

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

**Gartenstadt
Hamburg eG**



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

Gartenstadt Hamburg eG



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

BERNER ALLEE 31a · 22159 HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom

1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

GEGRÜNDET AM 25. MÄRZ 1919

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

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

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	51

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

I. Verwaltungsorgane

AUFSICHTSRAT

Ulf Thiele	Vorsitzender
Lars Pochnicht	stellv. Vorsitzender
Wasse Schrader	Schriftführer
Miriam Heuer	stellv. Schriftführerin
Sarah Albers	
Herbert Bahlke	(bis zum 11.06.2014)
Marc Buttler	
Heike Kirchner	
Norbert Schultz	
Rüdiger Susott	(seit dem 11.06.2014)

VORSTAND

Astrid Dembkowski	ehrenamtlich
Ralph Klostermann	ehrenamtlich
Sönke Witt	hauptamtlich

II. Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen. Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft erneut in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewann die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung.

In 2015 könnte das reale Bruttoinlandsprodukt nach Auffassung mehrerer Institute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 um 1,2 Prozent zulegen. Jüngere Veröffentlichungen wie die ifo-Konjunkturprognose und der Jahreswirtschaftsbericht 2015 der Bundesregierung gehen mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt mit 0,3 Prozent in 2009 gegeben. Die moderate Jahresteuersatzrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte, die vom deutlichen Rückgang der Rohölpreise profitierten.

In 2014 waren im Jahresdurchschnitt bundesweit 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet, womit die Zahl um 52.000 niedriger lag als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber 2013 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent gefallen. Im Jahr 2014 wurde zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist um 372.000 gegenüber dem Vorjahr auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Die Erwerbstätigkeit in 2014 erreichte damit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Innerhalb der deutschen Wirtschaft hat der Immobiliensektor einen erheblichen Stellenwert. Seine Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 299 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren bundesweit auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter und Nutzer sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der

Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas, vielfältige Angebote für Freizeitaktivitäten und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Somit bieten die Verbandsunternehmen ihren Mietern und Nutzern über das Wohnen hinaus einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

Hamburgs Einwohnerzahl wächst stetig. Am 30. Juni 2014 waren 1.748.915 Menschen in Hamburg gemeldet, das waren 6.208 mehr als zum gleichen Stichtag des Vorjahres. Das Bevölkerungswachstum hat sich damit zwar deutlich gegenüber dem Durchschnitt der letzten drei Jahre abgeschwächt, gleichwohl profitiert Hamburg unverändert von einem positiven Wanderungssaldo insbesondere gegenüber dem Ausland. Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingszuzug sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die dauerhafte Integration von Flüchtlingen mit einem gesicherten Aufenthaltsstatus stellt eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung dar, der sich auch die Immobilienwirtschaft stellen muss und stellen wird.

Mit einem Durchschnittsalter der Bevölkerung von 41,9 Jahren ist Hamburg eine „junge“ Stadt. 19 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger waren am 9. Mai 2011, dem Erhebungsstichtag des Zensus 2011, mindestens 65 Jahre alt. Das ist der niedrigste Anteil im Vergleich aller Bundesländer. 12 Prozent der Hamburger Seniorinnen und Senioren haben einen Migrationshintergrund. Das ist der zweithöchste Anteil unter allen Bundesländern. Auch wenn die „Demografie-Effekte“ in Hamburg damit später eintreten werden als in anderen Bundesländern, tut Hamburg gut daran, sich mit seinem „Demografie-Konzept Hamburg 2030“ rechtzeitig auf die damit verbundenen Herausforderungen, Chancen und Handlungserfordernisse einzustellen.

Die insbesondere in der veröffentlichten Wahrnehmung zugespitzte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt findet allenfalls in stark nachgefragten Stadtteilen ihre Bestätigung. Über die gesamte Stadt gesehen ist das jedoch nicht der Fall. Hier ist der Anstieg bei den Neuvertragsmieten fast zum Stillstand gekommen. So hat sich die Marktmiete einer 75 Quadratmeter großen Standard-Wohnung im dritten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,4 Prozent auf 9,80 Euro/m² erhöht, gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres war das ein Plus von 0,9 Prozent (Quelle: F+B-Wohn-Index).

Mit dazu beigetragen, dass die Lage des Hamburger Wohnungsmarktes nicht so dramatisch ist wie oftmals beschrieben, hat sicherlich auch der stark angezogene Wohnungsneubau. Das Ziel des Hamburger Senates, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde auch in 2014 erreicht. Nach vorläufigen Auswertungen wurden mindestens 6.100 Wohnungen fertiggestellt (2013: 6.407 Wohnungen), das sind mindestens 66 Prozent mehr als im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012. Rund 14.200 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, für fast 11.000 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Damit dürften auch in 2015 und 2016 wiederum mindestens 6.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden.

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen waren auch im abgelaufenen Jahr aktive Partner im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Nach derzeitigem Stand werden sie in 2014 mit 1.700 fertiggestellten Wohnungen knapp unter der Zielmarke von 1.900 Wohnungen bleiben. Größter Hemmschuh bei der

Realisierung ihrer Bauvorhaben ist nach wie vor die Beschaffung baureifer und bezahlbarer Grundstücke. Bemerkenswert ist, dass zwei Drittel der von den VNW-Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen mit Mitteln der IFB im ersten und zweiten Förderweg gefördert wurden. Insgesamt leisten die VNW-Wohnungsunternehmen mit Investitionen in den Neubau und Bestand von rund 850 Millionen Euro einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der Wohnsituation der Hamburger Haushalte.

Entwicklung der Genossenschaft

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Neben den normalen Abläufen und Tätigkeiten wie Vermietung, Pflege und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes waren auch 2014 der Neubau Ole Wisch und die Gartenstadtsiedlung Berne die großen Themen unserer Genossenschaft.

Das Neubauprojekt Ole Wisch nahm nach den Vorplanungen und Abstimmungsgesprächen in 2013 im Berichtsjahr an Fahrt auf. Mit einer überarbeiteten Ausschreibung für nunmehr 80 Wohnungen der ersten drei Baufelder und der Baugenehmigung für die Baufelder 2 und 3 standen den Vertragsverhandlungen mit den Bauunternehmen nichts mehr im Wege. Zum Jahresende 2014 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Insgesamt wird das neue Quartier in Bramfeld ein vielfältiges Wohnungsangebot von ca. 48 m² bis ca. 126 m² großen Wohnungen bieten. Von den 80 im Bau befindlichen Wohnungen werden 30 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg gefördert. So kann die Genossenschaft Wohnungen für alle Einkommenschichten anbieten. Alle Wohnungen werden mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt und nach KfW 70 Energieeffizienzstandard errichtet. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2016 geplant.

Wie im letzten Geschäftsbericht ausgeführt ging es beim Thema Gartenstadtsiedlung Berne zunächst darum sich einer umfassenden und tiefgreifenden Einblick in die Bausubstanz der Siedlungshäuser zu verschaffen. Im nicht denkmalgeschützten Bereich wurden nach Absprache mit der aus Mitgliedern und Gremien gegründeten Arbeitsgruppe an ausgewählten Häusern durch drei Architekturbüros umfangreiche Bestandsaufnahmen durchgeführt und Sanierungskonzepte entwickelt. Einen Überblick zu den ersten Erkenntnissen gaben die Architekten auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung im Herbst des Berichtsjahres. Anschließend wurde die vollständige Untersuchung aller Gebäude auf der Dreiecksfläche durch ein Architekturbüro beauftragt, dessen Ergebnis bei Berichtserstellung noch nicht vorlag. Nach Eingang der Untersuchungsergebnisse wird über die weiteren Schritte entschieden.

In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt wurde die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarte Erstellung eines Denkmalpflegeplanes für die Gartenstadtsiedlung Berne vorbereitet, ausgeschrieben und zum Jahresende beauftragt. Die Arbeiten hierzu werden voraussichtlich das ganze Jahr 2015 über andauern.

Aber auch unsere Anstrengungen für Sanierungen und energetische Ertüchtigungen der Genossenschaftshäuser haben wir fortgeführt. In den Wohnanlagen am Kriegkamp, Buddenbrookweg und der Rotdornallee wurden an einzelnen Häusern Beton- bzw. Mauerwerkssanierung und Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt.

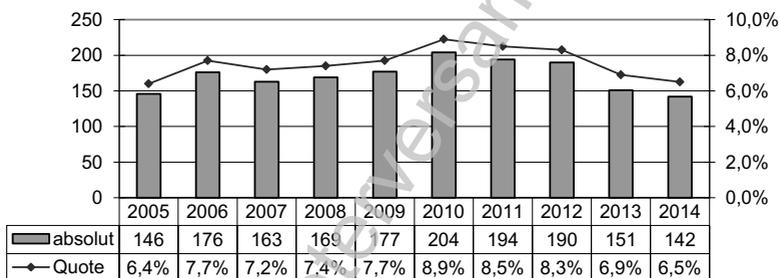
VERMIETUNG

Das Interesse an Wohnungen unserer Genossenschaft hielt auch in 2014 unverändert an. Die bestehenden Wartelisten von vorgemerkten Mitgliedern und Interessenten ermöglichten auch weiterhin eine überwiegende direkte Anschlussvermietung von freierwerdenden Wohnungen. Vorübergehende Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2014 wurden von der Vermietungsabteilung insgesamt 142 Vertragsbeendigungen bearbeitet. Bei einem Gesamtbestand von 2.179 Wohnungen entspricht dies einer Fluktuationsquote von 6,5 %.

Hiervon entfielen 3 Vertragsbeendigungen auf Nutzungsverhältnisse in der Wohnanlage Ole Wisch / Fabriciusstraße. Wegen der begonnen Neubebauung in diesem Quartiere erfolgte keine Neuvermietung. Bei planmäßigem Baufortschritt rechnen wir mit einer Bezugsfertigkeit zum Herbst 2016. Mit der Vermietung wollen wir zum Jahreswechsel 2015 / 2016 beginnen.

Vertragsbeendigungen pro Jahr



ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN

Für die 462 öffentlich geförderten Wohnungen unserer Genossenschaft kam es zu Beginn des Jahres 2014 zu einer Anpassung der Nutzungsgebühren. Grund hierfür war die turnusmäßige Änderung der in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzusetzenden Pauschalen für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Hier gab es leichte Steigerungen aufgrund der Verbraucherpreisentwicklung.

Nach der endgültigen Kostenabrechnung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in unserer Wohnanlage Roter Hahn wurde für den öffentlich geförderten Teil eine stärkere Erhöhung der Nutzungsgebühr durchgeführt. Die Umsetzung des Erhöhungsbetrages erfolgte nach der Prüfung und Genehmigung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (vormals Wohnungsbaukreditanstalt).

In einer weiteren öffentlich geförderten Wohnanlage gab es zudem eine leichte Erhöhung der Nutzungsgebühr, da sich die Kapitalkosten durch Darlehensablösung und Ersatz durch Eigengeld etwas erhöht hatten.

Nach Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels 2013 kam es zu Beginn des Berichtsjahres zu einer Überprüfung und teilweisen Neufestsetzung der Gartenstadt-Zielnutzungsgebühren. Der Vorstand beschloss eine geänderte Systematik für die Anpassung der Nutzungsgebühren an die Zielnutzungsgebühren. So werden die Erhöhungen in kleineren und verzögerten Schritten erfolgen, um die Belastungen für die Mitglieder zu begrenzen. Entsprechend wurden in 2014 im Frühsommer 119 und im Herbst 222 Erhöhungsbegehren ausgesprochen.

Aufgrund der Modernisierungsarbeiten erhielt auch der freifinanzierte Teil der Wohnanlage Roter Hahn eine Nutzungsgebührenanhebung im Sinne von § 558 BGB. Um die finanzielle Belastung etwas zu strecken, fiel das Erhöhungsbegehren geringer als notwendig aus; dafür wird ein zweiter Erhöhungsschritt bereits im Jahr 2015 folgen. In der Siedlung Berne wurden in den vergangenen Jahren einige Häuser mit einer Einblasdämmung versehen. Da es sich hierbei um eine energieeinsparende Modernisierungsmaßnahme handelt, wurde den Mitgliedern dieser Häuser nunmehr der vorher vereinbarte Modernisierungszuschlag neben der Nutzungsgebühr berechnet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Genossenschaft betrug zum Jahresultimo 5,23 €/m². Von unseren 1.670 freifinanzierten Wohnungen waren 1.418 (84,91 %) unter 6,20 €/m² vermietet. Wobei 6,20 € der aktuellen Nutzungsgebühr eines öffentlich geförderten Neubaus im 1. Förderweg entsprechen.

HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

Die Abrechnungsergebnisse im Jahr 2014 für das Jahr 2013 zeigten, dass im Schnitt die Vorauszahlungsbeträge gut kalkuliert waren und größere Nach- bzw. Rückzahlungen kaum zum Tragen kamen. Die Kosten für das Heizmaterial – deren Prognose aufgrund der internationalen Einflüsse aus Politik und Wirtschaft recht schwer ist - sind eher stabil geblieben. Eine gegenüber den Vorjahren deutlichere Kostensteigerung war bei den Wartungsverträgen (z.B. Rauchwarmelder, Lüftungsprüfung, Heizung) spürbar. Dies liegt unter Anderem an zwingenden Neuabschlüssen von Verträgen, nachdem wir die Preise zuvor jahrelang unverändert halten konnten. Einer der schwankenden Posten ist die Hausmeistertätigkeit, da die Kosten hierzu individuell nach Einsatz der Hausmeister in den jeweiligen Wohnanlagen abgerechnet werden.

Für die Abrechnung in 2015 für das Jahr 2014 wird nur eine geringe Kostensteigerung erwartet.

MEHR ALS WOHNEN

Als Genossenschaft vermietet die Gartenstadt nicht einfach Wohnungen, sondern bietet mit vielfältigen Angeboten auch einen genossenschaftlichen Mehrwert für ihre Mitglieder. Das aktive Miteinander in unserer Genossenschaft zeigt sich in den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus, der Mitgliederzeitschrift *bei uns* mit aktuellen Themen, den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen und weiteren Angeboten.

Eine Neuerung waren die von April bis Oktober angebotenen Gartensprechstunden. Ein Berufsgärtner stand für Fragen und Anregungen rund um Garten und Balkon zur Verfügung. Die Themen reichten vom richtigen Kompostieren über jahreszeitliches Gärtnern bis zum ökologischen Pflanzenschutz. Die Gartensprechstunde wird in 2015 fortgeführt. Zur Erntezeit kam Hamburgs erste mobile Mosterei zum Apfelfest am Berner Schloss. Rund 1,4 Tonnen Äpfel wurden zu wohlchmeckendem Biosaft verarbeitet. Der Saft der gespendeten Äpfel wurde an soziale Einrichtungen weitergegeben. Zusätzlich gab es bei zweierlei Apfelkuchen, Kaffee oder Tee eine prima Gelegenheit zum gemütlichen Klönschnack unter Mitgliedern und Nachbarn.

Zur Weihnachtszeit war das Theater Brekkekekex mit der Geschichte "Tempo Tempo" zu Gast im Gemeinschaftshaus und verzauberte mit seiner Geschichte rund 90 „Gartenstadtkinder“, die freudig und gespannt den beiden Vorstellungen folgten.

Besondere Höhepunkte für die Erwachsenen sind immer wieder die attraktiven Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus mit Reiseberichten und platt-

deutschem Theater. Nicht zu vergessen der von den Mitglieder des Förderkreises liebevoll gestaltete Rahmen mit kunstvoller Dekoration und selbstgebackenem Kuchen.

Für unsere Mitglieder und deren Gäste stehen drei Gästezimmer und eine Gästewohnung, sowie die Veranstaltungsräume im Gemeinschaftshaus zur Verfügung. Wenn in der zweiten Jahreshälfte 2015 die Sanierungsarbeiten am Berner Schloss beendet sind, können auch dort die Veranstaltungsräume wieder genutzt werden. Durch die Erweiterung dieser Räumlichkeiten bieten sich dann auch neue Nutzungsmöglichkeiten. Aber auch der von unserer Genossenschaft unterstützte Kulturkreis Berner Schloss e.V. wird wieder an seine „Stammspielstätte zurück kehren können.

Neben den eigenen Angeboten fördert und unterstützt die Gartenstadt Vereine und Organisationen, deren Arbeit auch wieder unseren Mitgliedern oder den Stadtteilen, in denen die Genossenschaftswohnungen liegen, zu Gute kommt.

Die Gartenstadt Hamburg fördert den Freundeskreises Seniorenhilfe Berne e.V. mit einer Dauerspense für die Aufrechterhaltung seines Büros. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, Bewohnerinnen und Bewohnern der „Seniorenwohnanlage Walddörfer“ und älteren Menschen im Stadtteil das Leben zu erleichtern und zu verschönern. Auch viele ältere Mitglieder unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises.

"Wohnen" ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Die Wohnungswirtschaft ist im Bewusstsein dieser Bedeutung die einzige Branche der deutschen Wirtschaft, die eine eigene Entwicklungshilfe Organisation unterhält. Die Projekte der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, leisten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnhäusern, Straßen, Krankenhäusern, Kindergärten und Trinkwasserbrunnen. Die Gartenstadt Hamburg eG unterstützt seit Jahren die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden. In diesem Jahr zusätzlich auch durch Spenden der Besucher vom Apfelfest.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2014 sind Instandhaltungskosten entstanden in Höhe von 4.915.960,03 €.

	Wohngebäude	gewerbl. Gebäude	Gemeinschafts- einrichtungen	gesamt
Fremdkosten	4.042.357,88	332.698,54	40.053,45	4.415.109,87
eigene Kosten	398.281,17	89.392,52	13.176,47	500.850,16
	4.440.639,05	422.091,06	53.229,92	4.915.960,03
Vorjahr	3.602.477,93	554.049,05	36.996,18	4.193.523,16

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)	1.314.649,32 €
nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten)	3.125.989,73 €
	<u>4.440.639,05 €</u>

Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

	2014	Vorjahr
1. Wohnungen		
- vor dem 21.6.1948 errichtet - davon	27,37 €	27,42 €
a) Siedlung Berne	26,59 €	25,52 €
b) übrige Altbauten	31,97 €	36,71 €
2. Wohnungen		
- nach dem 20.6.1948 errichtet -	32,58 €	23,82 €

GEPLANTE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2015

- Anstricharbeiten
 - WE 01 Siedlung Berne / Anstricharbeiten
Rooksberg 1 - 15, 2 - 12
In den Saal 1 - 7, 2 - 22
St. Jürgenstraße 2 - 40, 1 - 19
Lienaustraße 3 - 31, 28 - 30
- Treppenhauseanstrich
 - WE 44 Pözolddamm 11
 - WE 55/56 Roter Hahn 22 – 28
 - WE 57 Pözolddamm 7
 - WE 79 Berner Chaussee 23
- Fassaden
 - WE 49 Rotdornallee 37b, Betonsanierung und Dämmung
 - WE 53 Kriegkamp 27 u. 33, Giebelämmung
- vorbereitende Maßnahmen für Kellerdeckensanierung
 - WE 01 diverse

- Sockel- und Kelleraußenwandabdichtung

WE 01 diverse

- Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Sielleitungen

im gesamten Bestand

- Teildachsanierung

WE 71 Saseler Chaussee 131 und 131 a

- Wohnungseinzelmodernisierung

In 2014 wurden 16 Wohnungen voll- bzw. teilmodernisiert sowie 21 Wohnungen instandgesetzt, davon in 6 Wohnungen nach Absprache mit dem Nutzer im bewohnten Zustand.

Auch im Jahr 2015 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 2014

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 32 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.

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.

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 2014 durchschnittlich 5,23 €/m² nach 5,15 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote hat sich leicht auf 6,5% (Vorjahr 6,9 %) 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 2014	Ist 2014	Ist 2013
Umsatzerlöse aus Mieten	11.985 T€	12.095 T€	12.058 T€
davon Nettokalmieten	9.249 T€	9.357 T€	9.284 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.740 T€	4.415 T€	3.707 T€
Zinsaufwendungen	1.200 T€	1.170 T€	1.287 T€
Jahresüberschuss	495 T€	778 T€	1.120 T€

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 30,02 €/m² (Vorjahr 24,36 €/m²).

Aufgrund der Zinsdegression und der Umschuldung von Darlehen waren die Zinsaufwendungen weiter rückläufig.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt 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 31.12.2014 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	40.889	75,22	41.497	76,61	42.707	77,36
Umlaufvermögen	13.467	24,78	12.671	23,39	12.499	22,64
	54.356	100,00	54.168	100,00	55.206	100,00
Eigenkapital	17.817	32,78	16.945	31,28	15.741	28,51
(davon Rücklagen)	8.885		8.427		7.609	
Rückstellungen für:						
Bauinstandhaltung	1.340	2,46	1.351	2,49	1.784	3,23
Pensionen	1.029	1,90	1.019	1,89	996	1,81
Fremdkapital:						
längerfristig	30.053	55,29	30.891	57,03	32.892	59,58
kurzfristig						
einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.117	7,57	3.962	7,31	3.793	6,87
	54.356	100,00	54.168	100,00	55.206	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 75,22 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 871,6 T€ zu. *Davon entfallen 475,3 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 396,3 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.* Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,35 % gestiegener Bilanzsumme 32,78 % (Vorjahr 31,28 %).

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 3,64 % nach 3,68 % im Vorjahr.

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

	2014 T€	2013 T€	2012 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	778,4	1.120,9	2.537,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.513,0	1.611,6	1.719,6
Veränderung langfristiger Rückstellungen	850,4	-416,3	-481,3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0,0	-110,6	-687,4
Cashflow nach DVFA/SG	3.141,8	2.205,6	3.088,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	23,6	226,3	42,4
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a.			111,4
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	126,6	151,7	-77,7
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	131,4	40,0	-284,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.423,4	2.623,6	2.880,7
planmäßige Tilgung	-1.678,1	-1.523,1	-1.402,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.745,3	1.100,5	1.477,9
II. Investitionsbereich			
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-905,2	-407,5	-168,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-905,2	-407,5	-168,7
III. Finanzierungsbereich			
Valutierung von Darlehen	96,0		610,0
Darlehensrückzahlungen u. Leibrentenzahlung	-106,6	-13,5	-15,3
Bausparguthaben	-131,3	-529,9	
Erhöhung der Geschäftsguthaben	396,3	376,7	188,5
Dividende	-303,1	-293,7	-292,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-48,1	-460,4	490,7
Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	791,4	232,6	1.799,9
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	791,4	232,6	1.799,9
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	8.147,3	7.914,7	6.114,8
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	8.938,7	8.147,3	7.914,7

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 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 6,1 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.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

	2014	2013	2012
Hausbewirtschaftung	832,3 T€	1.007,4 T€	1.672,5 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-54,6 T€	52,6 T€	77,5 T€
Betriebsergebnis	<u>777,7 T€</u>	<u>1.060,0T€</u>	<u>1.750,0 T€</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0 T€	-0,1 T€	1,8 T€
Neutrales Ergebnis	<u>0,7 T€</u>	<u>61,0T€</u>	<u>786,0 T€</u>
Jahresergebnis	<u><u>778,4 T€</u></u>	<u><u>1.120,9T€</u></u>	<u><u>2.537,8 T€</u></u>

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes.

3. Nachtragsbericht

Zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres sah sich die Genossenschaft bei unserem Neubauprojekt Berner Chaussee 13 veranlasst, dem mit der Planung und dem Bau beauftragtem Unternehmen gegenüber eine außerordentliche Kündigung auszusprechen. Zurzeit läuft die Vertragsabwicklung. Es ist vorgesehen das Projekt weiter zu entwickeln und mit neuen Vertragspartnern durchzuführen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Berichtsjahres 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.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und die Durchführung unseres Neubauprojektes in Bramfeld. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken unserer Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Bei Berichterstellung waren für alle im laufenden Geschäftsjahr 2015 aufgrund von 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 2015 mit Mieteinnahmen von 9.372 T€, Zinsaufwendungen von 1.079 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 3.550 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.027 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 22. April 2015

Astrid Dembkowski

Ralph Klostermann

Sönke Witt

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn des Jahres 2014 beträgt nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen 320.841,99 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 41 der Satzung zu verteilen und als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1.1.2014 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 30.06.2015 bestimmt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 30. Juni 2014 bis 25. Juli 2014 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.

Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.458,00	16.852,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.420.910,48		38.779.095,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.272.297,40		1.348.702,40
3. Grundstücke ohne Bauten	971.363,45		559.114,82
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74		5.352,74
5. Maschinen	20.314,00		21.591,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.149,00		56.657,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.132.011,69		679.917,83
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	40.867.398,76	24.326,40
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		40.888.856,76	41.496.609,58
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.202.302,53		2.247.681,72
2. Andere Vorräte	113.000,00	2.315.302,53	113.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	64.147,65		85.828,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	461.190,65	525.338,30	509.218,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.938.721,59		8.147.318,91
2. Bausparguthaben	1.686.919,85	10.625.641,44	1.555.604,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	866,73	866,73	12.330,22
Bilanzsumme		54.356.005,76	54.167.591,10

Bilanz zum 31.12.2014

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	174.616,08		158.736,15
2. der verbleibenden Mitglieder	8.419.101,06		8.024.049,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.000,00	8.610.717,14	3.1.594,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 350,00 €			(-1.965,47)
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	1.924.240,02		1.846.396,15
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 77.843,87 €			(-112.087,36)
2. Andere Ergebnissrücklagen	6.960.598,06	8.894.838,08	6.580.845,18
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 379.752,88 €			(-705.646,34)
III. Jahresüberschuß			
1. Jahresüberschuss	778.438,74		1.120.873,60
2. Einstellungen in Ergebnissrücklagen	157.596,75	320.841,99	-817.733,70
Eigenkapital insgesamt		17.816.397,21	16.944.761,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.029.325,00		1.018.670,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.339.769,96		1.351.239,96
3. Sonstige Rückstellungen	1.487.011,16	3.856.106,12	612.193,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.978.465,09		17.850.742,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.176.724,20		12.948.940,80
3. Erhaltene Anzahlungen	2.519.465,80		2.467.033,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.634,63		40.687,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	681.228,91		589.061,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten	215.239,86	32.606.758,49	227.390,58
davon aus Steuern 6.214,80 €			(2.663,80)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		76.743,94	116.868,81
Bilanzsumme		54.356.005,76	54.167.591,10

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.095.161,95	12.058.848,45
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-15.379,19	-20.160,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		261.698,33	839.074,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.925.730,21	6.468.727,65
Rohergebnis		5.405.750,88	6.409.034,42
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	996.574,33		965.962,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 64.768,96 € (Vorjahr 74.404,37 €)	<u>206.860,23</u>	1.263.434,56	279.763,51
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.512.958,26	1.611.556,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		426.233,22	908.623,98
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	250,00		250,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 14.156,00 € (Vorjahr 19.037,00 €)	<u>157.371,16</u>	157.621,16	179.004,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 47.927,36 € (Vorjahr 48.737,00 €)		1.170.100,63	1.287.299,30
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.190.645,37	1.535.083,75
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-9,17	-23,71
12. Sonstige Steuern		412.215,80	414.233,86
Jahresüberschuss		778.438,74	1.120.873,60
13. Gewinnvortrag			
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-457.596,75	-817.733,70
Bilanzgewinn		320.841,99	303.139,90

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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. Abgänge ergaben sich im Rahmen der Bauvorbereitung für das Objekt Ole Wisch.
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 54 Jahren bei den Wohngebäuden. Bei den Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Restnutzungsdauer 12 Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben. Bei der Abschreibung für Außenanlagen ist ein linearer Prozentsatz von 10 % angesetzt.
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 150,01 € 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 Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,58% zum 30.11.2014 zugrunde gelegt.

10. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von 11.470,00€ 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 101,6 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 203,9 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und 84,1 T€ für Archivierungskosten. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 136,8 T€ für unterlassene Instandhaltung, sowie für Sanierung der Trinkwasserleitungen gemäß gesetzlicher Vorschriften in Höhe von 850,0 T€ gebildet.
12. 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.
13. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
14. 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 %.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

- Die Position "Unfertige Leistungen" enthält 2.202.302,53 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014.
- Die Restlaufzeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	64.147,65 €	13.553,19 €	39.883,29 €
Sonstige Vermögensgegenstände	461.190,65 €	214.093,16 €	292.393,80 €
Gesamtbetrag	525.338,30 €	227.646,35 €	332.277,09 €

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

- Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2013 €	Zuführung 2014 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2012 €
Gesetzliche Rücklage	1.846.396,15	77.843,87	1.924.240,02	1.734.308,79
Andere Ergebnismrücklagen	6.580.845,18	379.752,88	6.960.598,06	5.875.198,84
Gesamtbetrag	8.427.241,33	457.596,75	8.884.838,08	7.609.507,63

- Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.339,7 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2015 sind Entnahmen in Höhe von 80,0 T€ geplant.
- Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.519.465,80 €
- Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

II. GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 11.470,00 €
2. Unter den Abschreibungen sind 36 T€ enthalten, die das Neubauprojekt Ole Wisch betreffen.

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

Entwicklung des Anlagevermögens

	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+ / -)	Zu- schreibungen	kumulierte Abschreibungen, (Abschreibungen auf Abgänge)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres		
Immaterielle Vermögensgegenstände	204.416,01 €	4.748,10 €	83.407,72 €			139.298,39 € - (83.407,72 €) *	16.458,00 €	5.142,20 €		
Sachanlagen										
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.941.413,79 €		0,00 €	0,00 €		48.520.503,31 € (0,00 €) *	37.420.910,48 €	1.358.184,81 €		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.677.569,95 €					1.405.272,55 €	1.272.297,40 €	76.405,00 €		
Grundstücke ohne Bauten	559.114,82 €	387.922,23 €		24.326,40 €		0,00 €	971.363,45 €	0,00 €		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.352,74 €					0,00 €	5.352,74 €	0,00 €		
Maschinen	166.220,09 €	2.259,81 €	1.381,73 €			146.784,17 € - (1.380,73 €) *	20.314,00 €	3.535,81 €		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.852,91 €	22.190,44 €	38.762,76 €			450.131,59 € - (38.754,76 €) *	45.149,00 €	33.690,44 €		
Bauvorbereitungskosten	679.917,89 €	487.493,86 €	36.000,00 €			0,00 € - (36.000,00 €) *	1.131.411,69 €	36.000,00 €		
geleistete Anzahlungen	24.326,40 €			-24.326,40 €		0,00 €	0,00 €			
	90.565.768,53 €	899.866,34 €	76.144,49 €	0,00 €	0,00 €	50.522.691,62 € - (76.355,49 €) *	40.866.798,76 €	1.507.816,06 €		
Finanzanlagen										
Anderer Finanzanlagen	5.000,00 €					0,00 €	5.000,00 €	0,00 €		
	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	5.000,00 €	0,00 €		
Anlagevermögen insgesamt	90.805.184,54 €	904.614,44 €	159.552,21 €	0,00 €	0,00 €	50.661.990,01 € - (159.543,21 €) *	40.806.256,76 €	1.512.958,26 €		

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	1.120.470,46 € (1.007.069,01 €)	4.113.957,99 € (4.360.739,66 €)	11.744.036,64 € (12.482.933,96 €)	16.966.600,87 €	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	522.332,70 € (787.287,91 €)	4.486.572,98 € (4.543.076,71 €)	6.867.818,52 € (7.618.576,18 €)	12.138.298,93 €	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.519.465,80 € (2.467.033,40 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.634,63 € (40.687,96 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	681.228,91 € (589.061,23 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	215.239,86 € (227.390,58 €)				
Gesambetrag	5.394.372,36 € (5.118.530,09 €)	8.600.530,97 € (8.903.816,37 €)	18.611.855,16 € (20.101.510,14 €)	29.104.899,80 €	

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am			
Anfang des Geschäftsjahres	4.053	Mitglieder mit	32.253 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	126	Mitglieder mit	126 Anteilen
Zugang durch Übernahme			
weiterer Anteile			2.458 Anteilen
	<hr/>		
	4.179	Mitglieder mit	34.837 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	110	Mitglieder mit	110 Anteilen
Abgang durch Kündigung			
einzelner Geschäftsanteile			934 Anteile
	<hr/>		
Mitgliederbestand am			
Schluss des Geschäftsjahres	4.069	Mitglieder mit	33.793 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 395.051,19 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

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. (bis zum 11.06.2014)
Heike Kirchner, kfm. Angestellte
Wasse Schrader, Bauingenieur (Schriftführer)
Norbert Schultz, Versicherungskaufmann i.R.
Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur (ab dem 11.06.2014)

Hamburg, den 22.04.2015

Der Vorstand:

gez. Dembkowski

gez. Klostermann

gez. Witt

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

BILANZ

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

16.458,00 €

(16.852,10 €)

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 4.748,10 €.

Die planmäßige Abschreibung betrug 5.142,20 €.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

37.420.910,48 €

(38.779.095,29 €)

Zugänge im Geschäftsjahr 2014 gab es keine.

Abgeschrieben wurden bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind 92.115,81 €

Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind 1.139.790,00 €

1.231.905,81 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind 6.374.346,73

(davon Siedlung Bern 6.144.839,21 €)

Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind 31.046.563,75

37.420.910,48 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**1.272.297,40 €**(1.348.702,40 €)

Die planmäßige Abschreibung betrug 76.405,00 € .

Die Buchwerte beziehen sich auf

a) den Gewerbehof	2,00 €
b) 8 Garagen	1,00 €
und das Grundstück für a) + b)	2.456,40 €
Berner Schloss und Nebengebäude	1.269.838,00 €
	<u>1.272.297,40 €</u>

Grundstücke ohne Bauten**971.363,45 €**(559.114,82 €)

Es handelt sich um Grundstücke in Berne, die für eine spätere Bebauung vorgesehen sind. Zugewonnen sind Anschaffungskosten für ein Grundstück in Bramfeld.

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 2020

942,44

das Grundstück Saselheider Weg 6 mit einem Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030

4.410,305.352,74

Maschinen**20.314,00 €**

(21.591,00 €)

Ausgewiesen werden

Maschinen in Wascheinrichtungen

20.314,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 2.259,81 €

Planmäßig abgeschrieben wurden 3.535,81 €.

Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 1,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung**45.149,00 €**

(56.567,00 €)

Zugegangen sind Kosten für

Sammelposten Geschäftsausstattung

13.322,56

Geschäftsausstattung

3.251,08

EDV Hardware

5.616,80

22.190,44

Abgegangen ist EDV - Hardware mit einem Restbuchwert von 7,00 €,

sowie Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert von 1,00 €.

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 33.690,44 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 13.428,56 €.

Bauvorbereitungskosten**1.132.011,69 €**(679.917,83 €)

Die Position enthält die Kosten für die Neubeauplanung zweier Objekte in Bramfeld

Zugegangen sind hierfür Kosten in Höhe von 488.093,86 € für

Planungskosten und Behördenleistungen

Abgegangen sind Planungskosten von 36.000,00 €.

geleistete Anzahlungen**0,00 €**(24.326,40 €)

Nach Abwicklung des Ankaufes wurden die Kosten auf die Position unbebaute Grundstücke umgebucht. Es handelt sich um ein Grundstück in Hamburg-Bramfeld.

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

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 2015

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen **2.202.302,53 €**
(2.247.881,72 €)

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende	
Betriebskosten	1.376.922,82 €
Heizkosten	825.379,71 €
	<hr/>
	2.202.302,53 € <hr/>

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

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 **64.147,65 €**
(85.828,51 €)

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt 300.046,23 €

wertberichtigt wurden insgesamt -235.898,58 €
(davon im Geschäftsjahr 15.943,43 €)
Wertberichtigungen in Höhe von 11.903,22 € konnten aufgelöst werden durch Zahlungseingänge, Gutschriften oder Vergleich.

Sonstige Vermögensgegenstände

461.190,65 €
(509.218,04 €)

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen	66.000,88 €
Steuern	19.560,26 €
Guthaben aus Bewirtschaftungskosten	67.044,35 €
Forderungen an verschiedene Debitoren	18.707,00 €
verschiedenen Geschäftsvorfällen	10.913,52 €
aus Zuschüssen	278.964,64 €
	<u><u>461.190,65 €</u></u>

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**8.938.721,59 €**(8.147.318,91 €)

Der Bestand an Bargeld beträgt 1.238,42 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden
Konten bei

Hamburger Sparkasse	127.476,03 €
Aareal Bank AG	189.661,39 €
Deutsche Kreditbank AG	6.686.487,94 €
Hamburger Volksbank eG	35.164,99 €

auf Anlagekonten bei

Hamburger Volksbank eG	609.245,22 €
Deutsche Kreditbank AG	1.289.447,60 €
	<u>8.938.721,59 €</u>

Bausparguthaben

Bausparguthaben

1.686.919,85 €(1.555.604,12 €)**Rechnungsabgrenzungsposten****866,73 €**(12.330,22 €)Diese Position enthält für das Jahr 2015 bereits bezahlte
Aufwendungen für Zinsen.

PASSIVSEITE

Geschäftsguthaben

8.610.717,14 €
 (8.214.380,54 €)

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

zum 31.12.2014 ausscheidende Mitglieder	174.616,08 €
gekündigte Geschäftsanteile	17.000,00 €
verbleibende Mitglieder	<u>8.419.101,06 €</u>
	<u><u>8.610.717,14 €</u></u>

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 589.667,27 €, abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (190.330,67 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2014 bekannt wurde (3.000,00 €).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 395.051,19 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 350,00 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 28.798,94 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.924.240,02 €
 (1.846.396,15 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 77.843,87 € eingestellt.

Freie Rücklage

6.960.598,06 €
 (6.580.845,18 €)

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 379.752,88 € eingestellt.

Bilanzgewinn

320.841,99 €
 (303.139,90 €)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 320.841,99 €.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung

1.025.325,00 €

(1.018.670,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2014 für ausgeschiedene Mitarbeiter 91.524,00 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens zum 31.12.2014 102.179,00 €

Bauinstandhaltungsrückstellung

1.339.769,96 €

(1.351.239,96 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind	
Siedlung Berne	362.432,12 €
Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind	972.337,84 €
und sonstige Gebäude	5.000,00 €
	<hr/>
	1.339.769,96 €
	<hr/> <hr/>

Sonstige Rückstellungen**1.487.011,16 €**(612.193,96 €)

Die Rückstellungen betreffen

Prüfungskosten 2014	27.000,00 €
Personalaufwand	57.471,45 €
Abschluss- und Berichtskosten	18.900,00 €
Hausbewirtschaftungsaufwand	101.636,00 €
Verwaltungsaufwand	7.200,00 €
Archivierungsaufwand	84.100,00 €
Schadensbeseitigung	203.900,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	850.000,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung, Nachholung innerhalb von 3 Monaten	136.803,71 €
	<u>1.487.011,16 €</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**16.978.465,09 €**(17.850.742,63 €)

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Tilgungssubventionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Höhe von 131.863,69 €, sowie 96.000,00 € durch die DKB
Abgegangen sind durch Rückzahlung 106.228,37 €

Die planmäßige Tilgung betrug 1.005.777,08 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

Hypotheken und Grundschulden	10.120.298,18 €
öffentliche Darlehen	5.609.677,26 €
Annuitätendarlehen	1.236.625,43 €
kurzf. Verbindlichkeiten	11.864,22 €
	<u>16.978.465,09 €</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**12.176.724,20 €**(12.948.940,80 €)

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

Die planmäßige Tilgung betrug 804.177,98 €

Die Verbindlichkeiten umfassen

Hypotheken und Grundschulden bei	
Versicherungsgesellschaften	12.138.298,93 €
Mieterdarlehen	6.105,99 €
kurzf. Verbindlichkeiten	32.319,28 €
	<u>12.176.724,20 €</u>

erhaltene Anzahlungen**2.519.465,80 €**(2.467.033,40 €)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung**35.634,63 €**(40.687,96 €)

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**595.265,17 €**(589.061,23 €)

Bau- und Instandhaltungsleistungen	525.508,56 €
Hausbewirtschaftung	58.491,51 €
Verwaltung	11.265,10 €
	<u>595.265,17 €</u>

Sonstige Verbindlichkeiten**215.239,86 €**
(227.390,58 €)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern 202.020,42 €

Verbindlichkeiten aus Steuern 6.214,80 €

Verbindlichkeiten aus
verschiedenen Geschäftsvorfällen 7.004,64 €215.239,86 €**Passive Rechnungsabgrenzungsposten****76.743,94 €**
(116.868,81 €)

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren 50.170,91 €

vorausempfangener Erbbauzins 26.573,03 €

76.743,94 €

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung **12.095.161,95 €**
(12.058.848,45 €)

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für		
Wohnungen	8.895.404,41 €	
Läden und andere gewerbliche Objekte	211.705,32 €	
Garagen und Stellplätze	227.713,65 €	
sonstige Objekte	22.602,17 €	9.357.425,55 €

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für		
Betriebskostenpauschale	383.749,44 €	
Aufzugbenutzung	8.553,96 €	
Hausreinigung	7.248,84 €	
gewerbliche Nutzung von Wohnraum	2.440,68 €	
Müllabfuhr	164.263,20 €	
Grundsteuermehrbelastung	307,20 €	
Sachversicherung	236,64 €	
Modernisierungszuschlag	12.709,20 €	
Kabelgebühr	17.774,70 €	597.283,86 €

Mietzuschüsse	3.423,33 €
---------------	------------

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung	1.269,20 €
--	------------

Umsatzerlöse für frühere Jahre (aus Betriebskostenabrechnungen und andere)	2.235.984,08 €
---	----------------

Erlöse aus Sondereinrichtungen	<u>33.843,23 €</u>
	12.229.229,25 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch		
leerstehende Wohnungen u. a. bei Modernisierungen	84.881,42 €	
leerstehende gewerbliche Objekte	10.621,22 €	
leerstehende Garagen und Stellplätze	33.259,94 €	
Mietverzichte	5.304,72 €	-134.067,30 €

<u><u>12.095.161,95 €</u></u>

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**-45.379,19 €**

(-20.160,86 €)

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2013

(Bestandsverminderungen)

./.

2.247.681,72 €

abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2014

(Bestandserhöhungen)

2.202.302,53 €

Verminderung des Bestandes

-45.379,19 €**Sonstige betriebliche Erträge****281.698,33 €**

(839.074,48 €)

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung

11.470,00 €

Auflösung von anderen Rückstellungen

27.373,97 €

Eintrittsgeldern

5.800,00 €

Erstattungen von Mietern und von Versicherungen

bei Schadenfällen

170.048,59 €

andere Erstattungen

26.496,02 €

Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren

abgeschriebene Forderungen

4.798,08 €

Erbbauzins

11.280,49 €

Ausbuchung von Verbindlichkeiten

12.282,44 €

verschiedenen Geschäftsvorfällen

12.148,74 €281.698,33 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**6.925.730,21 €****(6.027.435,24 €)**

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Be- und Entwässerung	104.117,04 €	
Heizung und Warmwasser	829.795,89 €	
Aufzugsanlagen	47.409,34 €	
Sach- und Haftpflichtversicherungen	176.583,38 €	
Gartenpflege	315.211,44 €	
Beleuchtung	94.175,44 €	
Außenreinigung	8.150,44 €	
Schnee- und Eisbeseitigung	45.807,74 €	
Müllabfuhr	497.912,45 €	
Kabelgebühren	115.786,95 €	
Schornsteinreinigung	68.399,25 €	
Hausreinigung	91.344,31 €	
Schädlingsbekämpfung	7.773,61 €	
Rauchwarnmelder	20.679,36 €	
Betriebskosten Garagen	24.094,90 €	
verschiedene Betriebskosten	8.628,60 €	2.455.870,14 €

Instandhaltungskosten

4.415.012,68 €

darin enthalten:

Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen	521.811,37 €
Kosten für Fassadendämmung Rotdornallee 37c	rd. 250.000,00 €
Kosten für Giebeldämmung Kriegkamp	rd. 90.000,00 €
Kosten für Giebeldämmung Buddenbrookweg	rd. 96.000,00 €
Kosten für Giebeldämmung Olewischwiet	rd. 26.000,00 €
Kosten für Malerarbeiten Siedlung	rd. 141.000,00 €
Kosten für Gasthermenaustausch div. Wohnanlagen	rd. 99.000,00 €
Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung	850.000,00 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung

Kosten für Miet- und Räumungsklagen	28.750,74 €	
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung	11.113,17 €	
Erbbauzins	9.993,26 €	
sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.990,22 €	54.847,39 €

6.925.730,21 €

Personalaufwand**1.263.434,56 €**
(1.245.725,72 €)

Aufgewendet wurden für

Löhne und Gehälter	990.406,10 €	
Rückstellung für Dienstjubiläen	981,90 €	
Urlaubsrückstellung	4.400,45 €	
Umsatzsteuer Pkw-Nutzung	785,88 €	996.574,33 €
Soziale Abgaben	192.592,16 €	
Altersversorgung einschl. Zuführung zur Pensionsrückstellung	64.768,96 €	
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und Unfallversicherung	9.499,11 €	266.860,23 €
		<u>1.263.434,56 €</u>

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**1.512.958,26 €**
(1.611.556,34 €)

Abgeschrieben wurden auf

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	1.470.589,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.690,44 €
Maschinen in Wascheinrichtungen	3.535,81 €
Immaterielle Anlagewerte	5.142,20 €
	<u>1.512.958,26 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen**426.233,22 €**
(908.623,98 €)

Die Aufwendungen betreffen

sächliche Verwaltungskosten	331.293,23 €
Gemeinschaftspflege	39.667,02 €
Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen	9,00 €
Abschreibungen beim Umlaufvermögen	38.753,16 €
verschiedene Geschäftsvorfälle	16.510,81 €
	<u>426.233,22 €</u>

Erträge aus anderen Finanzanlagen**250,00 €**

(250,00 €)

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben
bei einer Genossenschaftsbank

250,00 €

250,00 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****157.371,16 €**

(179.004,67 €)

Die Erträge betreffen

Guthaben bei Kreditinstituten
Bausparguthaben
verschiedene Forderungen

131.193,60 €

11.927,73 €

14.249,83 €

157.371,16 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.170.100,63 €**

(1.287.299,30 €)

Entstanden sind

Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel
Zinsen Mieterdarlehn
Aufzinsungsbetrag für Rückstellungen
Sonstige Kapitalkosten

1.120.774,57 €

157,07 €

47.927,36 €

1.241,63 €

1.170.100,63 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag**-9,17 €**(-23,71 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie
erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

Kapitalertragsteuer	62,50 €
Kapitalertragsteuererstattung	-75,10 €
Solidaritätszuschlag	3,43 €
	<u> </u>
	<u>-9,17 €</u>

Sonstige Steuern**412.215,80 €**(414.233,86 €)

Ausgewiesen wird

Grundsteuer	411.647,35 €
Kultursteuer	199,50 €
Kraftfahrzeugsteuer	368,95 €
	<u> </u>
	<u>412.215,80 €</u>

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**457.596,75 €**(817.733,70 €)

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2014 beträgt 778.438,74 €

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs.
2 der Satzung 77.843,87 € eingestellt. Zur freien Rücklage
wurden 379.752,88 € zugeführt."

Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2014**320.841,99 €**(303.139,90 €)

Hamburg, den 22.04.2015

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

Dembkowski Klostermann Witt

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, wahr. In zehn gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. In Sitzungen des Prüf- und Bauausschusses wurde die Arbeit teilweise vorbereitet. Zudem tagte der Aufsichtsrat zweimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an der jährlichen Verbandstagung teil. Weiter wurde ohne Überschreitung des seit Jahren gleichbleibend von der Vertreterversammlung bewilligten Budget für die seit 14 Jahren unveränderte Vergütung des Aufsichtsrates zum 01.01.2015 ergänzend ein Sitzungsgeld eingeführt.

Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren das Neubauvorhaben Ole Wisch, bei dem nach einer schwierigen ersten Ausschreibungsphase zur Reduzierung der Baukosten und damit auch der späteren Mietkosten eine Umplanung der Bauabschnitte und eine erneute Ausschreibung durchgeführt worden ist und nun der Bau begonnen hat; der Grundstückserwerb Berner Ch.13 im Rahmen eines Gesamtvertragswerkes, bei dem der Vertragspartner erhebliche Probleme verursacht; die deutlich intensivierte Bestandsuntersuchung in der Siedlung Berne und dabei insbesondere die Planung und Durchführung der laufenden Begutachtung der Wohneinheiten auf der Dreiecksfläche, die nach der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 19.09.2014 in Übereinstimmung mit der einheitlichen Auffassung der dazu eingerichteten Arbeitsgruppe beauftragt wurde sowie die weitere Sanierung des Berner Schlosses infolge der statischen Problemen und der Beseitigung des Schwammbefalls.

Die Vorbereitung und Beauftragung eines Denkmalschutzplanes gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt wurde betrieben. Weiter verfolgte der Aufsichtsrat und Vorstand die schrittweise Fassadensanierung im Bereich Rotdormallee, wie auch die moderate Anpassung unserer Zielnutzungsgebühren samt dem Verlauf und Abschluss aller Gerichtsverfahren zur letzten Nutzungsgebührenerhöhung in der Berner Siedlung, wonach alle Erhöhungen berechtigt waren und nun auch erfüllt werden. Gegen die Planung eines auch unsere Genossenschaft betreffenden Überschwemmungsgebietes wurden von uns, wie auch von anderer Seite, Einwände erhoben, sodass die Planung nun völlig überarbeitet wird.

Zudem erfolgte eine Befassung mit den Finanz- und Instandhaltungsplänen, sowie verschiedenen Verwaltungs- und Personalthemen wie z.B. die Wiederbestellung von Ralph Klostermann 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 2014 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 01.01.2014. Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2013 fand am 11.06.2014 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2013 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene mündliche und schriftliche Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestäti-

gungsvermerk und die Feststellung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben war. Dieser Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

Aus dem Aufsichtsrat scheidern in diesem Jahr satzungsgemäß Sarah Albers, Lars Pochnicht und Wasse Schrader aus. Sie stellen sich alle 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.

Hamburg, den 22.04.2015

Ulf Thiele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER
seit der letzten Veröffentlichung

Ali	Abdul Hadi	Jürgens	Anneliese
Assmann	Käte	Kampa	Herbert
Bachmann	Peter	Keilich	Günter
Balcar	Boleslaw	Kleinewalter	Gertrud
Bäthge	Friedrich	Knuth	Ruth
Berger	Hildegard	Mirzakhani	Lisa
Bestmann	Hermann	Morgenstern	Ingrid
Brinck	Helmut	Plümke	Günter
Corts	Hans-Jürgen	Ramm	Jürgen-Franz
Ehlers	Karin	Rothe	Gerda
Ehrenstein	Sven	Ruhstein	Klaus
Esslinger	Birgit	Sagawe	Ilse
Femmelbauer	Lisa	Schmidt	Claus
Gade	Jörn-Uwe	Sörensen	Peter
Glashagen	Gudrun	Steinfeld	Mechthild
Haas	Günter	Tangga-An	Margit
Helmers	Gesa	Thater	Dora
Hente	Dieter	Timm	Wolfgang
Heyen	Ulf-Hauke	Tollens	Edgar
Heyen	Ingrid	von Borstel	Hans-Jürgen
Hoffmann	Jutta	Wickert	Helmut
Janzen	Richard		

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	2	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	Röhstieg 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 + 55	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 31.12.2014 32 Wohnungen stillgelegt und werden nicht vermietet.

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
Lienastr. 5 - 31, 28 - 30	16
Kathenkoppel 12 - 16, 1 - 13	11

541

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015

Vorlage zur Vertreterversammlung 2015