GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

GESCHÄFTS-BERICHT 2021

GARTENSTADT HAMBURG
Wohnungsgenossenschaft

BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT

UND

JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

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	24
V.	Erläuterung zum Jahresabschluss - Bilanz	34
	- Gewinn- und Verlustrechnung	44
VI.	Bericht des Aufsichtsrates	50
VII.	Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	53

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

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutschland befand sich Anfang 2022 nach den vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf einem Pfad der langsamen Erholung. Während das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2020 corona-bedingt um 4,6 Prozent eingebrochen war, lag das Plus in 2021 trotz anhaltender Pandemie bei 2,8 Prozent. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 Prozent gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten corona-bedingt zu.

Gleichwohl war das BIP im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2 Prozent niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5 Prozent niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt). Nachfolgende Corona-Wellen und zunehmende Lieferkettenprobleme dämpften die an sich positive Entwicklung. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 Prozent zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 Prozent. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 Prozent. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 Prozent (zuvor 11,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 Prozent, das Baugewerbe 5,9 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 Prozent (davor 2,2 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347.9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). 2020 gab es einen corona-bedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 Prozent), Information und Kommunikation (+2,4 Prozent) sowie im Baugewerbe (+1,2 Prozent). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 Prozent).

2021 waren jahresdurchschnittliche 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2019: 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 Prozent (davor 5,9 Prozent). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 Prozent erwartet. Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent davor 11,1 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,9 Prozent davor 3,6 Prozent). Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.
Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 Prozent). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 Prozent. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 Prozent) und Erdgas (139 Prozent). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 Prozent über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 Prozent).

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nominal (in jeweiligen Preisen) um 2,5 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,4 Prozent und real um 2,9 Prozent.
Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen.
Im Vergleich zum Jahr 2020 sank sie um 1 400 auf 1 290 000 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,1 Prozent lag Hamburg leicht unter der bundesweiten Entwicklung, wo die Anzahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert blieb.
Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier blieb die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im Produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang um 0,8 Prozent deutlich schlechter. Ausschlaggebend war hier ein Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 83,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-Jährigen 15,5 Prozent. 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 bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 42,1 Jahre alt.

In Hamburg lebten 2020 auf einem Quadratkilometer 2.446 Menschen – 184 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Ende 2020 gab es in Hamburg 976 709 Wohnungen in 256 273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 Quadratmeter. 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 2020 mit 75 605 Wohnungen 7,7 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 18 275 Wohnungen und damit 24,2 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Die Mieten betrugen 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.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 Euro/m² und Monat.

Die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 Euro/m².

Entwicklung der Genossenschaft

Allgemeine Entwicklung

Unbeeinflusst von der auch im Berichtsjahr 2021 anhaltenden Corona-Pandemie wurden Anfang des Jahres alle Mitglieder der Gartenstadt per Post über die anstehende Wahl zur Vertreterversammlung informiert. Die Vertreterversammlung ist neben Aufsichtsrat und Vorstand das größte der regelmäßig tagenden Organe der Genossenschaft. Sie repräsentiert alle Mitglieder und ihr gegenüber haben Vorstand und Aufsichtsrat zu berichten. Neben vielem anderen gehören die Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie Änderungen der Satzung zu den wesentlichen Aufgaben der Vertreterversammlung. Die Wahlen der Vertreterinnen und Vertreter finden satzungsgemäß alle fünf Jahre statt. Insgesamt bewarben sich 172 Kandidaten für die 118 zu wählenden Vertreter- und Ersatzvertreter der 6 Wahlbezirke. Die Wahlbeteiligung lag mit 34,97 Prozent erfreulich über den 30,54 Prozent aus dem Jahr 2016.

Am 06.10.2021 wurde dem Vorstand eine Klage des Genossen Helmut Preller vor dem Landgericht Hamburg (Az. 304 O 287/21) zugestellt, mit welcher dieser begehrt, festzustellen, dass § 1 Ziffer 2 der Wahlordnung, die Vertreterwahl 2021 sowie die Wahl zum Wahlvorstand vom 11.12.2020 nichtig seien und der Wahlvorstand mit Ablauf des 15.06.2016 nur nichtige Handlungen vorgenommen habe und nach Ablauf des Jahres 2020 nicht mehr existiere. Einen Verhandlungstermin hat das Gericht für Oktober 2022 anberaumt.

Der normalerweise planmäßig im Sommer stattfindende Übergang von der „alten“ Vertreterversammlung auf die neu gewählten Vertreter verzögerte sich corona-bedingt erheblich und wurde erst mit der Vertreterversammlung vom 04. Mai 2022 abgeschlossen.

Zunächst konnte im Juni 2021 eine Vertreterversammlung stattfinden, auf der die noch ausstehenden Beschlüsse zum Geschäftsbericht 2019 gefasst wurden.

Vorsorglich war der Geschäftsbericht für das Jahr 2020 wie im Vorjahr bereits im Mai durch den Aufsichtsrat mit allen Folgen unter Berücksichtigung der teilweisen

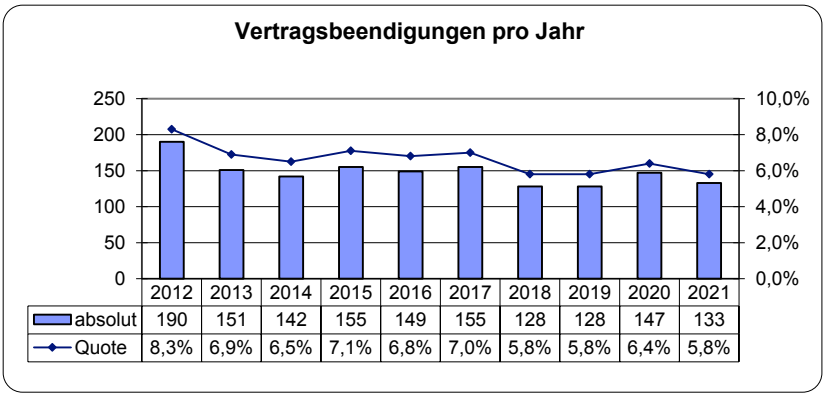
Verwendung des Jahresergebnisses festgestellt worden. Die Feststellung erfolgte gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Damit hatte die Genossenschaft einen festgestellten Jahresabschluss und war gegenüber ihren Kreditgebern und ausgeschiedenen Mitgliedern handlungsfähig. Die für August geplante Vertreterversammlung zu diesem Geschäftsbericht wurde aufgrund der sich ergebenen unsicheren Corona Situation abgesagt. Um den Mitgliedern noch im Jahr 2021 die Dividende auszahlen zu können, fand im Oktober eine Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren statt, da die Entscheidung zur Verwendung des Bilanzgewinns allein der Vertreterversammlung obliegt. Die weiteren Beschlüsse zum Geschäftsbericht 2020 wurden für eine Präsenzversammlung im ersten Halbjahr 2022 vorgesehen.

Die Beratung und der Service für unsere Mitglieder und Wohnungsinteressenten fand weiterhin mittels Telefon und Email, sowie ausschließlich mit individuell vereinbarten Terminen statt. So konnten weiterhin während der Pandemie unnötige Wege- und Wartezeiten vermieden, sowie persönliche Kontakte minimiert werden. Die bereits im letzten Jahr seitens der Geschäftsstelle wahrgenommene Verbesserung des Services wurde in einer Anfang 2022 durchgeführten Mitgliederbefragung bestätigt. Um auch in Zukunft für einen guten Service gerüstet zu sein, wurde die Digitalisierung unserer Prozesse fortgeführt und die EDV-Anlage grundlegend erneuert.

VERMIETUNG

Das große Interesse an den Wohnungen der Gartenstadt Hamburg hielt auch im Geschäftsjahr 2021 an. Durch die hohe Zahl an vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten konnte die Vermietungsabteilung die nahtlose Weitervermietung der freiwerdenden Wohnungen gewährleisten, es sei denn eine Anschlussvermietung wurde wegen notwendiger Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen ausgesetzt.

Wir führen weiterhin eine Warteliste mit derzeit ca. 810 vorgemerkten Wohnungsinteressenten und fast zwei Drittel hiervon sind bereits Mitglied unserer Genossenschaft. Die erhöhte Nachfrage nach einem Wohnungswechsel bei unseren Mitgliedern sehen wir auch als Folge der Pandemie. So ist die Nachfrage nach einem zusätzlichen Arbeitszimmer oder einem Balkon gestiegen. Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnten fast 70 Prozent unserer zur Vermietung anstehenden Wohnungen an Mitglieder vergeben werden.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
absolut	190	151	142	155	149	155	128	128	147	133
Quote	8,3%	6,9%	6,5%	7,1%	6,8%	7,0%	5,8%	5,8%	6,4%	5,8%

Insgesamt gab es 133 Vertragsbeendigungen im Geschäftsjahr 2021. Gerechnet auf den Bestand von 2.286 Wohnungen zum Jahresende entspricht dies einer Fluktuationsquote von 5,8 Prozent.

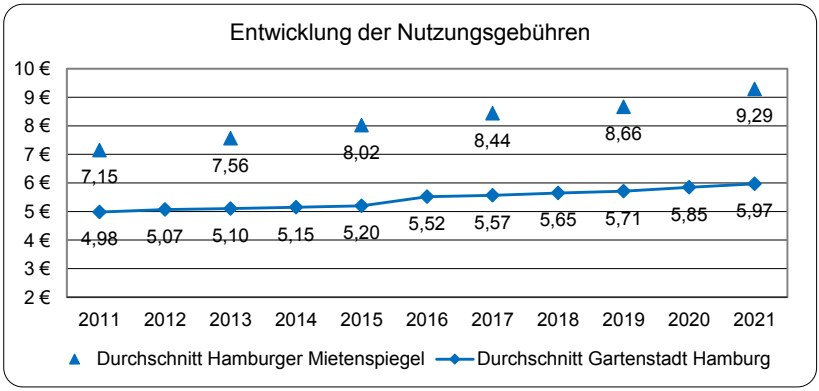
Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die Auswirkungen der Corona-Maßnahmen bewegten die Genossenschaft im Jahr 2020 dazu, die turnusmäßigen Erhöhungen der Nutzungsgebühren unseres freifinanzierten Bestands auszusetzen. In 2021 wurden diese Erhöhungen nach den Richtlinien von § 558 BGB mit einem Jahr Verzögerung wieder aufgenommen. Die Genossenschaft führte diese Anpassungen in Orientierung an den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 2019 mit Augenmaß durch. Zum Mai 2021 erhöhten wir bei 229 Wohnungen unseres freifinanzierten Bestands die Nutzungsgebühren und zum November 2021 bei weiteren 230 Wohnungen. Der Erhöhungsschritt betrug jeweils maximal vier Prozent nach nunmehr rund drei Jahren.

Nach fünf Jahren war es im Berichtsjahr 2021 auch für die Siedlung Berne an der Zeit, die Nutzungsgebühren im Sinne des BGB anzupassen. Für diese Erhöhungsrunde beschloss der Vorstand eine Erhöhung um max. 5,75 Prozent.

Für unseren Bestand von öffentlich gefördertem Wohnraum wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Anpassungen der Nutzungsgebühren vorgenommen. Die einzige Ausnahme bildete hier der Teil der geförderten Wohnungen innerhalb unserer noch neuen Wohnanlage Ole Wisch und Olewischtwiet (Fertigstellung im Jahr 2016). Durch den turnusmäßigen Abbau der Subventionsleistungen der Stadt Hamburg ist hier alle zwei Jahre eine planmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren vorgesehen. Die Erhöhung betrug € 0,20 je m² Wohnfläche und wurde gemäß einer Erhöhung nach dem BGB durchgeführt.

Die Wirtschaft war von den Auswirkungen der Corona-Maßnahmen vor allem in der ersten Hälfte des Jahres 2021 besonders hart betroffen. Deshalb setzte die Genossenschaft für unseren kleinen gewerblichen Bestand (Ladengeschäfte) über einen Zeitraum von fünf Monaten einen freiwilligen Mietverzicht um. Somit reduzierten wir hier die Gewerberaummieten um zwanzig Prozent für den vorgenannten Zeitraum.



Heiz- und Betriebskosten

Die Kosten im Abrechnungsjahr 2020 waren wie angenommen moderat gestiegen. Die Steigerungen bei Vertragsneuabschlüssen und beständige Steigerungen wie bei den Versicherungen wurden gut kalkuliert, so dass die Abrechnungsergebnisse der Abrechnung für 2020 in 2021 zufriedenstellend ausfielen. Lediglich bei einigen wenigen Wohnanlagen, bei denen die Abrechnung im Vorjahr spät stattfand, reichten die Vorauszahlungen z.T. nicht aus, da die Anpassung zu spät erfolgte. Sogar bei den Heizkostenabrechnungen kam es zu wenig Veränderungen.

Etwas problematischer gestaltete sich die Abrechnung der unterschiedlichen Mehrwertsteueranteile im Abrechnungsjahr für die Gewerbeeinheiten, da dies systemseitig bisher nicht vorgesehen war. So mussten unsere Mitglieder der Wohnanlagen mit Gewerbeanteil sich auf das Abrechnungsergebnis im Geschäftsjahr etwas gedulden.

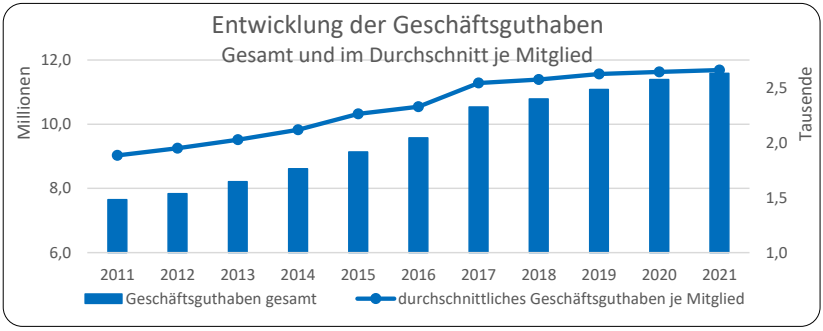
Für die Abrechnung für 2021 erwarten wir schon deutlich gestiegene Kosten, da es außer den regelmäßigen Anpassungen im Bereich Versicherung, Strom und Wasser zu einer Preisanpassung der Müllentsorgungsgebühren und diversen Steigerungen der Handwerkerrechnungen durch Lohnanpassungen und Materialverteuerung kam.

In drei Wohnanlagen hat sich durch die Veränderung des Bindungsstatus beim Finanzamt auch die Grundsteuer erhöht.

Zusätzlich vermerken wir immer mehr Wünsche, dass die Treppenhausreinigung gegen Zahlung durch eine Firma übernommen wird. Diese Kosten fließen dann ebenfalls in die Betriebskostenabrechnung mit ein.

Entwicklung der Mitgliederzahlen und Geschäftsguthaben

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 stieg die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder um 44. Wobei 99 Mitglieder im Berichtsjahr aus der Genossenschaft ausschieden und 143 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.



Mehr als Wohnen

Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Jedoch war die Mitgliederförderung mittels der sonst üblichen vielfältigen Aktivitäten und Angeboten corona-bedingt weiterhin stark eingeschränkt. 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 erneut 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. Diese Unterstützung hat größtenteils 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 dritten Jahr ihres Bestehens konnte die Gartenstadt Hamburg Stiftung trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ihre Arbeit fortsetzen. Zwar gab es erneut keine Veranstaltungen auf denen sich die Stiftung präsentieren konnte, um für Spenden und ihre Arbeit zu werben, aber trotzdem flossen weitere kleinere und größere Spenden von Mitgliedern und Firmen. Hinzu kamen Kapitalerträge aus dem Stiftungsvermögen, das die Genossenschaft durch eine weitere Zustiftung um 80.000 Euro stärkte. Auch im Berichtsjahr entfielen die wesentlichen Zuwendungen der Stiftung auf die Kinder- und Jugendhilfe sowie die Seniorenhilfe.

"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 2021 wieder die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden. Allerdings führte der aufgrund der Pandemie zusammengebrochene Altkleidermarkt zu nicht mehr hinnehmbaren Vernachlässigung der bei der Gartenstadt Hamburg aufgestellten Altkleidercontainer, sodass wir auf deren Entfernung bestanden und den Service eingestellt haben. Dies führte bei der DESWOS leider zu spürbaren Einbußen, denn vor Corona wurden in den bei unserer Genossenschaft aufgestellten Containern pro Jahr rund 32 Tonnen Altkleider für die weitere Verwertung gesammelt.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2021 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 4.489.277,39 € entstanden.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts-einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.844.843,61	43.230,42	152,42	3.888.226,45
eigene Kosten	583.139,94	17.904,00	7,00	601.050,94
	4.427.983,55	61.134,42	159,42	4.489.277,39
Vorjahr	4.734.908,66	161.789,54	1.943,.20	4.898.641,40

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.626.527,82 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	2.801.455,73 €
	4.427.983,55 €

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2021	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet -	35,30 €	27,69 €
davon		
a) Siedlung Berne	36,37 €	27,10 €
b) übrige Altbauten	27,13 €	32,14 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	26,02 €	32,76 €

In 2021 wurden in 39 (Vorjahr 28) Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Auch im Geschäftsjahr 2022 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 2020 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 07. Juni bis 02. Juli 2021 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der Feststellung: „Mit Ausnahme verspäteter Maßnahmen zur Durchführung der verbleibenden Dichtheitsprüfungen im Bestand haben unsere Prüfungshandlungen ergeben, 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 2021

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2021 über 2.286 eigene Wohnungen mit 153.745,90 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 Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek. Die Bestandsveränderung ergibt sich aus dem Rückbau von 3 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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit dem Angriff vom 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen auch mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist dennoch weiterhin günstig. Für Hamburg ist ein anhaltender Bedarf an Mietwohnungen prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2020 um 5.225 auf 1.852.478 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 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren (Mieten)	11.225	11.345	11.002
Instandhaltungsaufwendungen	4.080	4.091	4.368
Zinsaufwendungen	1.010	1.005	1.046
Jahresüberschuss	1.507	2.776	2.006

Zu den auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen vorsichtig ermittelten Planzahlen haben sich positive Abweichungen ergeben, die im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Erträgen mit einem Mehrertrag von rund 584 T€ durch die Auflösung von Rückstellungen mit einem Wert von 388 T€ und einem stärkeren Erlös aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 296 T€ durch rückwirkend ausgezahlter Mietzuschüsse für den Neubau Fabriciusstraße herrühren. Hinzu kamen niedrigere sonstige betriebliche Aufwendungen von rund 155 T€ und rund 150 T€ niedrigere Abschreibungen gegenüber der Planung.

Die Nutzungsgebühren (Mieten) betrugen in 2021 durchschnittlich 5,97 €/m^2 nach 5,85 €/m^2 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 sank leicht auf 5,8 Prozent (Vorjahr 6,4 Prozent).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 28,47 €/m^2 (Vorjahr 31,47 €/m^2).

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 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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage 2021	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.801,2	2.068,2	733,0
Bautätigkeit im Anlagevermögen	0,0	-48,8	48,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-167,1	-128,4	-38,8
Betriebsergebnis	2.634,0	1.891,0	743,0
Neutrales Ergebnis	142,3	115,2	27,1
Ergebnis vor Steuern	2.776,4	2.006,2	770,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	2.776,4	2.006,2	770,1

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 (342 T€),

auf Abrechnungsergebnisse bei den Betriebskosten (388 T€), sowie Mietzuschüssen (169,2 T€) zurückzuführen. Demgegenüber standen höhere Betriebskosten (448 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 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		Vorjahr		Veränderung
Vermögenstruktur	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	65.424,1	76,0	67.970,3	79,0	-2.546,2
Umlaufvermögen	20.672,6	24,0	18.069,1	21,0	2.603,5
Bilanzsumme	86.096,7	100,0	86.039,4	100,0	57,3

Kapitalstruktur	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Eigenkapital	31.099,4	36,1	28.272,7	32,9	2.826,7
(davon Rücklagen)	18.998,2		16.556,2		
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112,9	1,3	1.112,9	1,3	0,0
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	47.312,9	54,9	46.808,8	54,4	504,1
Pensionsrückstellungen	740,4	0,9	863,4	1,0	-123,0
sonstige Rückstellungen	798,7	0,9	809,0	0,9	-10,3
kurzfristige Fremdmittel einschl.Rückstellungen	5.032,4	5,9	8.172,6	9,5	-3.140,2
Bilanzsumme	86.096,7	100,0	86.039,4	100,0	57,3

Das Anlagevermögen beträgt 76,0 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,8 Mio. € zu. Davon entfallen 2.776 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 375 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Damit beträgt die Eigenkapitalquote bei nur minimal gestiegener Bilanzsumme 36,1 Prozent (Vorjahr 32,9 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 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 2,00 Prozent nach 2,29 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).

	2021 T€	**2020 T€**
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.776,4	2.006,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.998,3	1.928,1
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-133,3	-223,5
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) Erträge (-)	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	**4.641,4**	**3.710,8**
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-132,4	501,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-394,7	59,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	320,9	-135,7
Verluste aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0,4	12,5
Zinsaufwendungen	986,3	1.019,9
Zinserträge	-22,5	-21,3
Beteiligungserträge	-0,1	-0,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.399,3**	**5.147,8**
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-307,7	-3.950,5
Veränderung Bausparguthaben	-378,9	-377,5
Erhaltene Zinsen	22,5	21,3
Erhaltene Dividenden	0,1	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-664,0**	**-4.306,5**
III. Finanzierungsbereich		
Tilgung	-2.494,1	-1.975,4
Gezahlte Zinsen	-986,3	-1.019,9
Darlehensrückzahlungen	0,0	-9.779,2
Valutierung von Darlehen	525,4	18.604,5
Verringerung von Mieterdarlehen	-0,7	-0,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	375,5	311,1
Dividende	-325,2	-317,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.905,4**	**5.823,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.829,9	6.664,8
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	10.184,2	3.519,4
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	**12.014.1**	**10.184,2**

(* 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. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei einem Kreditinstitut über eine zugesagte Kreditlinie von rund 1,7 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:

	2021	2020
Eigenkapitalquote	36,1 Prozent	32,9 Prozent
Eigenkapitalrentabilität	8,9 Prozent	7,1 Prozent
Fluktuationsquote	5,8 Prozent	6,4 Prozent
Leerstandsquote zum Jahresultimo	0,79 Prozent	0,66 Prozent
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,97 €/m²	5,85 €/m²
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	28,47 €/m²	31,47 €/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 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. 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor beziehungsweise die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emmissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimastrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und

baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu berücksichtigen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der einkommensschwächeren Haushalte, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie weiterer energetischen Modernisierung auch unter Einsatz öffentlicher Förderungen verfolgt die Genossenschaft daher das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Nutzer mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gartenstadt Hamburg eG ihre Klimastrategie überarbeiten und gegebenenfalls anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 25.01.2022) 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 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 926 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

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

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

Die bereits für das laufende Geschäftsjahr 2022 beauftragten sowie geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten ebenfalls Investitionen im Bereich der Wärmedämmung (Dachneudeckungen) und der Optimierung von Heizungsanlagen zur Reduzierung der CO2 Emmissionen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Hamburg, den 10. Mai 2022

Marc Buttler Ralph Klostermann Sönke Witt

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.074,00	5.767,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.969.835,25		66.487.740,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	737.461,40		813.867,40
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	11.144,00		15.264,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.184,00		73.014,00
7. Bauvorbereitungskosten	41.891,74	65.404.983,95	5.143,18
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		65.424.109,95	67.970.315,39
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.816.026,03		2.481.240,44
2. Geleistete Anzahlungen	50.589,50		0,00
3. Andere Vorräte	33.000,00	2.899.615,53	33.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.891,01		39.103,61
2. Sonstige Vermögensgegenstände	85.366,07	183.257,08	137.880,44
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.014.113,40		10.184.163,75
2. Bausparguthaben	5.571.689,75	17.585.803,15	5.192.830,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.926,56	866,73
Bilanzsumme		**86.096.712,27**	**86.039.401,30**

Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I.Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.099,84		117.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.583.433,11		11.179.166,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	44.250,00	11.766.782,95	94.575,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.354,29 €			(485,89)
II. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	3.162.084,40		2.884.446,23
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 277.638,17 €			(200.622,44)
2. Andere Ergebnisrücklagen	15.836.103,51	18.998.187,91	13.671.797,48
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 2.164.306,03 €			(1.480.384,16)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.776.381,66		2.006.224,44
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.441.944,20	334.437,46	-1.681.006,60
Eigenkapital insgesamt		31.099.408,32	28.272.703,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	740.406,00		863.436,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.112.912,61		1.112.912,61
3. Sonstige Rückstellungen	1.772.799,42	3.626.118,03	2.066.482,30
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.368.785,79		43.965.883,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.963.987,78		5.340.167,62
3. Erhaltene Anzahlungen	2.856.470,54		2.695.308,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.524,86		38.470,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	911.240,68		1.524.690,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	90.586,35	51.311.596,00	96.479,54
davon aus Steuern 3.617,51 €			(2.936,54)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(92,62)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		59.589,92	62.867,16
Bilanzsumme		**86.096.712,27**	**86.039.401,30**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.773.295,89	14.178.577,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		13.280,49	12.280,49
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		334.785,59	-82.802,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		732.354,08	644.670,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		7.374.843,96	7.199.866,48
Rohergebnis		**8.478.872,09**	**7.552.859,14**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.111.683,18		1.187.843,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	427.879,45	1.539.562,63	220.463,79
davon für Altersversorgung: 174.655,59 € (Vorjahr -26.974,02 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.998.252,13	1.928.122,98
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		685.825,39	734.566,00
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	125,39		150,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.831,20	22.956,59	21.302,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.005.234,81	1.046.294,48
davon aus Aufzinsung: 18.928,89 € (Vorjahr 26.447,28 €)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32,96	-0,51
12. **Ergebnis nach Steuern**		**3.272.920,76**	**2.457.022,32**
13. Sonstige Steuern		496.539,10	450.797,88
14. Jahresüberschuss		**2.776.381,66**	**2.006.224,44**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.441.944,20	-1.681.006,60
16. Bilanzgewinn		**334.437,46**	**325.217,84**

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 31.12.2021 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. Vermögensgegenstände 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.

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. Ein Sammelposten wie in früheren Jahren, wird nicht mehr gebildet. 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 2019. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2022 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.

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 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahre in Höhe von 1,9% zugrunde gelegt. Der Verpflichtungsbetrag nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 761.923,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 21.517,00 € 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.

    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 130.000,00 € ertragswirksam aufgelöst, da hier eine teilweise Abarbeitung der Schäden stattgefunden hat. Im Rahmen der Dichtheitprüfung wurden für Schäden ein Betrag in Höhe von 58.000,00 € 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.

12. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

13. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 17 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 29)

2. Die negativen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen ausgezahlte Baukostenzuschüsse der IFB für den Neubau in der Fabriciusstrasse (624.160,00 €) sowie die Auflösung von Rückstellungen für Baukosten bei den Außenanlagen (76.734,23 €). Zugegangen sind nachträgliche Baukosten für die Ole Wisch (39.864,06 €) und Fabriciusstrasse (8.182,67 €). 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 im Wesentlichen um Anlagegüter der EDV Hardware (94.430,01 €), da im Jahr 2021 neue Hardware (rd. 41 T€) im Rahmen einer EDV Umstellung angeschafft wurde. Weitere Abgänge gab es bei dem Sammelposten für Geschäftsausstattung (7.480,72 €) sowie allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung (16.262,20 €).

4. Die Position Bauvorbereitung enthält Kosten für Planungen im Bereich Berne. Zugegangen sind Planungskosten von rd. 36,7 T€ für ein Grundstück in der Kathenkoppel.

5. Die Position geleistete Anzahlungen enthält Zahlungen an eine Aufzugsfirma für die Erneuerung von Aufzügen in unseren Wohnanlagen Saseler Straße und Birckholtzweg die in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt werden.

6. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.816.026,03 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2021.

Entwicklung des Anlagevermögens
vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2021	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Stand 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	im Geschäftsjahr	auf Abgänge im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
	€	€		€	€		€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	188.483,77 €	21.346,51 €			209.830,28 €	182.716,77 €	13.039,51 €		195.756,28 €	14.074,00 €	5.767,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.350.808,48 €	-652.847,50 €	15.089,72 €		122.682.871,26 €	56.863.068,23 €	1.865.057,50 €	15.089,72 €	58.713.036,01 €	63.969.835,25 €	66.487.740,25 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €				2.677.569,95 €	1.863.702,55 €	76.406,00 €		1.940.108,55 €	737.461,40 €	813.867,40 €
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 €				172.304,86 €	157.040,86 €	4.120,00 €		161.160,86 €	11.144,00 €	15.264,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.355,68 €	47.256,12 €	118.780,91 €		438.830,89 €	437.341,68 €	39.629,12 €	118.323,91 €	358.646,89 €	80.184,00 €	73.014,00 €
Bauvorbereitungskosten	5.143,18 €	36.748,56 €			41.891,74 €					41.891,74 €	5.143,18 €
	127.280.649,71 €	-568.842,82 €	133.870,63 €	0,00 €	126.577.936,26 €	59.321.153,32 €	1.985.212,62	133.413,63 €	61.172.952,31 €	65.404.983,95 €	67.959.496,39 €
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	5.052,00 €				5.052,00 €					5.052,00 €	5.052,00 €
Anlagevermögen insgesamt	127.474.185,48 €	-547.496,31 €	133.870,63 €	0,00 €	126.792.818,54 €	59.503.870,09 €	1.998.252,13 €	133.413,63 €	61.368.708,59 €	65.424.109,95 €	67.970.315,39 €

Nähere Erläuterungen zu den Zu- und Abgängen sind unter Erläuterungen zur Bilanz I. angegeben. (Seite 28)

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	97.891,01 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	85.366,07 €	6.054,48 €	6.054,48 €
Gesamtbetrag	183.257,08 €	6.054,48 €	6.054,48 €

Den bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

8. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2020 €	Zuführung 2021 €	Stand 31.12.2021 €	*Stand 31.12.2019* €
Gesetzliche Rücklage	2.884.446,23	277.638,17	3.162.084,40	*2.683.823,79*
Andere Ergebnisrücklagen	13.671.797,48	2.164.306,03	15.836.103,51	*12.191.413,32*
Gesamtbetrag	16.556.243,71	2.441.944,20	18.988.187,91	*14.875.237,11*

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 vergangen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 21,5 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. Entnahmen aus dieser Rückstellung gab es in 2021 nicht.

11. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 80,0 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 203,0 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtheitsprüfungen. Eine in 2020 gebildete Rückstellung für Bauschäden (230,0 T€) konnte zum Teil (130,0 T€) aufgelöst werden und wird mit 100,0 T€ weitergeführt. Weitere Rückstellungen bestehen für Archivierungskosten (84,1 T€), für Sanierung von Trinkwasserleitungen (699,0 T€), sowie 315,7 T€ für die Durchführung von Dichtheitsprüfungen. Gebildet wurden Rückstellungen in Höhe von 135,4 T€ für unterlassene Instandhaltung.

12. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.856.470,54 €.

13. 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		Sicherungsart
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.368.785,79 € (43.965.883,50 €)	2.070.653,70 € (2.076.257,53 €)	7.166.332,60 € (7.555.046,41 €)	33.131.799,49 € (34.334.579,56 €)	42.367.785,79 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.963.987,78 € (5.340.167,62 €)	442.609,85 € (421.013,73 €)	1.519.004,62 € (1.590.982,94 €)	3.002.373,31 € (3.328.170,95 €)	4.963.987,78 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.856.470,54 € (2.695.308,40 €)	2.856.470,54 € (2.695.308,40 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.524,86 € (38.470,07 €)	120.524,86 € (38.470,07 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	911.240,68 € (1.524.690,79 €)	911.240,68 € (1.524.690,79 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	90.586,35 € (96.479,54 €)	90.586,35 € (96.479,54 €)				
Gesamtbetrag	51.311.596,00 € (53.660.999,92 €)	6.492.085,98 € (6.852.220,06 €)	8.685.337,22 € (9.146.029,35 €)	36.134.172,80 € (37.662.750,51 €)	47.331.773,57 €	
					*GPR = Grundpfandrecht	

14. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Restauszahlungen aus Neuaufnahmen von 525.400,00 €, planmäßige Tilgung von 2.121.715,74 €, € sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -781,97 €.

15. Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der planmäßigen Tilgung von 372.433,34 € und der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 715,80 €, sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -3.030,70 €.

16. 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 3.067,6 T€

2. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 216,0 T€ und einer Teilauflösung der Rückstellung aus Schadensbehebung von 130,0 T€, sowie Erstattungsleistungen in Höhe von 275,5 T€.

3. In den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind für Instandhaltungsmaßnahmen 4.091,2 T€ enthalten.

4. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 491,3 T€, darin enthalten sind Aufwendungen für die EDV von 127,8 T€. Für Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftseinrichtungen wurden rund 40,0 T€ aufgewendet. Abschreibungen erfolgten in Höhe von rd. 7 T€, die Zuführung zur Stiftung der Gartenstadt betrug 80,0 T€. Abrisskosten sind in Höhe von 46,0 T€ angefallen.

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Aufträgen für die Erneuerung von Aufzügen von 455 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	10,3	11,0
Technische Mitarbeiter	5,0	5,1
Hauswarte, Reinigungskräfte	6,1	6,0
	22,4	22,1
davon sind teilzeitbeschäftigt	11,6	11,0

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

Mitgliederbewegung 2021			
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.312	44.796	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	143	143	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		2730	Anteilen
	4.455	47.669	Anteilen
Abgang an Mitgliedern	99	99	Anteilen
Abgang durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile		1.085	Anteilen
Mitgliederbestand am Schluss des Geschäftsjahres	4.356	46.485	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 404.266,35 € erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

   Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
   Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein,
   Tangstedter Landtraße 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. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben uner messlichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Heraus forderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertrags lage unserer Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf der Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen de eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zun Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen i diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Progno sebericht und Risikobericht".

2 Verwendung des Ergebnisses der Gartenstadt Hamburg eG

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 10.05.2022 in gemeinsamer Sitzung, in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen Einstellungen in Höhe von 277.638,17 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 2.164.306,03 € 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 334.437,46 € des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zu verwenden:

Die Ausschüttung einer Dividende von 3 % entspricht 334.437,46 € auf die am 01.01.2021 vorhandenen Geschäftsguthaben.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28.06.2022 bestimmt.

Hamburg, den 10.05.2022

Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG

Sönke Witt Ralph Klostermann Marc Buttler

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

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	**14.074,00 €**
(Kosten für EDV-Software)	(5.767,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 21.346,51 €
Die planmäßige Abschreibung betrug 13.039,51 €.

S a c h a n l a g e n

Grundstücke mit Wohnbauten	**63.969.835,25 €**
	(66.487.740,25 €)

Die negativen Zugänge ergeben sich aus der Auszahlung von Baukostenzschüssen der IfB für den Neubau Fabriciusstrasse und Auflösung von Rückstellungen für Bauleistungen. Im geringen Umfang gab es noch weitere nachträgliche Baukosten.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	0,00 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	1.865.057,50 €
	1.865.057,50 €

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	57.775.915,91 €
	63.969.835,25 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **737.461,40 €**

(813.867,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 76.406,00 € .

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	735.002,00 €
	737.461,40 €

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 **11.144,00 €**
(15.264,00 €)

Ausgewiesen werden
Maschinen in Wascheinrichtungen 11.144,00 €

Planmäßig abgeschrieben wurden 4.120,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **80.184,00 €**
(73.014,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Zuschuß E Auto	-4.500,00
Geschäftsaustattung	10.830,16
EDV Hardware	40.925,96
	47.256,12

Abgegangen sind diverse Ausstattungen im Wert von 457,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 39.629,12 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 1.494,00 €, sowie angeschaffene GWG's für Betriebs-und Geschäftstausstattung mit 8.848,76 €

Bauvorbereitungskosten **41.891,74 €**
(5.143,18 €)

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 €

U m l a u f v e r m ö g e n

Geleistete Anzahlungen **50.589,50 €**

(0,00 €)

Die Anzahlungen wurden für die Erneuerung von diversen Fahrstühlen geleistet.

Unfertige Leistungen **2.816.026,03 €**

(2.481.240,44 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.930.085,59 €
Heizkosten	959.867,68 €
Ausgl. f. Leerstand	-73.927,24 €
	2.816.026,03 €

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 **97.891,01 €**

(39.103,61 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 350.610,68 €

wertberichtigt wurden insgesamt -252.719,67 €
(davon im Geschäftsjahr 3.979,40 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 18.700,62 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.

Sonstige Vermögensgegenstände **85.366,07 €**

(137.880,44 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	34.691,32 €
verschiedene Debitoren	15.607,88 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	35.066,87 €
	85.366,07 €

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **12.014.113,40 €**

(10.184.163,75 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.485,15 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden Konten bei

Hamburger Sparkasse	40.941,34 €
Aareal Bank AG	2.760.752,44 €
Deutsche Kreditbank AG	8.138.519,86 €
Hamburger Volksbank eG	1.072.414,61 €
	12.014.113,40 €

Bausparguthaben

Bausparguthaben **5.571.689,75 €**

(5.192.830,94 €)

Rechnungsabgrenzungsposten **3.926,56 €**

(866,73 €)

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

P A S S I V S E I T E

Geschäftsguthaben **11.766.782,95 €**
(11.391.241,76 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2021 ausscheidende Mitglieder	139.099,84 €
gekündigte Geschäftsanteile	44.250,00 €
verbleibende Mitglieder	11.583.433,11 €
	11.766.782,95 €

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 618.866,19 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (212.075,00 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2021 bekannt wurde (31.250,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 404.266,35 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 18.354,29 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 19.462,60 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **3.162.084,40 €**
(2.884.446,23 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 277.638,17 € eingestellt.

Freie Rücklage **15.836.103,51 €**
(13.671.797,48 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 2.164.306,03 € eingestellt.

Bilanzgewinn **334.437,46 €**
(325.217,84 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 334.437,46 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung **740.406,00 €**

(863.436,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2021 für ausgeschiedene Mitarbeiter 83.480,58 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2021 176.484,03 €. Aufgelöst wurden 216.033,45 € 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 €

Sonstige Rückstellungen **1.772.799,42 €**
(2.066.482,30 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2021	29.000,00 €
Personalaufwand	73.309,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	21.600,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	80.012,00 €
Verwaltungsaufwand	8.500,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	303.000,00 €
Rückstellungen für Bauleistungen	20.615,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	699.076,15 €
Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen	315.734,98 €
offene Rechnungen	2.446,37 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	135.405,92 €
	1.772.799,42 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **42.368.785,79 €**
(43.965.883,50 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Darlehen im Rahmen der Neubautätigkeit von der IFB 525.400,00 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 2.121.715,74 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	33.900.696,20 €
öffentliche Darlehen	8.461.176,78 €
kurzf. Verbindlichkeiten	6.912,81 €
	42.368.785,79 €

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **4.963.987,78 €**
(5.340.167,62 €)

Abgegangen durch Rückzahlung sind Mieterdarlehen in Höhe von 715,80 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 372.433,34 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei Versicherungsgesellschaften	4.949.593,49 €
Mieterdarlehen	1.434,88 €
kurzf. Verbindlichkeiten	12.959,41 €
	4.963.987,78 €

erhaltene Anzahlungen **2.856.470,54 €**
(2.695.308,40 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung **120.524,86 €**
(38.470,07 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **911.240,68 €**
(1.524.690,79 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	566.882,86 €
Hausbewirtschaftung	308.121,23 €
Verwaltung	36.236,59 €
	911.240,68 €

Sonstige Verbindlichkeiten **90.586,35 €**

(96.479,54 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	86.682,48 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.617,51 €
Verbindlichkeiten aus verschiedenen Geschäftsvorfällen	286,36 €
	90.586,35 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten **59.589,92 €**

(62.867,16 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren	42.574,35 €
vorausempfangener Erbbauzins	17.015,57 €
	59.589,92 €

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		**14.773.295,89 €**
		(14.178.577,28 €)
Ausgewiesen werden		
Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	10.866.418,13 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	219.774,34 €	
Garagen und Stellplätze	345.484,30 €	
sonstige Objekte	25.797,37 €	11.457.474,14 €
Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	410.502,72 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	8.382,48 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.185,03 €	
Müllabfuhr	179.926,15 €	
Grundsteuermehrbelastung	327,48 €	
Sachversicherung	209,16 €	
Modernisierungszuschlag	3.789,72 €	
Kabelgebühr	16.552,32 €	630.429,02 €
sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung		208.504,47 €
Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)		2.564.028,22 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen		25.484,66 €
		14.885.920,51 €
abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	73.576,88 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	8.436,00 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	23.835,22 €	
Mietverzichte	6.776,52 €	-112.624,62 €
		14.773.295,89 €

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen **13.280,49 €**

(12.280,49 €)

erhaltener Erbbauzins 13.280,49 €

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **334.785,56 €**

(-82.802,72 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2020 (Bestandsverminderungen)	./.	2.481.188,46 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2021 (Bestandserhöhungen)		2.815.974,02 €
Erhöhung des Bestandes		334.785,56 €

Sonstige betriebliche Erträge **732.354,08 €**

(644.670,57 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	0,00 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	388.456,93 €
Eintrittsgeldern	6.350,00 €
Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen bei Schadenfällen	264.503,58 €
andere Erstattungen	10.973,33 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	3.743,20 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13.033,15 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	45.293,89 €
	732.354,08 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **7.374.843,96 €**

(7.199.866,48 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	72.772,39 €	
Heizung und Warmwasser	997.869,04 €	
Aufzugsanlagen	73.120,36 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	245.619,65 €	
Gartenpflege	467.641,70 €	
Beleuchtung	125.134,16 €	
Außenreinigung	8.935,61 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	74.998,90 €	
Müllabfuhr	591.130,08 €	
Kabelgebühren	126.068,46 €	
Schornsteinreinigung	81.544,32 €	
Hausreinigung	147.543,80 €	
Schädlingsbekämpfung	14.217,73 €	
Gas-/ Rauchwarnmelder	88.333,05 €	
Betriebskosten Garagen	31.690,54 €	
Trinkwasserprüfung	25.275,99 €	
leere Wohnungen	20.198,96 €	
verschiedene Betriebskosten	52.751,00 €	3.244.845,74 €
Instandhaltungskosten		4.091.216,87 €
darin enthalten:		
Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	1.038.545,58 €	
Kosten für Versicherungsschäden	202.990,42 €	
Zuführung zu Rückstellungen	135.405,92 €	
geplante Instandhaltung	442.622,50 €	
Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung		
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	11.540,25 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	16.723,64 €	
Erbbauzins	10.517,46 €	
		38.781,35 €
		7.374.843,96 €

Personalaufwand **1.539.562,63 €**

(1.408.306,88 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	1.106.553,35 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	3.610,11 €	
Urlaubsrückstellung	973,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	546,72 €	1.111.683,18 €
Soziale Abgaben	240.795,22 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	174.655,59 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	12.428,64 €	427.879,45 €
		1.539.562,63 €

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.998.252,13 €**

(1.928.122,98 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.941.463,50 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.629,12 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	4.120,00 €
Immaterielle Anlagewerte	13.039,51 €
	1.998.252,13 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen **685.825,39 €**

(734.566,00 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	512.835,68 €
Gemeinschaftspflege / Mitglieder	36.979,28 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	457,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	9.537,20 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	126.016,23 €
	685.825,39 €

Erträge aus anderen Finanzanlagen **125,39 €**

(150,39 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben bei einer Genossenschaftsbank und Anteil SPARDA	125,39 €
	125,39 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **22.831,20 €**

(21.302,62 €)

Die Erträge betreffen

Bausparguthaben	22.506,81 €
andere Zinsen	324,39 €
	22.831,20 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **1.005.234,81 €**

(1.046.294,48 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	985.451,26 €
Zinsen Mieterdarlehn	55,30 €
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen	18.928,89 €
Bearbeitungsgebühren	48,00 €
Sonstige Kapitalkosten	751,36 €
	1.005.234,81 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag **32,96 €**
(-0,51 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	31,25 €
Kapitalertragsteuererstattung	0,00 €
Solidaritätszuschlag	1,71 €
	32,96 €

Sonstige Steuern **496.539,10 €**
(450.797,88 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	496.316,13 €
Kultursteuer	156,50 €
Kraftfahrzeugsteuer	66,47 €
	496.539,10 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **2.441.944,20 €**
(1.681.006,60 €)

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt 2.776.381,66 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 277.638,17 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 2.164.306,03 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2021 **334.437,46 €**
(325.217,84 €)

Hamburg, den 10.05.2022

Gartenstadt Hamburg eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Buttler Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 unverändert unter den 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. Zweimal wurden die Sitzungen online durchgeführt. Auch in Sitzungen des Prüfungs- und Bauausschusses wurde diese Arbeit teilweise vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat dreimal alleine.

Die Einflüsse der sich seit 2020 auch in 2021 weiterverbreitenden Corona-Pandemie waren wiederholt Gegenstand der Aufsichtsratsarbeit. Der Aufsichtsrat wurde stets über die Auswirkungen der Pandemie informiert. Der Vorstand hat sachgerechte Maßnahmen ergriffen, sodass das Geschäftsergebnis der Genossenschaft nicht ernsthaft belastet wurde.

Allein die wiederholten unvermeidbaren Verlegungen der Vertreterversammlung für 2021, letztendlich bis auf den 4.5.2022 und die Notwendigkeit einer Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren, waren erhebliche Nachteile infolge der Corona-Pandemie.

Die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2021 wurde organisatorisch erfolgreich unter Mithilfe des Aufsichtsrates durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat die erfreulich hohe Wahlbeteiligung als positiven Beleg unserer genossenschaftlichen Demokratie wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand von einer gegen den Vorstand gerichteten Anfechtungsklage zur Vertreterwahl informiert. Eine gerichtliche Entscheidung liegt bisher nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat sich mit den ersten Planungen des Vorstandes zum Neubauprojekt Kathenkoppel befasst und dazu die Beantragung eines Bauvorbescheides gebilligt. In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden Qualitätsmanagement und mit der Darstellung der Gremien auf unserer Homepage.

Zur sogenannten Dreiecksfläche wurde ein erster Workshop gemeinsam mit dem Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt. Durch erfahrene Bebauungsplaner als Referenten wurden erste Fragen zur Art einer Planung für die Bebauungsfläche und den verschiedenen Möglichkeiten des planerischen Vorgehens erörtert. Als Ergebnis wurde dem Vorstand aufgetragen, die Auswahl einer Planungsberatung vorzubereiten. Dies wird Teil unserer Arbeit in 2022 sein.

Beim Denkmalpflegeplan konnte wider Erwarten eine Endphase der Entwicklung nicht erreicht werden. Der Aufsichtsrat erhielt dazu unverändert alle notwendigen Informationen und ist zusammen mit dem Vorstand unverändert bestrebt, ein für unsere Mitglieder finanziell erträgliches und auch wohntaugliches Ergebnis zu erreichen. Die Arbeit der Gartenstadt Hamburg Stiftung unterstützte der Aufsichtsrat auch im Jahr 2021.

Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedene Verwaltungs- und Personalthemen Gegenstand unserer Arbeit. Sönke Witt wurde für weitere drei Jahre als hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied wiederbestellt. Er kündigte dabei an, seine Tätigkeit danach als Geschäftsführer beenden zu wollen.

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 2021 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 2022 sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss zu erteilen, als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2021 zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für 2021 Entlastung zu erteilen.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 07.06.2021 bis 02.07.2021 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 war bereits Gegenstand der Vertreterversammlung am 04.05.2022.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr Susanne Dammann, Cornelia Reichmuth und Ulf Thiele satzungsgemäß aus. Sie stellen sich zur Wiederwahl.

Für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit der Vertreter und aller haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter bedankt sich der Aufsichtsrat und wünscht sich eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit. Zudem wünscht der Aufsichtsrat allen Mitgliedern ein gesundes, friedliches und Corona freies Leben!

Hamburg, den 10. Mai 2022

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Altenbeck	Alma
Becker	Gerhard
Behncke	Eva
Behrens	Ingeburg
Boysen	Helmuth
Buck	Dieter
Buhr	Jörn
Ebrahimi	Hassib M.
Emrich	Walter
Emrich	Ursula
Flüster	Sonja
Fönschau	Heinz
Freudenberg	Jürgen
Freitag	Ursula
Fischer	Martha
Gerstenberg	Adolf
Haberland	Horst
Happach	Peter
Hauser	Irmgard
Hauser	Klaus
Hehr	Mathias
Holznagel	Hildegard
Kass	Stefanie
Klostermann	Gerda
Klöß	Karl-Heinz
Kummernuß	Volker
Kümmerle	Klaus
Krauthahn	Anke
Kreuzer	Heinrich
Lerch	Annemarie
Maeße	Hans-Dieter
Mandel	Wolfgang
Mangels	Herbert
Martchenko	Mikhail
Metzner	Uwe
Meyn	Ursula
Müller	Manfred
Paetow	Rolf
Paetow	Gisela
Pawolleck	Bernd
Reiß	Wolf-Peter
Riemann	Waltraut
Pünjer	Michaela
Roschlaub	Peter
Roth	Andreas
Sander	Hans-Günter
Susott-Balke	Hilke
Steffen	Ingrid
Steffen	Rolf
Storjohann	Hans-Werner
Ten Weges	Ilse
Voigt	Edith
Wald	Hermann
Wajda	Jerzy
Wilde	Hans-Erich
Wilgapolski	Edith
Winkelmann	Wendy
Wischnewski	Hilke
Würtl	Ingo

U N S E R E W O H N A N L A G E N

WE	Wohnanlage	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Kfz-plätze	Baujahr
1	Siedlung Berne	534 *)		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				1951
35	Berner Allee 16	6	2			1950
36	Dreieckskoppel 2-6, 5	69				1951
37	Dreieckskoppel 7-11, 8-12	78			28	1952
38	Ole Wisch 1a, 1-5	24		3	14	1961/62
39	Buddenbrookweg 1-5	54			6	1960/61
40	Berner Heerweg 387-397, Plattenfoort 1-5, Volzekenweg 2-6	42	12		5	1954
41	Berner Heerweg 385, Volzekenweg 1-7	26	1			1955
42	Röhlstieg 1-5, 2-4	50		4		1955
43	Berner Heerweg 399-403, Plattenfoort 2	9	4			1956
44	Pezolddamm 11	9		5	11	1970/71
45	Schulpfad 3-7	18		4	6	1963
46	Wildschwanbrook 79-87, 49a + b, 95a + b	64			47	1964/65
47	Neusurenland 68a + 70a	12			12	1965
48	Rotdornallee 5a + b, 37a - c	64		6	54	1967/68
49	Rotdornallee 20a-c, Berner Chaussee 29-33	36			15	1966
50	Birckholtzweg 15	30				1967/68
51	Birckholtzweg 17-21	66		27	40	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			30	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			81	1968/70
55	Roter Hahn 22-26a	70			53	1970/72
56	Roter Hahn 26b-28	36				1970/71
57	Pezolddamm 7	9				1972/73
58	Saseler Straße 173 + 175	15			8	1971/72
59	Bengelsdorfstraße 9-19	70				1972/73
60	Bengelsdorfstraße 21-25	24		48		1972/73
61	Maimoorweg 28-30	10			4	1972/73
62	Erich-Ziegel-Ring 8-16	40		19		1973/74
63	Glatzer Straße 29-37	40		19		1973/74
64	Olewischtwiet 21, 21a, 21b	18		59		1980
65	Saseler Straße 99	8			7	1984
66	Buchenring 10 - 18 + 56	52		22	16	1984
67	Berner Heerweg 344	30			34	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	14	1991
70	Mützendorpsteed 45, 45 a	12		10		1993
71	Saseler Chaussee 131, 131 a	11			11	1951/82
72	Berner Allee 31	4				1870
73	Berner Chaussee 19	12				1976
74	Berner Heerweg 383	5	3		2	1955
75	Berner Chaussee 17	10				2008
76	Berner Chaussee 21	10		29		1976
78	Berner Chaussee 13	10			10	2018
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
80	Ole Wisch div.	80		83		2016
81	Fabriciusstraße	71		55		2020
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
56		2.286	34	434	592	

*) davon sind per 31.12.2021 4 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

N O T I Z E N

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