowie Kathenkoppel. Zugegangen sind im Wesentlichen Planungskosten
für die Kathenkoppel.

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

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

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

U m l a u f v e r m ö g e n

Geleistete Anzahlungen **23.547,72 €**
(50.589,50 €)

Die Anzahlungen wurden für die Erneuerung von Fahrstühlen geleistet.

Unfertige Leistungen **2.846.426,55 €**
(2.816.026,03 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende

Betriebskosten	1.955.380,87 €
Heizkosten	972.498,00 €
Ausgl. f. Leerstand	-81.452,32 €
	2.846.426,55 €

Vorräte **24.400,00 €**
(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 2022
Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2025.

Forderungen aus Vermietung **64.890,96 €**
(97.891,01 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 327.381,93 €

wertberichtigt wurden insgesamt -262.490,97 €
(davon im Geschäftsjahr 11.217,30 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 1.446,00 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Vermögensgegenstände **54.937,66 €**
(85.366,07 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	21.791,70 €
verschiedene Debitoren	15.084,05 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	18.061,91 €
	54.937,66 €

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **13.115.574,28 €**
(12.014.113,40 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 3.161,49 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden Konten bei

Hamburger Sparkasse	79.108,85 €
Aareal Bank AG	4.742.016,90 €
Deutsche Kreditbank AG	7.167.981,53 €
Hamburger Volksbank eG	1.123.305,51 €
	13.115.574,28 €

Bausparguthaben

Bausparguthaben **6.420.210,05 €**
(5.571.689,75 €)

Rechnungsabgrenzungsposten **2.846,62 €**
(3.926,56 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2021 bereits bezahlte Aufwendungen für Zinsen, sowie Aufwendungen für EDV.

Vorlage zur Vertreterversammlung

P A S S I V S E I T E

Geschäftsguthaben **12.011.229,12 €**
(11.766.782,95 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2022 ausscheidende Mitglieder	125.490,78 €
gekündigte Geschäftsanteile	82.000,00 €
verbleibende Mitglieder	11.803.738,34 €
	12.011.229,12 €

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 467.796,01 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (183.349,84 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2022 bekannt wurde (40.000,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 220.305,23 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 26.011,66 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 25.540,15 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **3.355.183,54 €**
(3.162.084,40 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 193.099,14 € eingestellt.

Freie Rücklage **17.227.692,72 €**
(15.836.103,51 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 1.391.589,21 € eingestellt.

Bilanzgewinn **346.303,03 €**
(334.437,46 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 346.303,03 €.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Rückstellungen

Pensionsrückstellung **651.255,00 €**

(740.406,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2022 für ausgeschiedene Mitarbeiter 61.760,21 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2022 98.468,52 €. Aufgelöst wurden 125.859,31 € durch Todesfälle.

Bauinstandhaltungsrückstellung **1.112.912,61 €**

(1.112.912,61 €)

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 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Rückstellungen **2.221.483,71 €**

(1.772.799,42 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2022	32.000,00 €
Personalaufwand	64.021,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	21.700,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	90.193,00 €
Verwaltungsaufwand	10.202,67 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	917.072,00 €
Rückstellungen für Bauleistungen	13.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	676.793,72 €
Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen	131.306,75 €
offene Rechnungen	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	181.094,57 €
	2.221.483,71 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **40.355.740,20 €**

(42.368.785,79 €)

Die planmäßige Tilgung betrug 2.012.701,74 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	32.116.038,61 €
öffentliche Darlehen	8.233.132,63 €
kurzf. Verbindlichkeiten	6.568,96 €
	40.355.740,20 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **4.520.023,82 €**

(4.963.987,78 €)

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

Die planmäßige Tilgung betrug 430.646,65 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	4.518.946,84 €
Mieterdarlehen	1.076,98 €
kurzf. Verbindlichkeiten	0,00 €
	4.520.023,82 €

erhaltene Anzahlungen **2.939.057,84 €**

(2.856.470,54 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung **54.690,50 €**

(120.524,86 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **1.633.257,33 €**

(911.240,68 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	838.281,72 €
Hausbewirtschaftung	778.159,00 €
Verwaltung	16.816,61 €
	1.633.257,33 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Verbindlichkeiten **107.229,93 €**
(90.586,35 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	87.238,82 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	17.929,75 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	2.061,36 €
	107.229,93 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten **46.491,01 €**
(59.589,92 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren	31.075,31 €
vorausempfangener Erbbauzins	15.415,70 €
	46.491,01 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

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

U m s a t z e r l ö s e

aus der Hausbewirtschaftung		**15.222.627,97 €**
		(14.773.295,89 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	11.057.561,28 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	227.296,20 €	
Garagen und Stellplätze	356.513,30 €	
sonstige Objekte	27.190,10 €	11.668.560,88 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	409.474,20 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	8.382,48 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	1.213,56 €	
Müllabfuhr	183.165,70 €	
Grundsteuermehrbelastung	327,48 €	
Sachversicherung	202,31 €	
Ausstattungszuschlag	3.900,03 €	
Kabelgebühr	16.552,32 €	631.772,04 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		208.504,47 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.797.380,12 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		45.896,92 €
		15.352.114,43 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	96.518,05 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	5.196,00 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	20.979,95 €	
Mietverzichte	6.792,46 €	-129.486,46 €
		15.222.627,97 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			**13.280,49 €**
			(13.280,49 €)
erhaltener Erbbauzins			13.280,49 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			**30.400,52 €**
			(334.785,59 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2021 (Bestandsverminderungen)	./.	2.816.039,67 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2022 (Bestandserhöhungen)		2.846.440,19 €
Erhöhung des Bestandes		30.400,52 €

Sonstige betriebliche Erträge		**560.019,71 €**
		(732.354,08 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	0,00 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	188.955,29 €
Eintrittsgeldern	5.850,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	291.542,08 €
andere Erstattungen	18.703,99 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	2.186,60 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4.357,89 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	48.423,86 €
	560.019,71 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **8.386.840,99 €**

(7.374.843,96 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	72.914,18 €	
Heizung und Warmwasser	1.011.100,69 €	
Aufzugsanlagen	74.109,46 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	314.266,76 €	
Gartenpflege	423.588,53 €	
Beleuchtung	108.456,77 €	
Außenreinigung	27.101,19 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	70.205,84 €	
Müllabfuhr	592.407,39 €	
Kabelgebühren	126.068,46 €	
Schornsteinreinigung	72.831,88 €	
Hausreinigung	160.187,27 €	
Schädlingsbekämpfung	18.037,54 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	62.519,68 €	
Betriebskosten Garagen	43.910,52 €	
Trinkwasserprüfung	989,90 €	
leere Wohnungen	18.392,52 €	
verschiedene Betriebskosten	78.473,04 €	3.275.561,62 €
Instandhaltungskosten		5.062.295,52 €
darin enthalten:		
Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	1.235.258,23 €	
Kosten für Versicherungsschäden	171.554,99 €	
Zuführung zu Rückstellungen	820.166,57 €	
geplante Instandhaltung	706.862,91 €	
Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	20.115,39 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	17.769,60 €	
Erbbauzins	11.098,86 €	
		48.983,85 €
		8.386.840,99 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Personalaufwand **1.508.084,78 €**

(1.539.562,63 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.138.823,95 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	7.460,38 €	
Urlaubsrückstellung	-6.135,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	546,72 €	1.140.696,05 €
Soziale Abgaben	248.729,19 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	107.087,61 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	11.571,93 €	367.388,73 €
		1.508.084,78 €

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.962.645,26 €**

(1.998.252,13 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.926.896,94 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.200,32 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	3.492,00 €
Immaterielle Anlagewerte	8.056,00 €
	1.962.645,26 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen **629.310,17 €**

(685.825,39 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	511.717,98 €
Gemeinschaftspflege / Mitglieder	36.979,28 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	1,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	16.469,42 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	64.142,49 €
	629.310,17 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Erträge aus anderen Finanzanlagen		**150,49 €**
		(125,39 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank und Anteil SPARDA	150,49 €
	150,49 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**23.881,71 €**
		(22.831,20 €)

Die Erträge betreffen

Bausparguthaben	23.863,30 €
andere Zinsen	18,41 €
	23.881,71 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**934.994,63 €**
		(1.005.234,81 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	919.588,02 €
Zinsen Mieterdarlehn	27,70 €
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen	14.626,62 €
Bearbeitungsgebühren	63,00 €
Sonstige Kapitalkosten	689,29 €
	934.994,63 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Steuern vom Einkommen und Ertrag **39,56 €**
(32,96 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	37,50 €
Kapitalertragsteuererstattung	0,00 €
Solidaritätszuschlag	2,06 €
	39,56 €

Sonstige Steuern **497.454,12 €**
(496.539,10 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	497.051,17 €
Kultursteuer	292,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	110,95 €
	497.454,12 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **1.584.688,35 €**
(2.441.944,20 €)

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 beträgt 1.930.991,38 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 193.099,14 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 1.391.589,21 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2022 **346.303,03 €**
(334.437,46 €)

Hamburg, den 02.05.2023

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Buttler Klostermann Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 unverändert unter den auslaufenden besonderen Bedingungen der Corona Pandemie die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, uneingeschränkt wahr. In 10 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Einmal nur noch in einer Hybridsitzung. Auch in Sitzungen des Prüfungs- und Bauausschusses wurde diese Arbeit teilweise vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat viermal alleine.

Die Einflüsse der noch die gesamten Lebenswelten mitprägenden Corona-Pandemie und der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine waren Gegenstand der Aufsichtsratsarbeit. Der Aufsichtsrat wurde stets über die Auswirkungen der Pandemie und des Krieges auf die Genossenschaft informiert. Der Vorstand hat sachgerechte Maßnahmen ergriffen, sodass das Geschäftsergebnis der Genossenschaft nicht ernsthaft belastet wurde und im Rahmen des unternehmerisch möglichen einigen ukrainischen Flüchtlingen Wohnungen angeboten werden konnten.

Auch der besondere Umstand von zweier „ordentlicher Vertreterversammlungen am 4.5.2022 für das Geschäftsjahr 2020 und am 22.06.2022 für das Geschäftsjahr 2021 waren Folge der Corona-Pandemie.

Der Aufsichtsrat beteiligte sich aktiv an dem kleinen Grillfest „Tschüss und Moin“ im Juni 2022, mit dem die ausscheidenden Vertreterinnen und Vertreter mit großem Dank verabschiedet wurden. Viele der neuen und bleibenden Vertreterinnen und Vertreter nahmen gerne die Gelegenheit war, sich auszutauschen und kennenzulernen.

Beide Vertreterversammlungen konnten erfolgreich durchgeführt werden. Nachdem auch Herr Preller die Klage gegen die Vertreterwahl 2021 zurückgenommen hat, ist die neue Vertreterversammlung uneingeschränkt legitimiert. Auch das Angebot zur Fortbildung am 28.09.2022 wurde von vielen Mitgliedern der Vertreterversammlung sehr interessiert angenommen.

In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement, der Organisation des betrieblichen Vergabewesens und der Vorstandsstruktur. Wobei letzteres zur Neufassung unserer Satzung führt.

Die Überlegungen und Entscheidungen des Vorstandes zur Organisation der Planung der Dreiecksfläche hat der Aufsichtsrat engagiert begleitet, sodass wohl in der zweiten Hälfte 2023 der Planungsprozess beginnen kann.

Die Folgen des geänderten Telekommunikationsgesetzes, der nun umzusetzenden neueren Regelungen für die Sielprüfungen und die kontinuierliche Erneuerung von Siedlungshausdächern waren wichtige Themen des Aufsichtsrates. So hat der Aufsichtsrat auch die Entscheidung des Vorstandes begrüßt, die Dämmung der Siedlung Berne umfassend durch Einblasdämmung zu verbessern. Ebenso unterstützt er den Vorstand die vielfältigen Fragestellungen der Energieversorgung, die mit teils erheblichen Kostensteigerungen verbunden sind, im Interesse unserer Nutzerinnen und Nutzer besser zu lösen und die richtigen Zukunftsentscheidungen zu treffen.

Beim Denkmalpflegeplan konnte weiterhin kein Ergebnis erreicht werden. Der Aufsichtsrat erhielt dazu unverändert alle notwendigen Informationen und ist zusammen mit dem Vorstand weiterhin bestrebt, ein für unsere Mitglieder finanziell erträgliches und auch wohntaugliches Ergebnis zu erreichen. Insbesondere sollen auch die Erfüllung der neuen Energieauflagen und der Einsatz von Photovoltaik im denkmalgeschützten Bereich der Genossenschaft ermöglicht werden.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Die Arbeit der Gartenstadt Hamburg Stiftung lief Corona bedingt eher ruhig, wird aber weiter vom Aufsichtsrat unterstützt.
Der Aufsichtsrat hat sich weiter mit den Planungen des Vorstandes zum Neubauprojekt Kathenkoppel befasst und strebt nun eine Baugenehmigung für 16 Wohnungen an.
Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen Gegenstand unserer Arbeit. Marc Buttler wurde gemäß der bisherigen Satzung für weitere drei Jahre als ehrenamtliches Vorstandsmitglied wiederbestellt. Die Entgelte für die ehrenamtlichen Vorstände und Aufsichtsräte wurden erhöht.
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 2022 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 2023 sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss zu erteilen, als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2022 zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für 2022 Entlastung zu erteilen.
Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 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 kommenden Vertreterversammlung sein.
Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr Miriam Heuer und Jan Sellmann satzungsgemäß aus. Beide haben angekündigt sich nicht wieder zur Wahl zu stellen. Alexander Matthies, dessen Amtszeit gleichfalls satzungsgemäß endet, möchte sich um die Wiederwahl bewerben. Dem Aufsichtsrat sind als weitere Kandidaten Henning Kiani und Tobias Prautzsch bekannt.
Für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit der Vertreterinnen und Vertreter sowie aller haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitenden bedankt sich der Aufsichtsrat und wünscht sich eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Hamburg, den 02.05.2023

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorlage zur Vertreterversammlung

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Abdul Karem	Sedega
Ampuero Degola	Cesar
Andresen	Edith
Anhalt	Jürgen
Arlt	Herma
Bahr	Helmuth
Berghausen	Karl Johann
Björkholm	Inge
Bottels	Inge
Buske	Michael
Cohrs	Fritz
Ehrler	Hannelore
Engler	Irmgard
Fönschau	Heinz
Gerlach	Marian
Gode	Stefan
Gößler	Manfred
Gröger	Walter
Guiddir	Armin
Hardow	Klaus
Harms	Uwe
Iden	Gerhild
Jeremias	Kurt
Jockel	Ingrid
Jürgens	Harald
Kamph	Thomas
Kaping	Klaus
Kern	Hans
Kirchner	Heike
Kirsch	Dorothea
Krogmann	Manfred
Krogmann	Ursel
Leu	Kerstin
Liebner	Hella-Marion
Lorenz	Hans-Peter
Meier	Günther
Meyer	Sigrid
Meyer	Christa
Münchow	Anneliese
Neben	Ingrid
Neiß	Petra
Nowottny	Günter
Puttfarken	Lieselotte
Rahmanpour Dolatabadi	Rahim
Rätsch	Christian
Riehn	Hilde
Scupin	Ursula
Sedega	Abdul Karem
Sieck	Klaus
Siegelberg	Ilse
Spiegelhalder	Ralf
Springer	Pawel
Suhrbier	Inge
Süllau	Johanna
Schädel	Detlef
Schoneweg	Günter
Schwart	Monika
Stemm	Annelore
Waldig	Gerhard
Weise	Monika
Weschker	Wolfgang
Willumeit	Otto

Vorlage zur Vertreterversammlung

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Kfz-plätze	Baujahr
1	Siedlung Berne	530 *)		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienaustr. 3	1	1			1928
4	Kleine Wiese 1 - 47	21				1940
29	Rotdornallee 16 - 20	22		4	28	1928
30	Neusurenland 68, 70	11				1937/38
31	Anderheitsallee 44, 54/56, Berner Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14	56		2	9	1928
32	Rotdornallee 22-32	39		3	27	1960/61
33	Fabriciusstraße 149-151	20			3	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	16	1961/62
39	Buddenbrookweg 1-5	54			7	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	53	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	39	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			36	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			78	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			33	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	12	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	4	1967
80	Ole Wisch div.	80		83		2016
81	Fabriciusstraße	71		55		2020
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
56		2.282	34	434	600	

*) davon sind per 31.12.2022 7 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

Vorlage zur Vertreterversammlung

NOTIZEN

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

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