

Vorlage zur Vertreterversammlung



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2013

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

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

Vorlage zur Vertreterversammlung

Vorlage zur Vertreterversammlung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Verwaltungsorgane	4
II. Bericht des Vorstandes	5
III. Lagebericht	12
IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang	18
V. Erläuterung zum Jahresabschluss • Bilanz	29
• Gewinn- und Verlustrechnung	42
VI. Bericht des Aufsichtsrates	48
VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten	50

Vorlage zur Vertreterversammlung

I. Verwaltungsorgane

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Marc Buttler	
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Herbert Bahlke	
Heike Kirchner	(seit dem 05.06.2013)
Wasse Schrader	Schriftführer
Norbert Schultz	
Anja Stelling	(bis zum 05.06.2013)

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

Vorlage zur Vertreterversammlung

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr trotz anhaltender Rezession in einigen europäischen Ländern und einer gebremsten weltwirtschaftlichen Entwicklung insgesamt als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag preisbereinigt um 0,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (2011 um 3,3 Prozent, 2012 um 0,7 Prozent) fiel das Wachstum jedoch schwächer aus. Die starke Binnennachfrage konnte die externen Einflüsse nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert. Für das laufende Jahr scheinen das bessere weltwirtschaftliche Umfeld und die positiven binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf eine deutliche Aufwärtstendenz der Wirtschaftsentwicklung hinzudeuten. Die unterschiedlichen Wirtschaftsprognosen sehen für 2014 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 1,6 bis 1,9 Prozent voraus. Aus dem Jahreswirtschaftsbericht 2014 geht hervor, dass das Bundeswirtschaftsministerium für Deutschland ein stabiles Wirtschaftswachstum von durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr bis 2018 erwartet. Unsicherheiten ergeben sich aktuell jedoch aus der Situation der zunehmenden Spannungen zwischen den westlichen Industrieländern und Russland.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit lag die Jahresteuersatzrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: plus 2 Prozent; 2011: plus 2,1 Prozent). Preistreibend wirkten in 2013 vor allem die Nahrungsmittel mit einem Anstieg um 4,4, Prozent. Der Einfluss der Energiepreise auf die Gesamtsteuerung fiel mit einem Plus von 1,4 % geringer aus als in den Vorjahren.

Trotz fortgesetztem Beschäftigungsaufbau kam es in 2013 zu einem geringfügigen Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,1 Prozent auf jetzt 6,9 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 2.950.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als vor einem Jahr. Hingegen erreichte die Erwerbstätigkeit mit 41,84 Millionen Personen (plus 233.000) ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Laut Bevölkerungsstatistik des Zensus 2011 lag Hamburgs Einwohnerzahl zum Stichtag 9. Mai 2011 um 4,6 Prozent unter der bis dahin geltenden offiziellen Zahl von 1.790.000 Menschen. Das bedeutet 83.000 Einwohner weniger mit vielfältigen Auswirkungen bis hin zum Länderfinanzausgleich. Dessen ungeachtet hält das Bevölkerungswachstum Hamburgs unverändert an. Das Wanderungsplus aus anderen Bundesländern und dem Ausland hat dazu geführt, dass 2013 mit 1.743.000 Bewohnern 36.000 Menschen mehr in Hamburg lebten als am Zensusstichtag 9. Mai 2011.

Die Zahl der Haushalte in Hamburg lag im Jahr 2012 knapp über eine Million. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte hat sich zwar von 2011 auf 2012 um 12.000 auf 505.000 verringert, er ist mit 50 Prozent aber nach wie vor hoch. Der Anteil der Haushalte, in denen Kinder leben betrug 46 Prozent.

Trotzdem sind die Mieten in Hamburg – von Ausnahmen abgesehen – weder explodiert noch im Durchschnitt überproportional hoch. Zu diesem Ergebnis kommt eine von den immobilienwirtschaftlichen Verbänden in Auftrag gegebene Studie des CRES-Instituts, nach der sich 68 Prozent der Hamburger Mieten im April 2013 zwischen 5,24 Euro und 9,32 Euro bewegten. Der im November 2013 veröffentlichte Hamburger Mietenspiegel weist eine Durchschnittsmiete von 7,56 Euro aus, das bedeutet einen Anstieg innerhalb von zwei Jahren um 5,7 Prozent. Die Bestandsmieten in Hamburg

Vorlage zur Vertreterversammlung

liegen damit noch deutlich unter den vergleichbaren Mieten in München, Stuttgart, Düsseldorf oder Mainz.

Mit dem Ziel, den Wohnungsneubau in der Stadt zu verstärken, Flächen zu mobilisieren und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im September 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf den Weg gebracht. Darin wurde zum Ziel erklärt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Fertigstellungszahlen hinken diesem Ziel zwar noch hinterher, die Baugenehmigungszahlen liegen aber voll auf Kurs. So haben die Hamburger Bezirke in 2013 den Neubau von insgesamt 10.328 Wohnungen genehmigt, so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wird sich in 2013 auf die Marke von 5.000 zubewegt haben, in 2014 sollten dann die anvisierten 6.000 Wohnungen auch realisiert werden.

Flankiert werden die Wohnungsbauaktivitäten von einem Wohnungsbauförderungsprogramm, dass sich mit einer Dotierung von 165 Millionen Euro auch im bundesweiten Vergleich sehen lassen kann. So hat Hamburg in 2011 den Neubau von 119 Mietwohnungen je 100.000 Einwohner gefördert, während der Durchschnitt aller Bundesländer bei 14,6 Wohnungen lag.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 um 0,5 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr zuvor lag das Plus noch bei 1,2 Prozent. Das Wirtschaftswachstum in Hamburg hat sich damit im ersten Halbjahr 2013 zwar weiter verringert, lag aber deutlich über der Entwicklung im Bundesdurchschnitt (minus 0,3 Prozent). Der moderate Wachstumspfad dürfte sich auch im zweiten Halbjahr 2013 fortgesetzt haben.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände. Die im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2013 standen für die Gartenstadt Hamburg eG die beiden Themen Planung zum Neubauprojekt Ole Wisch und Denkmalschutz für die Gartenstadtsiedlung Berne im Vordergrund.

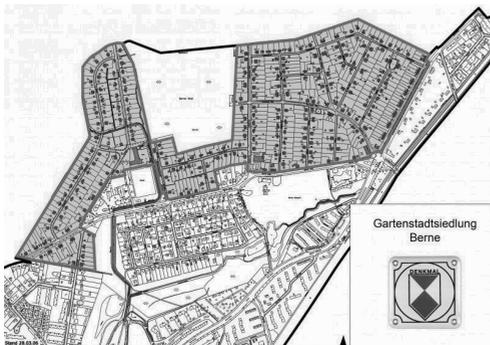
Das größte Projekt unserer Genossenschaft für die kommenden Jahre ist die Neubaumaßnahme Ole Wisch / Fabriciusstraße. Nachdem im Oktober 2012 der Bauantrag für das erste Baufeld beim Bezirksamt Wandsbek eingereicht wurde, zog sich das Genehmigungsverfahren bis in den November 2013 hin. Auch wenn es sich im ersten Baufeld lediglich um 8 Reihenhäuser und 12 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen handelt, war für das Gesamtprojekt mit gut 130 Wohnungen in vier Baufeldern eine Reihe von Grundsatzentscheidungen zu treffen. So ging es um das Grünkonzept, die Regenentwässerung, den Erdauftrag über der

Vorlage zur Vertreterversammlung

Tiefgarage, die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und die Verteilung der Spielplätze und Spielflächen. Die letztendlich gefundenen Regelungen und Kompromisse sollten nun ein zügiges Verfahren bei den weiteren Bauanträgen ermöglichen. Parallel zu den Klärungen rund um den ersten Bauantrag wurde die Ausschreibung für das erste Baufeld bearbeitet und die Vorbereitung für den zweiten Bauantrag zu den Baufeldern zwei und drei getroffen, der im Dezember 2013 eingereicht wurde. Das Ergebnis der ersten Ausschreibung war offensichtlich vor dem Hintergrund der starken Baukonjunktur in Hamburg dermaßen unbefriedigend, dass die Gremien der Genossenschaft übereinkamen zu diesen Angebotspreisen nicht zu bauen. Gemeinsam mit unseren Architekten und Planern wurden Einsparmöglichkeiten umgesetzt und eine neue Ausschreibung über die ersten drei Baufelder mit nunmehr 80 Wohnungen erarbeitet. So hoffen wir im ersten Halbjahr 2014 mit der zweiten Baugenehmigung auch über attraktive Angebote zu verfügen um in die tatsächliche Bauphase dieses Projektes einsteigen zu können.

Im letzten Quartal 2013 eröffnete sich die Möglichkeit für unsere Genossenschaft in Bramfeld arrondierend zu unseren Grundstücken an der Rotdornalle und Berner Chaussee eine weitere Fläche inklusive einer Planung für 10 barrierefreie Wohnungen zu erwerben. Der Ankauf wurde im Februar 2014 erfolgreich abgeschlossen.

Bereits seit dem Jahre 2007 wurde die Gartenstadtsiedlung Berne beim Denkmalschutzamt der Hamburger Kulturbehörde als erkanntes Denkmal gelistet. Seit 2009 führte die Gartenstadt Hamburg eG Gespräche mit dem Denkmalschutzamt und anderen behördlichen Stellen, um eine Klärung der Auswirkungen einer Unterschutzstellung herbeizuführen. Das Interesse unserer Genossenschaft war es dabei immer, für die Siedlung Klarheit über die Gestaltungsmöglichkeiten und Verpflichtungen innerhalb des Denkmalschutzes zu erhalten, um somit als Wohnungsgenossenschaft insgesamt für die Zukunft handlungsfähig zu bleiben. Mit dem Denkmalschutzamt wurde in 2013 ein öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Unterschutzstellung der Gartenstadtsiedlung Berne geschlossen. Der Vertrag schafft die Grundlage über den zukünftigen Umgang mit dem nunmehr denkmalgeschütztem Ensemble Gartenstadtsiedlung Berne. Der Denkmalschutz bezieht sich auf den allergrößten Teil (94%) unserer Gartenstadtsiedlung. Der Bereich Meiendorfer Stieg 1-19 und Berner Heerweg 466 – 496 wurde von der Unterschutzstellung ausgenommen. Auch wurde vereinbart, dass die Baurichtlinien der Genossenschaft weiterhin gelten und in den



kommenden 5 Jahren im Einvernehmen mit dem Denkmalschutzamt überarbeitet werden. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Kosten zum Erhalt der Gebäude des Ensembles wird jeweils auf das einzelne Gebäude bezogen betrachtet. Sehr wichtig ist auch die Aussage, dass eine Verdichtung der Siedlung nicht geplant ist. Sollte es in der

Zukunft doch einmal zu solchen Überlegungen kommen, kann dies nur anhand eines Konzeptes entschieden werden, welches gemeinsam zwischen der Genossenschaft, dem Bezirksamt Wandsbek und dem Denkmalschutzamt zu entwickeln wäre.

Vorlage zur Vertreterversammlung

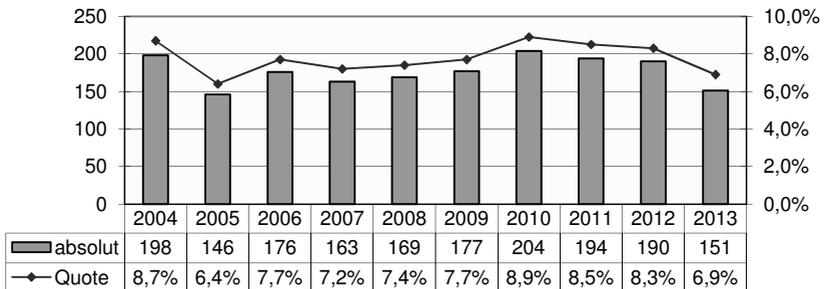
Somit steht die Gartenstadtsiedlung seit Mai 2013 als eines der größten Ensembles in der Hansestadt unter Denkmalschutz. Jetzt gilt es, gemeinsam mit den Mitgliedern, den Bewohnern, der Genossenschaft und dem Denkmalschutzamt diesen kulturellen Wert unserer Siedlung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Um sich einen umfassenden und tiefgreifenden Einblick in die Bausubstanz zu verschaffen wurden umfangreiche Untersuchungen aufgenommen und eine Arbeitsgruppe aus Aufsichtsrat, Vorstand und Mitgliedern ins Leben gerufen.

Vermietung

Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg ist unverändert gut. Eine hohe Zahl von vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten gewährleisteten die direkte Anschlussvermietung von freiwerdenden Wohnungen. Kurze Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 151 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Davon 9 in der Wohnanlage Ole Wisch. Hier kam es aufgrund der Neubauplanung nicht zu Neuvermietungen. Die Häuser in den Straßen Ole Wisch und Olewischtwiet wurden im Jahr 2013 abgerissen. Wir rechnen mit dem Baubeginn für die neue Wohnanlage im Sommer 2014.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Für den Bestand unserer freifinanzierten Wohnanlagen wurden die Nutzungsgebühren unverändert hinsichtlich der Anpassung der bestehenden Nutzungsgebühren an den Zielwert überprüft. Dieser Abgleich hatte zwei Erhöhungsbegehren mit wenigen hundert Wohnungen zur Folge.

Im Bereich unserer öffentlich geförderten Wohnanlagen gab es kaum Anlässe, die Nutzungsgebühren verändern zu müssen. Lediglich bei einem Objekt war eine geringe Anpassung der Nutzungsgebühr aufgrund eines innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung höheren Betrages für die anzusetzende Instandhaltungskostenpauschale notwendig.

Vorlage zur Vertreterversammlung

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Auswirkungen der Heizkostenverordnung in den Abrechnungen den individuellen Verbrauch stärker zu gewichten zeigten sich in der Heizkostenabrechnung 2013 für das Jahr 2012 noch einmal sehr deutlich: Die Schwankungen durch individuelle Veränderungen sind erheblich höher und weniger kalkulierbar. Die außerdem etwas zu optimistisch gesenkten Heizkostenvorauszahlungen nach der Abrechnung für das Jahr 2011 führten durch den stärkeren Anstieg der Energiepreise zu einigen Nachzahlungen in diesem Bereich. Die neu umzulegenden Kostenpositionen der Trinkwasserbeprobung und der Wärmemengenzähler zur differenzierten Erfassung des erwärmten Trinkwassers, aber auch die wieder gestiegenen Heizmaterialkosten ergaben hauptsächlich in den Wohnanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung eine erneute Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen.

Für die leider deutlich gestiegenen Kosten der Beheizung mit Fernwärme bemüht sich unser Verband, der Verband Norddeutschen Wohnungsunternehmen um vorteilhaftere Vertragsbedingungen für die Wohnungswirtschaft.

Die Betriebskostenvorauszahlungen waren für das Abrechnungsjahr 2012 trotz der diversen Neuerungen wie z.B. das Niederschlagswasser durchschnittlich gut kalkuliert. In dem Bereich der Betriebskosten wurden zudem zwei Wohnanlagen, in denen noch eine Pauschale erhoben wurde, zum 01.01.2014 auf Betriebskostenabrechnung umgestellt. Hier wird im Jahr 2015 für das Jahr 2014 erstmalig eine Abrechnung erfolgen.

MEHR ALS WOHNEN

Gut und sicher Wohnen in genossenschaftlicher Gemeinschaft bedeutet deutlich mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Gartenstadt Hamburg bietet ihren Mitgliedern neben dem Wohnen vielfältige Aktivitäten und Angebote. Viermal im Jahr erscheint die Mitgliederzeitschrift *bei uns* und informiert über Aktuelles und Allgemeines aus der Gartenstadt.

Die 5. Krokuspflanzaktion im Berner Gutspark der Gartenstadt Hamburg eG fand diesmal mit neuem Programm an einem Septembernachmittag statt. Wieder konnten mit Hilfe der Teilnehmer über 8.000 Krokuszwiebeln gesetzt werden. Neben der Pflanzaktion gab es eine Menge Informationen und Tipps rund um das Thema Nutzpflanzen für Bienen und Vögel. Zwei Berner Imker informierten über ihr Hobby und wie der Honig aus dem Garten in das Glas kommt. Passend zur Herbstzeit bestand die Möglichkeit Äpfel aus dem eigenen Garten durch einen Apfelkundler bestimmen zu lassen. Kaffee und Kuchen bildeten den gemütlichen Rahmen zum Erfahrungsaustausch oder einfach nur zum Klönschnack mit netten Menschen.

Rund 100 "Gartenstadtkinder" besuchten die beiden Vorstellungen der diesjährigen Weihnachtsveranstaltung unserer Genossenschaft. Heike Klockmeier vom Ambrella Figurentheater spielte das Stück nach dem spanischen Märchen "Der kleine Prinz mit den Eselsohren". Mal führte sie Marionetten, tanzte mit Stockpuppen oder war selber als Schauspielerin Teil der Handlung. Am Ende wurde der junge Prinz von seinen Eselsohren befreit und konnte ganz normal mit den Kindern des Babiers spielen gehen bis er von oben bis unten schmutzig war.

Mit einer guten Auslastung für Familienfeierlichkeiten, Dauernutzer und sonstige Veranstaltungen zeigt sich das Gemeinschaftshaus weiterhin als sinnvolles Angebot. Die Gästezimmer und die Gästewohnung sind eine attraktive Ergänzung zu den

Vorlage zur Vertreterversammlung

Veranstaltungsräumen und werden gerne für auswärtige Besucher gebucht. Darüber hinaus beteiligt sich die Gartenstadt an einem bundesweiten Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften, die Ihre Gästewohnungen gegenseitig den Mitgliedern aller beteiligten Genossenschaften zur Verfügung stellen.

Besonders beliebt sind immer wieder die Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus. Engagierte Mitglieder organisieren mit kunstvollen Dekorationen und selbstgebackenem Kuchen interessante Veranstaltungen für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus fördert und unterstützt die Gartenstadt Hamburg Vereine und Organisationen, deren Arbeit und Angebote auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommen.

Der Freundeskreis Seniorenhilfe hat es sich zur Aufgabe gemacht älteren Menschen im Stadtteil und den Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Wald-dörfer“ das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises, das unter anderem auch in unserem Gemeinschaftsraum am Kriegkamp stattfindet. Die Gartenstadt unterstützt die Arbeit des Freundeskreises mit einer Dauerspende.

Dass es möglich ist auch direkt vor Ort im Stadtteil gute und hochwertige Kultur zu präsentieren, zeigt der Kulturkreis Berner Schloss e.V. Auch wenn die „Stamm-spielstätte“ des Kulturkreises Berner Schloss e.V aufgrund der anhaltenden Sanierungsarbeiten im Berner Schloss nicht zur Verfügung stand, fanden die Vorstellungen nun im ausverkauften Gemeinschaftshaus Berne statt.

Da unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht an den Grenzen der Stadtteile endet, in denen sich unsere Genossenschaftswohnungen befinden, sind wir Mitglied in der Arbeiterwohlfahrt und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft.

Vorlage zur Vertreterversammlung

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2013 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.193.523,16 €.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	3.179.561,80	506.045,36	22.049,31	3.707.656,47
eigene Kosten	422.916,13	48.003,69	14.946,87	485.866,69
	3.602.477,93	554.049,05	36.996,18	4.193.523,16
<u>Vorjahr</u>	<u>3.417.987,64</u>	<u>302.787,91</u>	<u>27.750,37</u>	<u>3.748.525,92</u>

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

<i>vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)</i>	<i>1.316.766,27 €</i>
<i>nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)</i>	<i>2.285.711,66 €</i>
	<u><i>3.602.477,93 €</i></u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2013	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	27,42 €	22,96 €
a) Siedlung Berne	25,52 €	23,39 €
b) übrige Altbauten	36,71 €	21,47 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	23,82 €	21,63 €

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2014

- Anstricharbeiten

WE 01	Siedlung Berne / Anstricharbeiten Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51 Beim Farenland 1 - 21, 2 - 18 Hohenberne 1 - 7, 2 - 48 Karlshöher Weg 21 – 27
-------	--

WE 72	Berner Allee 31
-------	-----------------

- Treppenhausanstrich

WE 44	Pezolddamm 11
WE 57	Pezolddamm 7
WE 79	Berner Chaussee 23

- Fassaden

WE 39	Buddenbrookweg 1-5, Sanierung und Dämmung der Nordgiebel
WE 49	Rotdornallee 37c, Betonsanierung und Dämmung
WE 53	Kriegkamp 27 u. 33, Giebeldämmung
WE 64	Olewischtwiet 21, Sanierung und Dämmung des Giebels

Vorlage zur Vertreterversammlung

- vorbereitende Maßnahmen für Kellerdeckensanierung
WE 01 diverse
- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung
WE 01 diverse
- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen
im gesamten Bestand
- Teildachsanieierung
WE 71 Saseler Chaussee 131 und 131 a
- Hauseingangstürerneuerung
WE 57 u. 44 Pezolddamm 7 u. 11
- Briefkästernerneuerung
WE 30 Neusurenland 68 - 70
WE 47 Neusurenland 68 a - 70 a
- Wohnungseinzelmodernisierung
In 2013 wurden 19 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 14 Wohnungen instandgesetzt, davon in einer Wohnung nach Absprache mit dem Nutzer im bewohnten Zustand.
Auch im Jahr 2014 werden die Modernisierungen und Instandsetzungen fortgesetzt. Die Modernisierungen in den Bereichen Küche, Bad und Heizung erfolgen komplett oder teilweise bei Nutzerwechsel oder auf Wunsch des Mitgliedes im Rahmen der Möglichkeiten des vorgegeben Budgets und der technischen Notwendigkeit.

III. Lagebericht 2013

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.179 eigene Wohnungen mit 143.964,97 m² Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.936,71 m² Nutzfläche, 296 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 548 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.179 Wohnungen sind 29 stillgelegte Wohnungen enthalten, die aufgrund der geplanten Neubebauung der Wohnanlage Ole Wisch, Fabriciusstraße nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Bestandsveränderungen durch Baufertigstellung oder Zukauf hat es im Berichtsjahr nicht gegeben. Die Abgänge des Jahres 2013 ergeben sich durch den Abriss der Gebäude an der Ole Wisch.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Die Wohnungsnachfrage in unserem Geschäftsgebiet ist anhaltend gut. Nennenswerte nachfragebedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2013 durchschnittlich 5,15 €/m² nach 5,11 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote hat sich leicht auf 6,9% (Vorjahr 8,3 %) verringert und ist im Vergleich zu der Region Hamburg als durchschnittlich anzusehen.

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

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
Umsatzerlöse aus Mieten	11.928 T€	12.058 T€	11.878 T€
<i>davon Nettokaltmieten</i>	<i>9.197 T€</i>	<i>9.284 T€</i>	<i>9.205 T€</i>
Instandhaltungsaufwendungen	3.568 T€	3.707 T€	3.394 T€
Zinsaufwendungen	1.301 T€	1.287 T€	1.359 T€
Jahresüberschuss	760 T€	1.120 T€	2.538 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich geringfügige Abweichungen ergeben, die insgesamt zu einem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss führten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 24,36 €/m² (Vorjahr 21,82 €/m²).

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und der Umschuldung von Darlehen weiter rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	41.497	76,61	42.707	77,36	44.595	82,14
Umlaufvermögen	12.671	23,39	12.499	22,64	9.698	17,86
	54.168	100,00	55.206	100,00	54.293	100,00
Eigenkapital	16.945	31,28	15.741	28,51	13.307	24,51
<i>(davon Rücklagen)</i>	<i>8.427</i>		<i>7.609</i>		<i>5.365</i>	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.351	2,49	1.784	3,23	2.254	4,15
Pensionen	1.019	1,89	996	1,81	1.009	1,86
Fremdkapital:						
längerfristig	30.891	57,03	32.892	59,58	33.690	62,05
kurzfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	3.962	7,31	3.793	6,87	4.033	7,43
	54.168	100,00	55.206	100,00	54.293	100,00

Vorlage zur Vertreterversammlung

Das Anlagevermögen beträgt 76,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1,2 Mio. € zu. Davon entfallen 827 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 373 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,88 % gesunkener Bilanzsumme 31,28 % (Vorjahr 28,5 %).

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

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten 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 16 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,68 % nach 3,86 % im Vorjahr.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG ¹.

	2013 T€	2012 T€	2011 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.120,9	2.537,8	1.095,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.611,6	1.719,6	1.672,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-416,3	-481,3	-2.688,8
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-110,6	-687,4	9,9
Cashflow nach DVFA/SG	2.205,6	3.088,7	88,9
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	226,3	42,4	67,8
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.		111,4	
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	151,7	-77,7	-142,6
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	40,0	-284,1	632,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.623,6	2.880,7	646,7
planmäßige Tilgung	-1.523,1	-1.402,8	-1.128,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.100,5	1.477,9	-481,7
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlagenabgang			
Aufstockung von Finanzanlagen			-0,5
Rückzahlungen von Finanzanlagen			
Abgang von Investitionen			
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-407,5	-168,7	-754,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-407,5	-168,7	-754,8
III. Finanzierungsbereich			
Valutierung von Darlehen		610,0	3.160,0
Darlehensrückzahlungen u. Leibrentenzahlung	-13,5	-15,3	-16,8
Bausparguthaben	-529,9		
Rückzahlungen von Mieterdarlehen			
Erhöhung der Geschäftsguthaben	376,7	188,5	90,9
Dividende	-293,7	-292,4	-286,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-460,4	490,7	2.937,4
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	232,6	1.799,9	1.700,9
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	232,6	1.799,9	1.700,9
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	7.914,7	6.114,8	4.413,9
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	8.147,3	7.914,7	6.114,8

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei zwei Kreditinstituten über zugesagte Kreditlinien von zusammen rund 5,7 Mio. € zu jeweils aktuell marktgängigen Konditionen.

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

¹ DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Vorlage zur Vertreterversammlung

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2013	2012	2011
Hausbewirtschaftung	1.007,4 T€	1.672,5 T€	-1.491,7 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	52,6 T€	77,5 T€	-104,5 T€
Betriebsergebnis	<u>1.060,0T€</u>	<u>1.750,0 T€</u>	<u>-1.596,2 T€</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1 T€	1,8 T€	0,0 T€
Neutrales Ergebnis	<u>61,0T€</u>	<u>786,0 T€</u>	<u>2.692,0 T€</u>
Jahresergebnis	<u>1.120,9T€</u>	<u>2.537,8 T€</u>	<u>1.095,8 T€</u>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Kaufvertrages für ein Grundstück in Bramfeld im Oktober 2013 kam es mit Zahlung des Kaufpreises und Übergabe des Grundstückes im Februar 2014 zur abschließenden Durchführung des Ankaufes. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer regelmäßigen internen Berichterstattung und der strukturierten Bewertung festgelegter Kennzahlen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Grundstücken oder Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage sowie die Durchführung unserer Neubauprojekte in Bramfeld. 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 für alle im Jahr 2015 und Teile der im Jahr 2016 aufgrund der auslaufenden Zinsfestschreibung zur Prolongation anstehenden Darlehen bereits Verlängerungsvereinbarungen zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen abgeschlossen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieteinnahmen von 9.250 T€, Zinsaufwendungen von 1.200 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.740 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 500 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 26. März 2014

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2013 beträgt nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen 303.139,90 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2013 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 30.06.2014 bestimmt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 16.09.2013 bis 14. Oktober 2013 statt.

Es wurde ein uneingeschränktes Testat erteilt.

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.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Bilanz zum 31.12.2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.852,10	5.754,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.779.095,29		40.229.727,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.348.702,40		1.467.269,40
3. Grundstücke ohne Bauten	559.114,82		559.114,82
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Maschinen	21.591,00		18.274,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.657,00		84.284,00
7. Bauvorbereitungskosten	679.917,83		331.946,39
8. geleistete Anzahlungen	24.326,40	41.474.757,48	
III. Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		41.496.609,58	42.706.722,69
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.247.681,72		2.267.842,58
2. Andere Vorräte	113.000,00	2.360.681,72	118.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	85.828,51		101.313,42
2. Sonstige Vermögensgegenstände	509.218,04	595.046,55	1.080.412,94
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.147.318,91		7.914.746,42
2. Bausparguthaben	1.555.604,12	9.702.923,03	1.014.938,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.330,22	12.330,22	2.145,98
Bilanzsumme		54.167.591,10	55.206.122,51

Vorlage zur Vertreterversammlung

Bilanz zum 31.12.2013

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	158.736,15		202.684,54
2. der verbleibenden Mitglieder	8.024.049,87		7.601.497,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.594,52	8.214.380,54	33.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.965,47 €			(-9.489,15)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.846.396,15		1.734.308,79
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 112.087,36 €			(-109.501,76)
2. freie Rücklagen	6.580.845,18	8.427.241,33	5.875.198,84
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 705.646,34 €			(-693.803,73)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.120.873,60		2.537.771,53
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-817.733,70	303.139,90	-2.244.025,05
Eigenkapital insgesamt		16.944.761,77	15.740.936,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.018.670,00		995.849,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.351.239,96		1.783.650,12
3. Sonstige Rückstellungen	612.193,96	2.982.103,92	392.634,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.850.742,63		19.606.449,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.948.940,80		13.285.609,55
3. Erhaltene Anzahlungen	2.467.033,40		2.548.772,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.687,96		38.883,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589.061,23		513.544,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	227.390,58	34.123.856,60	239.198,31
davon aus Steuern 2.663,80 €			(2.550,69)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		116.868,81	60.595,77
Bilanzsumme		54.167.591,10	55.206.122,51

Vorlage zur Vertreterversammlung

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.058.848,45	11.878.062,67
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-20.160,86	118.090,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		839.074,48	1.609.445,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.468.727,65	6.027.435,24
Rohergebnis		6.409.034,42	7.578.162,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	965.962,21		901.583,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 74.404,37 € (Vorjahr 35.135,05 €)	<u>279.763,51</u>	1.245.725,72	223.848,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.611.556,34	1.719.583,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		908.623,98	555.988,32
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	250,00		275,69
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 19.037,00 € (Vorjahr 0,00 €)	<u>179.004,67</u>	179.254,67	131.698,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 48.737,00 € (Vorjahr 50.507,70 €)		1.287.299,30	1.359.291,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.535.083,75	2.949.841,94
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-23,71	-1.751,11
13. Sonstige Steuern		414.233,86	413.821,52
Jahresüberschuss		1.120.873,60	2.537.771,53
14. Gewinnvortrag			
15. Einstellungen aus dem Jahreüberschuss in Rücklagen		-817.733,70	-2.244.025,05
Bilanzgewinn		303.139,90	293.746,48

Vorlage zur Vertreterversammlung

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20 % p.a.
2. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
Die Abgänge in der Position Wohnbauten erfolgten aufgrund von berechtigten Baukostenzuschüssen für das Objekt Roter Hahn, dass bereits 2011 abgeschlossen war. Weitere Abgänge ergeben sich durch den begonnen Abriss der Ole Wisch (WE 34).
3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine voraussichtliche Abschreibungsdauer von überwiegend 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde. Das entspricht -je nach Baujahr- einer Restnutzungsdauer zwischen 1 Jahr und 55 Jahren bei den Wohngebäuden.
Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restnutzungsdauer 13 Jahre.
Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben.
Bei der Abschreibung für Außenanlagen ist ein linearer Prozentsatz von 10 % angesetzt.
Die Abschreibungen für Wohngebäude enthalten eine Sonderabschreibung von 58.712,76 € für die Ole Wisch (WE 34), aufgrund der anteilig ermittelten Werte und des durchgeführten Teilabrisses in 2013
4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 €) wurden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengeführt und linear mit 20 % abgeschrieben. Posten bis 150,00 € wurden direkt als Aufwand erfasst.
5. Die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet.
6. Die Bewertung des Umlaufvermögens ist nach dem Niederstwertprinzip erfolgt.
7. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2013. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2016 statt.
8. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Baukostenzuschüssen wurden zum Barwert berücksichtigt (Nettomethode).
9. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften aktiver und ausgeschiedener Mitarbeiter wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzens der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,89% zum 30.11.2013 zugrunde gelegt.

Vorlage zur Vertreterversammlung

10. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von rd. 432.410,00 € den Erträgen zugeführt. Die vorhandenen Rückstellungen werden bestimmungsgemäß in den nächsten Jahren verbraucht.
11. Die Position Sonstige Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 61,5 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 219,4 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und 84,1 T€ für Archivierungskosten. Weiterhin wurde eine Rückstellung in Höhe von 135,9 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet. 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 und Archivierungskosten.
12. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die bisher hier geführte Verpflichtung aus Leibrente entfällt, da der Leibrentenberechtigte in 2013 verstorben ist.
13. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 28.000,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %. Ebenso enthalten sind Zinsaufwendungen in Höhe von rund 48.600,00 €, die erst im Folgejahr bezahlt wurden.

Vorlage zur Vertreterversammlung

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

- Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.247.681,72 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013.
- Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	85.828,51 €	39.883,29 €	36.804,94 €
Sonstige Vermögensgegenstände	509.218,04 €	292.393,80€	449.534,48 €
Gesamtbetrag	595.046,55 €	332.277,09 €	486.339,42 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

- Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2012 €	Zuführung 2013 €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2011 €
Gesetzliche Rücklage	1.734.308,79	112.087,36	1.846.396,15	1.480.531,64
Andere Ergebnissrücklagen	5.875.198,84	705.646,34	6.580.845,18	3.884.950,94
Gesamtbetrag	7.609.507,63	817.733,70	8.427.241,33	5.365.482,58

- Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.351,2 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2014 sind Entnahmen in Höhe von 80,0 T€ geplant.
- Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.467.033,40 €.
- Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Vorlage zur Vertreterversammlung

II. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von rd. 432.000 €, sowie ein KfW Zuschuss in Höhe von 51.000,00 €.
2. Unter den Abschreibungen sind rd. 58,7 T€ für außerplanmäßige Abschreibungen enthalten, die das Objekt Ole Wisch (WE 34) betreffen.
3. Die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen" enthalten einen Betrag von rd. 418,2 T€ für den Abriss in der Ole Wisch (WE 34)

Vorlage zur Vertreterversammlung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Zu- schreibungen	kumulierte Abschreibungen (Abschreibungen auf Abgänge)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.231,61 €	15.184,40 €				217.563,91 €	16.852,10 €	4.086,30 €
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.858.309,30 €		1.916.895,51 € **			47.162.318,50 € -(1.910.837,44 €) *	38.779.095,29 €	1.444.573,98 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €					1.328.867,55 €	1.348.702,40 €	118.567,00 €
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82 €					0,00 €	559.114,82 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €					0,00 €	5.352,74 €	0,00 €
Maschinen	162.635,17 €	6.147,54 €	2.562,62 €			144.629,09 € -(2.559,62 €) *	21.591,00 €	2.827,54 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.958,07 €	13.876,52 €	18.981,68 €			455.195,91 € -(18.979,68 €) *	56.657,00 €	41.501,52 €
Bauvorbereitungskosten	331.946,39 €	347.971,44 €					679.917,83 €	0,00 €
geleistete Anzahlungen	92.111.886,44 €	24.326,40 € 392.321,90 €	1.938.439,81 €	0,00 €	0,00 €	49.091.011,05 € -1.932.376,74 *	24.326,40 € 41.474.757,48 €	1.607.470,04 €
Finanzanlagen								
Anderer Finanzanlagen	5.000,00 €					0,00 €	5.000,00 €	0,00 €
	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	92.336.118,05 €	407.506,30 €	1.938.439,81 €	0,00 €	0,00 €	49.308.574,96 € -(1.932.376,74 €) *	41.496.609,58 €	1.611.556,34 €

** = Bei den Abgängen handelt es sich um nachträglich gewährte Baukostenzuschüsse für die energetische Sanierung Roter Hahn, sowie den Abriss in der Ole Wisch (WE 34)

Vorlage zur Vertreterversammlung

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)
Die Besicherung erfolgt durch Hypotheken bzw. Grundschulden.

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeit				gesichert	
	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung	
					€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.850.742,63 € (19.606.449,18 €)	4.360.739,66 € (4.557.773,61 €)	12.482.933,96 € (14.065.917,94 €)	17.850.742,63 €	GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.948.940,80 € (13.285.609,55 €)	4.543.076,71 € (3.271.353,29 €)	7.618.576,18 € (9.310.795,20 €)	12.942.476,91 €	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	2.467.033,40 € (2.548.772,47 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.687,96 € (38.883,19 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589.061,23 € (513.544,87 €)					
Sonstige Verbindlichkeiten	227.390,58 € (239.198,31 €)					
Gesambetrag	34.123.856,60 € (36.232.457,57 €)	8.903.816,37 € (7.829.126,90 €)	20.101.510,14 € (23.376.713,14 €)	30.793.219,54 €		

*GPR = Grundpfandrecht

Vorlage zur Vertreterversammlung

D. Sonstige Angaben

Aus der Übernahme von erworbenen Wohnobjekten bestehen Mietkautionen in Form von Sparbüchern bzw. Sparurkunden in Höhe von 1.020,00 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		<u>Vorjahr</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9,6	10,0
Technische Mitarbeiter	4,0	3,5
Hauswarte, Reinigungskräfte	7,0	6,8
	<hr/>	
	20,6	20,3
	<hr/> <hr/>	
davon sind teilzeitbeschäftigt	8,0	9,0

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am			
Anfang des Geschäftsjahres	4.023	Mitglieder mit	30.610 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	168	Mitglieder mit	168 Anteilen
Zugang durch Übernahme			
weiterer Anteile			2.611 Anteilen
			<hr/>
	4.191	Mitglieder mit	33.389 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	138	Mitglieder mit	138 Anteilen
Abgang durch Kündigung			
einzelner Geschäftsanteile			998 Anteile
			<hr/>
Mitgliederbestand am			
Schluss des Geschäftsjahres	4.053	Mitglieder mit	32.253 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 634.052,19 € erhöht.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Dembkowski, kfm. Angestellte i.R. (ehrenamtlich)
Ralph Klostermann, Vertriebsingenieur (ehrenamtlich)
Sönke Witt (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulf Thiele, Richter (Vorsitzender)
Lars Pochnicht, Abgeordneter (stellv. Vorsitzender)
Marc Buttler, Rechtsanwalt
Miriam Heuer, Selbstständige (stellv. Schriftführerin)
Sarah Albers, Immobilienkauffrau
Herbert Bahlke, tech./kfm. Bereichsleiter i.R.
Heike Kirchner, kfm. Angestellte (seit dem 05.06.2013)
Wasse Schrader, Bauingenieur (Schriftführer)
Norbert Schultz, Versicherungskaufmann i.R.
Anja Stelling, Hausfrau (bis zum 05.06.2013)

Hamburg, den 26.03.2014

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Klostermann

gez. Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2013

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

16.852,10 €

(5.754,00 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 15.184,40 €.

Die planmäßige Abschreibung betrug 4.086,30 € .

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

38.779.095,29 €

(40.229.727,34 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2013 gab es keine.

Bei den Abgängen in Höhe von 1.916.895,51 € handelt es sich um nachträglich korrigierte Baukostenzuschüsse für die energetische Sanierung Roter Hahn, sowie der Abriß von Gebäuden in der Ole Wisch.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	153.413,05 €
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>1.250.306,93 €</u>
	<u><u>1.403.719,98 €</u></u>

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind	6.619.875,59
(davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)	
Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind	<u>32.159.219,70</u>
	<u><u>38.779.095,29 €</u></u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

1.348.702,40 €

(1.467.269,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 118.567,00 € .

Die Buchwerte beziehen sich auf

a) den Gewerbehof	2,00 €
b) 8 Garagen	1,00 €
und das Grundstück für a) + b)	2.456,40 €
Berner Schloss und Nebengebäude	1.346.243,00 €
	<u>1.348.702,40 €</u>

Grundstücke ohne Bauten

559.114,82 €

(559.114,82 €)

Es handelt sich um ein Grundstück in Berne,
das für eine spätere Bebauung vorgesehen ist. Weitere Kosten sind im Geschäftsjahr nicht zugangen.

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 2016	942,44
das Grundstück Saselheider Weg 6 mit einem Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030	4.410,30
	<u>5.352,74</u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Maschinen

21.591,00 €

(18.274,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen

21.591,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 6.147,54 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden 2.827,54 € .

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

56.657,00 €

(84.284,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Sammelposten Geschäftsausstattung	9.993,09
PKW	1.055,99
EDV Hardware	<u>2.827,44</u>
	<u>13.876,52</u>

Abgegangen ist EDV - Hardware mit einem Restbuchwert von 2,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 41.501,52 €, darunter die Pauschalabschreibung für geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 12.780,09 € .

Vorlage zur Vertreterversammlung

Bauvorbereitungskosten

679.917,83 €

(331.946,39 €)

Die Position enthält die Kosten für die Neubepanung zweier Objekte in Bramfeld
Zugegangen sind hierfür Kosten in Höhe von 347.971,44 € für Planungskosten und Behördenleistungen

geleistete Anzahlungen

24.326,40 €

(0,00 €)

Die Position enthält die Anzahlung auf ein Grundstück in Bramfeld. Die Umschreibung erfolgt im Jahr 2014

Vorlage zur Vertreterversammlung

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

5.000,00 €
(5.000,00 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG
-Haftsumme 5.000,00 €

5.000,00 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.247.681,72 €**
(2.267.842,58 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende

Betriebskosten	1.377.522,41 €
Heizkosten	870.159,31 €
	<u><u>2.247.681,72 €</u></u>

Vorräte **113.000,00 €**
(118.000,00 €)

Bei den Vorräten handelt es sich um Reparaturmaterial für Hausmeister, das mit einem Festwert bewertet ist; festgestellt durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2013

Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2016.

Forderungen aus Vermietung **85.828,51 €**
(101.313,42 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 317.686,88 €

wertberichtigt wurden insgesamt -231.858,37 €
(davon im Geschäftsjahr 50.588,66 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 16.948,63 € konnten aufgelöst werden durch Zahlungseingänge, Gutschriften oder Vergleich.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Vermögensgegenstände

509.218,04 €
(1.080.412,94 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	43.991,94 €
Steuern	69.153,78 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	26.244,00 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	14.845,27 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	1.084,82 €
aus Zuschüssen	353.898,23 €
	<u>509.218,04 €</u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

8.147.318,91 €

(7.914.746,42 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 947,36 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	141.042,49 €
Aareal Bank AG	231.256,71 €
Deutsche Kreditbank AG	2.537.477,24 €
Hamburger Volksbank eG	96.252,53 €

auf Anlagekonten bei

Hamburger Volksbank eG	179.074,51 €
Deutsche Kreditbank AG	4.961.268,07 €
	<u>8.147.318,91 €</u>

Bausparguthaben

Bausparguthaben

1.555.604,12 €

(1.014.938,48 €)

Rechnungsabgrenzungsposten

12.330,22 €

(2.145,98 €)

Diese Position enthält für das Jahr 2013 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsleistungen und Versicherungsbeiträge.

Vorlage zur Vertreterversammlung

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

8.214.380,54 €

(7.837.681,94 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2013 ausscheidende Mitglieder	158.736,15 €
gekündigte Geschäftsanteile	31.594,52 €
verbleibende Mitglieder	<u>8.024.049,87 €</u>
	<u><u>8.214.380,54 €</u></u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 847.382,86 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (447.684,26 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2013 bekannt wurde (23.000,00 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 634.052,19 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 1.965,47 € .

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 30.234,66 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.846.396,15 €

(1.734.308,79 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 112.087,36 € eingestellt.

Freie Rücklage

6.580.845,18 €

(5.875.198,84 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 705.646,34 € eingestellt.

Bilanzgewinn

303.139,90 €

(293.746,48 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 303.139,90 €.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.018.670,00 €

(995.849,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2013 für ausgeschiedene Mitarbeiter 89.634,72 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens zum 31.12.2013 112.455,72 €.

Bauinstandhaltungsrückstellung

1.351.239,96 €

(1.783.650,12 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	373.902,12 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €
und sonstige Gebäude	5.000,00 €
	<hr/>
	1.351.239,96 €
	<hr/>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Rückstellungen

612.193,96 €

(392.634,00 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2013	27.000,00 €
Personalaufwand	51.697,00 €
Abschluss- und Berichtskosten	18.800,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	61.500,00 €
Verwaltungsaufwand	3.600,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	219.400,00 €
Bauleistungen	10.197,11 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	135.899,85 €
	<u>612.193,96 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

17.850.742,63 €

(19.606.449,18 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg / ehemals WK Hamburg) in Höhe von 127.865,69 €.

Abgegangen sind durch Umschuldung 393.470,67 €

Die planmäßige Tilgung betrug 989.101,57 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	10.631.998,57 €
öffentliche Darlehen	6.113.982,32 €
Annuitätendarlehen	1.104.761,74 €
	<u>17.850.742,63 €</u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

12.948.940,80 €

(13.285.609,55 €)

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

Zugegangen sind durch Umschuldung 393.470,67 €

Die planmäßige Tilgung betrug 661.844,92 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei	
Versicherungsgesellschaften	12.942.476,91 €
Leibrentenverpflichtungen	0,00 €
Mieterdarlehen	6.463,89 €
	<hr/>
	12.948.940,80 €
	<hr/>

erhaltene Anzahlungen

2.467.033,40 €

(2.548.772,47 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung

40.687,96 €

(38.883,19 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

589.061,23 €

(513.544,87 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	414.162,84 €
Hausbewirtschaftung	154.298,35 €
Verwaltung	20.600,04 €
	<hr/>
	589.061,23 €
	<hr/>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Sonstige Verbindlichkeiten

227.390,58 €

(239.198,31 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 224.665,42 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 2.663,80 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 61,36 €

227.390,58 €

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

116.868,81 €

(60.595,77 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren 40.519,96 €

vorausgezahlte Zinsen 48.605,08 €

vorausempfangener Erbbauzins 27.743,77 €

116.868,81 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung

12.058.848,45 €

(11.878.062,67 €)

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für

Wohnungen	8.802.797,53 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	233.755,32 €	
Garagen und Stellplätze	225.040,34 €	
sonstige Objekte	23.204,92 €	9.284.798,11 €

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für

Betriebskostenpauschale	393.943,63 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	8.674,28 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.491,81 €	
Müllabfuhr	164.840,10 €	
Grundsteuermehrbelastung	267,14 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	6.336,24 €	
Kabelgebühr	18.997,28 €	604.341,08 €

Mietzuschüsse

27.507,00 €

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung

8.039,20 €

Umsatzerlöse für frühere Jahre

(aus Betriebskostenabrechnungen und andere)

2.243.053,12 €

Erlöse aus Sondereinrichtungen

42.316,14 €

12.210.054,65 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch

leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen	66.444,14 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	47.073,21 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	31.277,76 €	
Mietverzicht	6.411,09 €	-151.206,20 €

12.058.848,45 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

-20.160,86 €

(118.090,09 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2012 (Bestandsverminderungen)	./.	2.267.842,58 €
abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2013 (Bestandserhöhungen)		<u>2.247.681,72 €</u>
Verminderung des Bestandes		<u><u>-20.160,86 €</u></u>

Sonstige betriebliche Erträge

839.074,48 €

(1.609.445,13 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung	432.410,16 €
Auflösung von anderen Rückstellungen	46.602,94 €
Eintrittsgeldern	7.300,00 €
Erstattungen von Mietern und von Versicherungen bei Schadenfällen	137.392,00 €
andere Erstattungen	37.318,48 €
Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	17.410,95 €
Erbbauzins	11.280,49 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.751,60 €
Erträge aus Zuschüssen	51.000,00 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	<u>95.607,86 €</u>
	<u><u>839.074,48 €</u></u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

6.468.727,65 €

(6.027.435,24 €)

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	146.522,81 €	
Heizung und Warmwasser	874.568,02 €	
Aufzugsanlagen	41.303,71 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	177.685,75 €	
Gartenpflege	362.607,61 €	
Beleuchtung	93.699,13 €	
Außenreinigung	6.231,90 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	46.401,45 €	
Müllabfuhr	483.602,55 €	
Kabelgebühren	116.499,60 €	
Schornsteinreinigung	66.085,42 €	
Hausreinigung	87.580,69 €	
Schädlingsbekämpfung	10.196,76 €	
Rauchwarnmelder	20.359,49 €	
Gasprüfung	10.864,63 €	
Trinkwasserprüfung	2.127,93 €	
verschiedene Betriebskosten	144.649,82 €	2.690.987,27 €

Instandhaltungskosten 3.707.656,47 €

darin enthalten:

Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	603.882,29 €
Kosten für Dachsanierung Ladenzeile Berner Bahnhof	216.091,91 €
Kosten für Treppenhausanstriche	101.811,71 €
Kosten für Fassaden- und Heizungssanierung Glatzer Str.	239.719,00 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	39.600,80 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	11.511,53 €	
Erbbauzins	9.993,26 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.978,32 €	70.083,91 €

6.468.727,65 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Personalaufwand

1.245.725,72 €
(1.125.431,70 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	958.721,47 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	726,86 €	
Urlaubsrückstellung	5.728,00 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	785,88 €	965.962,21 €
Soziale Abgaben	196.102,36 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	74.404,37 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	9.256,78 €	279.763,51 €
		<u>1.245.725,72 €</u>

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

1.611.556,34 €
(1.719.583,83 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.563.140,98 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.501,52 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	2.827,54 €
Immaterielle Anlagewerte	4.086,30 €
	<u>1.611.556,34 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

908.623,98 €
(555.988,32 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	376.996,97 €
Abrisskosten Ole Wisch (WE34)	418.227,11 €
Gemeinschaftspflege	38.816,96 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	5,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	55.635,23 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	18.942,71 €
	<u>908.623,98 €</u>

Vorlage zur Vertreterversammlung

Erträge aus anderen Finanzanlagen

250,00 €

(275,69 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank

250,00 €

250,00 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

179.004,67 €

(131.698,60 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten
Bausparguthaben
verschiedene Forderungen

147.907,47 €

10.818,64 €

20.278,56 €

179.004,67 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1.287.299,30 €

(1.359.291,15 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel
Wohnungsfondzinsen
Aufzinsungsbetrag für Leibrente
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen
Sonstige Kapitalkosten

1.228.627,47 €

166,27 €

8.226,06 €

48.737,00 €

1.542,50 €

1.287.299,30 €

Vorlage zur Vertreterversammlung

Steuern vom Einkommen und Ertrag

-23,71 €

(-1.751,11 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	62,50 €
Kapitalertragsteuererstattung	-89,64 €
Solidaritätszuschlag	3,43 €
	<u> </u>
	<u>-23,71 €</u>

Sonstige Steuern

414.233,86 €

(413.821,52 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	413.737,39 €
Kultursteuer	172,00 €
Kraftfahrzeugsteuer	324,47 €
	<u> </u>
	<u>414.233,86 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

817.733,70 €

(2.244.025,05 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2013 beträgt 1.120.873,60 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs.
2 der Satzung 112.087,36 € eingestellt. Zur freien Rücklage
wurden 705.646,34 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2013

303.139,90 €

(293.746,48 €)

Hamburg, den 26. März 2014

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

Dembkowski Klostermann Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In elf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. Zudem tagte der Aufsichtsrat viermal, Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil und der neu eingerichtete Prüfausschuss, wie auch der Bauausschuss tagten mehrmals. Der Aufsichtsrat führte Workshops sowohl gemeinsam mit dem Vorstand als auch mit rund 300 Mitgliedern durch. Zudem beteiligten wir uns an der Veranstaltung unserer Genossenschaft mit dem Denkmalschutzamt.

Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren die Neubauvorhaben Ole Wisch und Berner Ch.13, die Sanierung des Berner Schlosses und der Ladenzeile, sowie insbesondere die Zukunft der Berner Siedlung. Infolge der Verabschiedung des Denkmalschutzgesetzes unterstützte der Aufsichtsrat den Vorstand mit dem Denkmalschutzamt einen Vertrag abzuschließen, um das seit Jahren vertretene Ziel einer nur teilweisen Denkmalschutzbindung der Berner Siedlung sicher zu stellen. Die Bestanderfassung in der Berner Siedlung wurde forciert und dazu begleitend eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit Mitgliedern Vorstand und Aufsichtsrat eingerichtet. Auch unterstützten wir die Fortführung der Hohlraumdämmung an den Siedlungshäusern.

Gemäß dem Willen der Vertreterversammlung ist weiter die Haus- und Wohnungsvergabe ein Thema der Arbeit, nun des Prüfausschusses. Zudem erfolgte kontinuierlich eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. Wiederbestellung von Astrid Dembkowski in den Vorstand. 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 2013 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 sowohl die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns durch Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2013.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2012 fand am 05.06.2013 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2012 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 16.09.2013 bis 14.10.2013 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Herbert Bahlke, Marc Buttler und Miriam Heuer aus. Sie stellen sich alle drei auf der Vertreterversammlung zur Wiederwahl. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes ist dem Aufsichtsrat als weiterer Kandidat Klaus Oberdick bekannt.

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

Ulf Thiele, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Hamburg, den 14.04.2014

Vorlage zur Vertreterversammlung

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

Art	Jürgen	Kurpiewski	Henryk
Baumann	Gerda	Loop	Herbert
Becher	Magdalene	Lütge	Birgit
Becker	Cord	Nadorff	Karl-Heinz
Beggerow	Herta	Neisner	Peter
Berger	Hildegard	Nettelmann	Eva
Boevelka	Harald	Niemann	Günther
Brauer	Berndt	Ramadan	Farouk
Brösen	Henriette	Richter	Egon
Dohse	Charlotte	Sachritz	Gerhard
Engel	Werner	Schade	Hans-Reimer
Förster	Wolfgang	Silberling	Irmgard
Goldmann	Reinhold	Sochor	Alice
Heiden	Ingeborg	Stamer	Bruno
Heuse	Hans	Stock	Margot
Hillig	Andreas	Templin	Bruno
Jahnens	Hans Werner	Todt	Holger
Klassen	Hartwig	Voß	Hansjürgen
Knoblauch	Peter Michael	Warnemünde	Uwe
Köster	Günther	Weber	Katrin
Krause	Herta	Witt	Christa
Krause	Hildegard	Zierold	Lucie

Vorlage zur Vertreterversammlung

UNSERE WOHNANLAGEN

WE	Wohnanlage	Wohnun- gen	Gewer- be	Gara- gen	Kfz- plätze	Bau- jahr
1	Siedlung Berne	541		10		1920/29
2	Berner Allee 2, Karlshöher Weg 1 a + 3	4	4			1925/26
3	Lienastr. 3	1	1			1928
4	Kleine Wiese 1 - 47	21				1940
29	Rotdornallee 16 - 20	22		4		1928
30	Neusurenland 68, 70	11				1937/38
31	Anderheitsallee 44, 54/56, Berner Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14	56		2	3	1928
32	Rotdornallee 22-32	39		3	27	1960/61
33	Fabriciusstraße 149-151	20				1951
34	Fabriciusstraße 153-173, Ole Wisch 2-8, Olewischtwiet 4-10, 5-11	47 *)				1938
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	Birchholtzweg 15	30				1967/68
51	Birchholtzweg 17-21	66		27	40	1967/68
52	Berner Allee 16b und Wasserwerk		2	9		1967
53	Kriegkamp 27-41	64			30	1968/69
54	Saseler Straße 163-167	144			81	1968/70
55	Roter Hahn 22-26a	70			53	1970/72
56	Roter Hahn 26b-28	36				1970/71
57	Pezolddamm 7	9				1972/73
58	Saseler Straße 173 + 175	15			8	1971/72
59	Bengelsdorfstraße 9-19	70				1972/73
60	Bengelsdorfstraße 21-25	24		48		1972/73
61	Maimoorweg 28-30	10			4	1972/73
62	Erich-Ziegel-Ring 8-16	40		19		1973/74
63	Glatzer Straße 29-37	40		19		1973/74
64	Olewischtwiet 21, 21a, 21b	18		59		1980
65	Saseler Straße 99	8			7	1984
66	Buchenring 10 - 18 + 56	52		22	16	1984
67	Berner Heerweg 344	30			34	1997
68	Kriegkamp 19-25	38	2		20	1997
69	Mützendorpsteed 37-39	18		9	14	1991
70	Mützendorpsteed 45, 45 a	12		10		1993
71	Saseler Chaussee 131, 131 a	11			11	1951/82
72	Berner Allee 31	4				1870
73	Berner Chaussee 19	12				1976
74	Berner Heerweg 383	5	3		2	1955
75	Berner Chaussee 17	10				2008
76	Berner Chaussee 21	10		29		1976
79	Berner Chaussee 23	10		4		1967
570	Berner Allee 31 a (Berner Schloss)		3			1870
54		2.179	34	296	548	

*) davon sind per 31.12.2013 29 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

Vorlage zur Vertreterversammlung

Straßenverzeichnis Siedlung Berne

Anzahl der
Wohnungen

Berner Heerweg 431 - 495, 466 - 496	49
Karlshöher Weg 2 - 28, 34 - 36, 5 - 27, 37 - 39	30
Kornpfad 2 - 30, 1 - 23,	27
Meiendorfer Stieg 1 - 19	19
Hohenberne 1 - 7, 2 - 68, 67	40
In den Saal 2 - 22, 1 - 7	15
Beim Farenland 2 - 18, 1 - 21	20
Rooksbarg 1 - 15, 2 - 12	14
Dwasweg 1 - 3, 2 - 4	4
Moschlauer Kamp 2 - 50, 7 - 51	48
Saselheider Weg 8 - 50, 3 - 17, 23 - 35	37
Melkweg 2 - 12, 1 - 9	11
Berner Allee 4 - 20, 34 - 44, 72 - 92, 71 - 91	35
Kuhkoppel 2 - 22, 1 - 23	23
Pferdekoppel 2 - 28, 1 - 23	26
Kleine Wiese 2 - 8, 14 - 20	8
Lange Koppel 2 - 8, 1 - 7	8
St. Jürgenstr. 2 - 40, 1 - 19	30
Blakshörn 2 - 60, 1 - 75	70
Lienaustr. 5 - 31, 28 - 30	16
Kathenkoppel 12 - 16, 1 - 13	11

541

Vorlage zur Vertreterversammlung

Notizen

Vorlage zur Vertreterversammlung