

1  
2



**GARTENSTADT HAMBURG**  
Wohnungsgenossenschaft

3  
4

**BERNER ALLEE 31 a • 22159 HAMBURG**

---

6  
7

8  
9

10  
11

12  
13

**GESCHÄFTSBERICHT**

14  
15

**UND**

16  
17

**JAHRESABSCHLUSS**

18  
19

für die Zeit vom

20  
21

1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

22  
23

24  
25

26  
27

28  
29

30  
31

---

**GEGRÜNDET AM 25. MÄRZ 1919**

32  
33

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

34

1 Inhaltsverzeichnis

2

3

Seite

4 I. Verwaltungsorgane .....

5 II. Bericht des Vorstandes .....

6 III. Lagebericht .....

7 IV. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang .....

8 V. Erläuterung zum Jahresabschluss - Bilanz .....

9 - Gewinn- und Verlustrechnung .....

10 VI. Bericht des Aufsichtsrates .....

11 VII. Aufstellung der Wirtschaftseinheiten .....

12

13

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

1 **I. Verwaltungsorgane**

2

3 **AUFSICHTSRAT**

4

|    |                    |                       |
|----|--------------------|-----------------------|
| 5  | Ulf Thiele         | Vorsitzender          |
| 6  | Lars Pochnicht     | stellv. Vorsitzender  |
| 7  | Wasse Schrader     | Schriftführer         |
| 8  | Uwe Gaack          | stellv. Schriftführer |
| 9  | Sarah Albers       | (bis 06.06.2018)      |
| 10 | Miriam Heuer       |                       |
| 11 | Heike Kirchner     |                       |
| 12 | Alexander Matthies |                       |
| 13 | Jan Sellmann       |                       |
| 14 | Rüdiger Susott     | (ab 06.06.2018)       |

15

16

17

18 **VORSTAND**

19

|    |                   |              |
|----|-------------------|--------------|
| 20 | Marc Buttler      | ehrenamtlich |
| 21 | Ralph Klostermann | ehrenamtlich |
| 22 | Sönke Witt        | hauptamtlich |

23

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

## 1 II. Bericht des Vorstandes

### 3 **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

4 Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 durch ein leicht abgeschwächtes  
5 Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Preisbereinigt stieg das Bruttoinlandsprodukt  
6 (BIP) im abgelaufenen Jahr um 1,5 %. Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das  
7 Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP  
8 jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum  
9 in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

10 Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export  
11 beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem  
12 Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden  
13 Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

14 Der Anstieg der Ausfuhren fiel im Jahresschnitt 2018 niedriger als in den Vorjahren aus.  
15 Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die  
16 Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das  
17 Wachstum leicht (-0,2 %). Belastend wirkten sich ganz grundsätzlich die Unsicherheiten  
18 im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen  
19 Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische  
20 Konflikte) aus.

21 Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen  
22 Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche  
23 Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der  
24 Branche. Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher  
25 zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom  
26 Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes  
27 flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

28 Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das  
29 voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun.

30 Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende  
31 Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl  
32 die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen  
33 spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders  
34 ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die  
35 jüngste Tarifeinigung weist mit einem Plus von 5,7 % die Richtung.

36 Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen  
37 Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist  
38 ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine  
39 höhere Erwerbsbeteiligung (im EU- Vergleich hat Deutschland die höchste  
40 Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die  
41 Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger sind weiter rückläufig.

42 Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (2017- 5,7 %).

43 Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen  
44 Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung  
45 im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Die Zahl Asylsuchender  
46 ging dabei erneut zurück.

47 Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige  
48 Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute  
49 bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a.  
50 Preisauftrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw.  
51 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die

1 Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende  
2 Preise für Energie, Nahrungsmittel sowie Mieten.

#### 3 4 WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HAMBURG

5 Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst seit 1987 weitgehend kontinuierlich. In 2017  
6 ist die Bevölkerung Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt  
7 1.830.584 gestiegen. Die Verteilung auf 49 % Männer und 51 % Frauen hat sich zum  
8 Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085  
9 Personen auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1  
10 534 367. Damit verfügten 16,2 % der Hamburger Bevölkerung über einen ausländischen  
11 Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund  
12 (650.000). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle  
13 Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

14 In Hamburg sind im Jahr 2017 5.608 Menschen eingebürgert worden. Das sind 211  
15 weniger als im Jahr 2016. Die häufigsten Herkunftsländer der Eingebürgerten waren  
16 Afghanistan (813 Personen), die Türkei (499) und Polen (409). Eine deutliche Zunahme  
17 gab es bei der Einbürgerung von Männern und Frauen aus dem Vereinigten Königreich:  
18 Mit 373 Eingebürgerten im Jahr 2017 (2016 - 124) stellten sie die viertgrößte Gruppe.  
19 Im Dezember 2018 lebten rund 55.000 Geflüchtete in Hamburg. Davon sind  
20 insgesamt rund 34.200 Personen in Erstaufnahmen und öffentlich-rechtlichen  
21 Unterkünften untergebracht.

22 Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 %, der Anteil der  
23 zwischen 18 und 29-jährigen 16,2 %. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung  
24 zurzeit 42,1 Jahre alt.

25 Ende 2017 lebten in rund 18 % der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Ein  
26 Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

27 Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,4 %  
28 gestiegen. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen. Im  
29 Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,3 m<sup>2</sup> in Anspruch.

30 Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 (rd.  
31 69 %) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

32 Seit 2012 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt,  
33 und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr  
34 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubauwohnungen hinzu. Die Gründe für den  
35 weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen  
36 Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch  
37 nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb  
38 ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel:  
39 die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen  
40 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen  
41 sein.

42 Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im  
43 Schnitt 5,2 % mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht  
44 öffentlich gefördert, war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6  
45 % daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 %. Im Jahr 2018 stiegen die  
46 Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 % (Empirica). Die Zahl der  
47 Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m<sup>2</sup> liegt derzeit bei 360.000. Die rund  
48 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18  
49 Euro/m<sup>2</sup> auf.

# 1 Entwicklung der Genossenschaft

## 2 3 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

4 Im Berichtsjahr 2018 beschäftigte sich die Genossenschaft mit einer Vielzahl  
5 unterschiedlicher Themen. Neben den üblichen Arbeiten zur Pflege und Instandhaltung  
6 unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie der Vermietung und  
7 Mitgliederbetreuung, gab es etliche kleinere und größere Projekte.

8 In den Sommermonaten wurden die zehn Neubauwohnungen an der Berner Chaussee  
9 fertiggestellt und konnten mit einer kleinen bauseitig bedingten Verzögerung bezogen  
10 werden. Bereits im Vorjahr waren acht der Wohnungen an Mitglieder vermietet worden  
11 und nur wenige Tage nachdem im Januar die allgemeine Vermietung startete, waren die  
12 letzten beiden der begehrten Wohnungen schon an Neumitglieder vermietet. Die  
13 Fertigstellung der Außenanlagen, wozu auch die Erneuerung des ersten Abschnittes der  
14 Rotdornallee gehörte, zog sich bis in die ersten Monate 2019 hin.

15 Dafür nahm unser neues Bauprojekt, der zweite Bauabschnitt an der Fabriciusstraße, in  
16 der zweiten Jahreshälfte an Fahrt auf. Nachdem nach 522 Tagen die Baugenehmigung  
17 für die 70 Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte eintraf,  
18 konnten die bereits vorverhandelten Bauverträge zügig unterschrieben werden. Noch im  
19 Dezember wurde mit der Baustelle begonnen. Zum Zeitpunkt dieser Berichtserstellung  
20 waren bereits die Fundamente und Kellerdecken erstellt und erste Wände im  
21 Erdgeschoss fertig.

22 Im denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne konnte nach Abschluss  
23 der verschiedenen Sanierungsüberlegungen der Leerstand - wie angekündigt - deutlich  
24 reduziert werden. Im September fand gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt und dem  
25 für den Denkmalpflegeplan beauftragten Architekturbüro eine Informationsveranstaltung  
26 statt, an der rund 130 Mitglieder teilnahmen.

27 Im Zusammenhang mit der, in den letzten beiden Geschäftsberichten angesprochenen  
28 Anfechtungsklage eines Mitgliedes beim Landgericht Hamburg (AZ: 308 O 192/16),  
29 wurde das Verfahren nach der mündlichen Verhandlung im März 2017 im schriftlichen  
30 Verfahren fortgeführt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war der Rechtsstreit jedoch  
31 noch nicht abgeschlossen.

32 Aufgrund der zeitlichen Enge auf der Vertreterversammlung am 06.06.2018 wurde das  
33 Thema „Gründung einer Stiftung“ auf eine außerordentliche Vertreterversammlung  
34 vertagt, die am 15. August 2018 stattfand und sich ausschließlich und umfassend diesem  
35 Thema widmete. Mit großer Mehrheit hat diese Vertreterversammlung der Absicht von  
36 Vorstand und Aufsichtsrat, eine Stiftung zu gründen, zugestimmt und hierfür eine  
37 finanzielle Basis in Höhe von EUR 100.000 zur Verfügung gestellt. Von 61 anwesenden  
38 Vertreterinnen und Vertretern stimmten lediglich 7 gegen das Vorhaben. Gleichzeitig  
39 wurde mit dem aus der Vertreterschaft eingereichten Antrag beschlossen einen  
40 Workshop zum Thema Stiftungssatzung durchzuführen. Hier sollte ein weiteres Mal über  
41 den Entwurf der Stiftungssatzung und mögliche Änderungsvorschläge beraten werden.  
42 Der Workshop fand Ende Oktober statt. Die Unterlagen wurden noch im November an  
43 die Stiftungsaufsicht und das Finanzamt übersandt. Nach Absprache mit der  
44 Stiftungsaufsicht und kleineren Änderungen am Satzungsentwurf wurde die Stiftung per  
45 12. Februar 2019 anerkannt und stand damit rechtzeitig zu Beginn des Jubiläumsjahres  
46 bereit.

47 Die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten zum 100-jährigen Jubiläum fanden im  
48 Berichtsjahr im Dezember mit der Einführung eines neuen Logos für unsere  
49 Genossenschaft ihren Höhepunkt. Mit neuem Logo und gut vorbereiteten Aktivitäten  
50 konnten wir daraufhin in das neue Jahr 2019 starten.

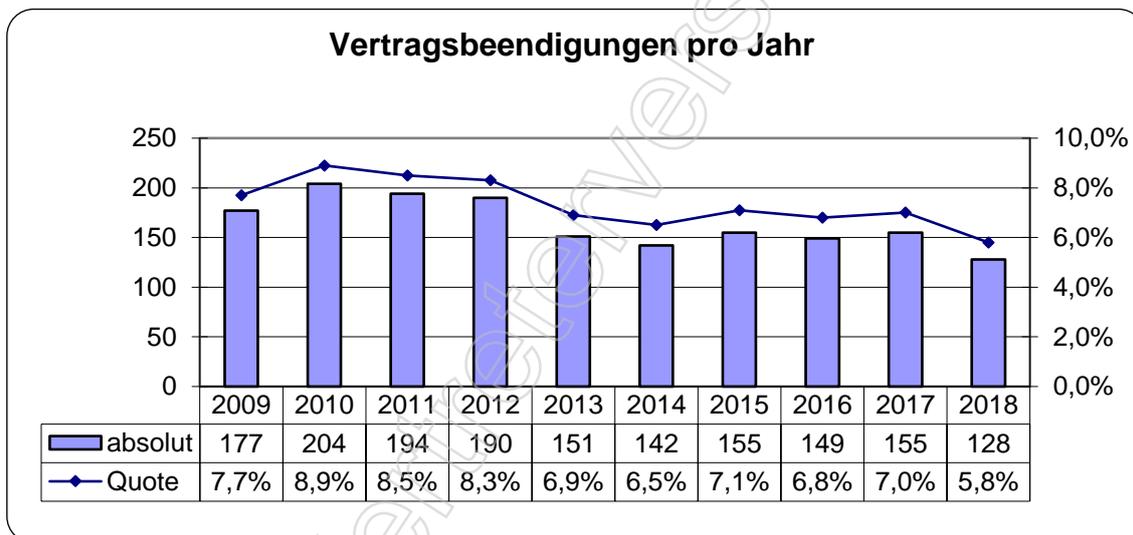
## VERMIETUNG

Die Vermietungssituation bei der Gartenstadt Hamburg war im Berichtsjahr unverändert gut. Es bestehen weiterhin Wartelisten mit aktuell rund 800 vorgemerkten Wohnungsinteressenten. Hiervon sind in etwa 60 % bereits Mitglieder unserer Genossenschaft. Dies ermöglicht in den meisten Fällen eine direkte Anschlussvermietung von freierwerdenden Wohnungen. Leerstände ergaben sich im Wesentlichen durch planmäßig ausgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Vermietungsabteilung bearbeitete im abgelaufenen Geschäftsjahr 128 Vertragsbeendigungen mit anschließender Weitervermietung. Die Wechselquote hat sich, bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresresultimo 2018, auf 5,8 % verringert.

Im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg haben wir für die Zusage, wohnungslose Haushalte mit Wohnraum in unserem Gesamtbestand zu versorgen, die Möglichkeit erhalten, Wohnungen mit einer Wohnungsamtsbindung unabhängig vom Einkommen an unsere Mitglieder zu vergeben. Im Jahr 2018 hat die Gartenstadt im Rahmen dieser Verpflichtung zehn Haushalte mit Wohnungen versorgen können. Bei zwei der Haushalte handelte es sich um geflüchtete Familien oder Einzelpersonen.

Die im Juli bezugsfertigen 10 Neubauwohnungen an der Berner Chaussee waren bereits im Januar alle vermietet.



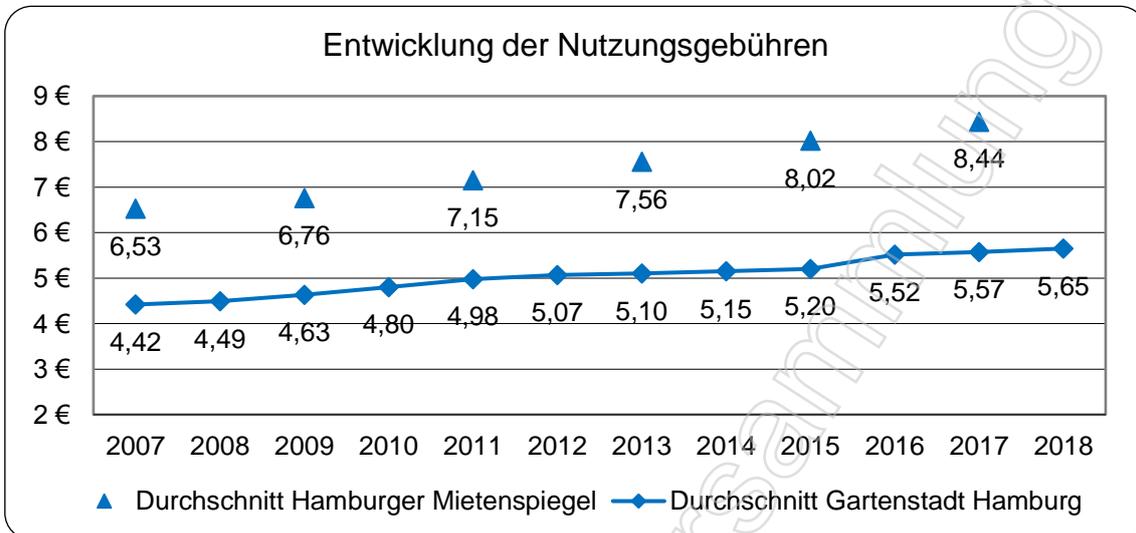
## ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSgebÜHREN

Unsere Mitglieder, die in einer Wohnung unserer öffentlich geförderten Anlagen leben, konnten sich im Berichtsjahr 2018, bezogen auf die Nutzungsgebühren, über ein durchweg ruhiges Fahrwasser freuen. Änderungen der Nutzungsgebühr, die ja zumeist eher eine Erhöhung denn eine Senkung bedeuten, wurden über das gesamte Jahr nicht erforderlich.

Eine Ausnahme hiervon bildete die öffentlich geförderte Wohnanlage im Roten Hahn: zusammen mit einem Teil des dort benachbarten freifinanzierten Blocks gewährte die Genossenschaft aufgrund der Beeinträchtigungen infolge anhaltender Bauarbeiten einen Mietverzicht von 10 % der monatlichen Grundnutzungsgebühr für die Dauer eines halben Jahres.

Zur Mitte des Jahres 2018 beschloss der Vorstand die Anpassung der Zielnutzungsgebühren, die die Genossenschaft bei der Neuvermietung einer freifinanzierten Wohnung vereinbart. Diese Anpassungen erfolgten als Reaktion auf den veröffentlichten Hamburger Mietenspiegel 2017. Die nun seit vielen Jahren gängige

1 Praxis, eine bestimmte Gruppe von darin zusammengefassten Wohnanlagen zum  
 2 Frühjahr, eine andere zum Herbst auf das Potenzial von möglichen Erhöhungen der  
 3 Nutzungsgebühr hin zu überprüfen, wurde fortgesetzt. Dementsprechend erfolgte bei  
 4 beiden Erhöhungsrunden für 19 Wohnanlagen eine leichte Anpassung der Nutzungs-  
 5 gebühren nach den Richtlinien der §§ 558 ff. BGB.



#### HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN

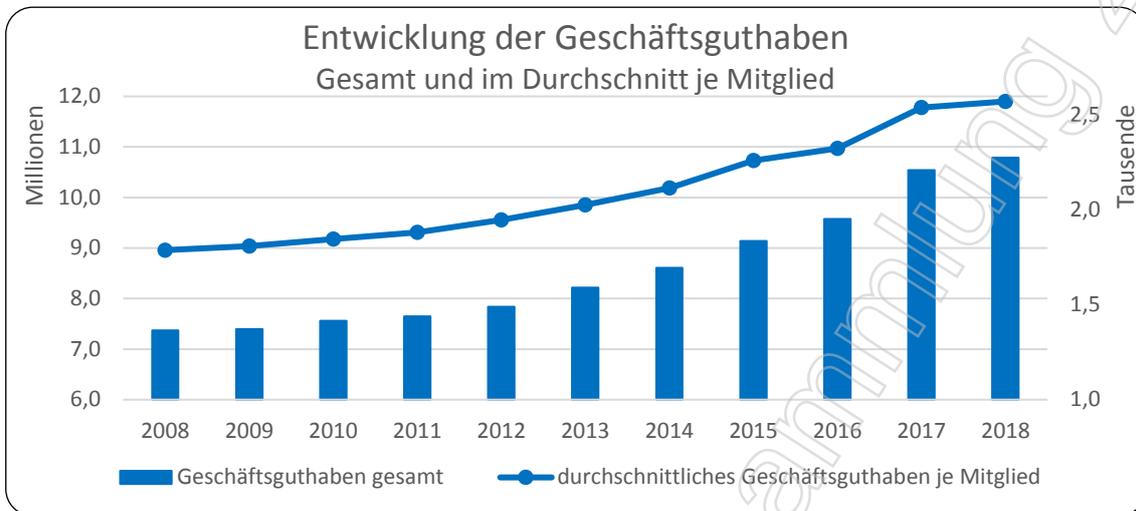
7  
 8 Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für 2017 im Geschäftsjahr 2018 wies keine  
 9 großen Besonderheiten auf. Wie angekündigt stiegen die Positionen Sachver-  
 10 sicherungen und Müllgebühren innerhalb der Abrechnung als auch innerhalb des  
 11 Geschäftsjahres. Im Bereich der Sachversicherungen konnten teilweise neue  
 12 Vertragsabschlüsse erwirkt werden, um den regelmäßig steigenden Kosten  
 13 entgegenzuwirken. Die Müllgebühren dagegen werden gemäß Senatsbeschluss zum  
 14 Januar 2019 bereits erneut angehoben. Dies geschieht bei einer offenbar zunehmenden  
 15 Verschlinkung der Arbeitsabläufe innerhalb der Stadtreinigung, die sich leider nicht  
 16 immer positiv auf den Service auswirkt.

17  
 18 Die Energiekosten stellten sich innerhalb der Heiz- und Betriebskostenabrechnung  
 19 erfreulicher Weise als stabil dar. In der Heizkostenabrechnung für die neue Wohnanlage  
 20 Ole Wisch konnte das individuell kalkulierte Heizverhalten aus der Abrechnung für 2016  
 21 bereits eingehen, so dass es hauptsächlich bei erst spät eingezogenen Nutzern zu  
 22 deutlicheren Abweichungen und Änderungen der Vorauszahlungen kam. Die  
 23 Betriebskosten für diesen Neubau wurden bereits 2017 gut kalkuliert, so dass kaum  
 24 erneute Anpassungen nötig wurden. Dennoch wird sich die Berechnung erst in der  
 25 Abrechnung für 2018 vollständig auswirken, da die Umsetzung erst spät im Jahr 2017  
 26 erfolgte.

#### ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSGUTHABEN

27  
 28 Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder stieg im Berichtsjahr 2018 um 43. Wobei  
 29 111 Mitglieder im Laufe des Jahres aus der Genossenschaft ausschieden und 154  
 30 Mitglieder neu in die Genossenschaft eintraten.  
 31

1 Die in 2018 verstärkt geführte Diskussion um die Höhe der Dividende und die  
2 Entscheidung der Vertreterversammlung dem Vorschlag auf Senkung der Dividende von  
3 4 % auf 3 % zu folgen, aber auch die aufgrund der niedrigeren Fluktuation geringere  
4 Neuvermietung, führten zu einer Abflachung des starken Einzahlungstrends der  
5 vergangenen Jahre.



6

#### 7 MEHR ALS WOHNEN

8 Neben dem Wohnungsangebot für unsere Mitglieder zeigt sich die genossenschaftliche  
9 Mitgliederförderung an den vielfältigen Aktivitäten und Angeboten der Genossenschaft.  
10 Das lebendige Miteinander in unserer Genossenschaft spiegelt sich in der Mitglieder-  
11 zeitschrift „bei uns“, bei den Veranstaltungen des Förderkreises Gemeinschaftshaus,  
12 den Weihnachtsveranstaltungen für Mitgliederkinder sowie in den offenen Diskussionen  
13 auf den unterschiedlichen Informationsveranstaltungen wieder.

14 Besondere Höhepunkte sind immer wieder die attraktiven Veranstaltungen des Förder-  
15 kreises Gemeinschaftshaus mit Reiseberichten und plattdeutschem Theater. Nicht zu  
16 vergessen der von den Mitgliedern des Förderkreises liebevoll gestaltete Rahmen mit  
17 kunstvoller Dekoration und selbstgebackenem Kuchen.

18 Zur Weihnachtszeit folgten diesmal rund 90 Kinder beim Puppentheater im  
19 Gemeinschaftshaus dem Hund Colin Kläff auf seiner Mission dem erkälteten  
20 Weihnachtsmann bei seinen Festvorbereitungen zu helfen.

21 Das Angebot der Veranstaltungsräume für private Feierlichkeiten im Berner Schloss und  
22 im Gemeinschaftshaus war auch in 2018 gut nachgefragt. Hinzu kamen fünf  
23 Veranstaltungen des Kulturkreises Berner Schloss und eine Autorenlesung im Rahmen  
24 des 4. Hamburger Vorlesevergnügens mit Andreas Schlüter aus seinem Buch „Survival  
25 – Verloren am Amazonas“. Verschiedene Gruppen und Vereine nutzen regelmäßig  
26 innerhalb der Woche das Gemeinschaftshaus für ihre Übungseinheiten. Im Berner  
27 Schloss werden weiterhin standesamtliche Trauungen durchgeführt.

28 Für auswärtige Besucher unserer Mitglieder besteht das Angebot von drei  
29 Gästezimmern und einer Gästewohnung zu günstigen Konditionen. In der  
30 Gästewohnung wurde das Schlafsofa für einen besseren Schlafkomfort gegen zwei  
31 hochwertige Querklappbetten ausgetauscht. Die Gäste hat es gefreut und die  
32 Veränderung wurde mehrfach positiv kommentiert.

33 Für alle Hobbygärtner/innen und solche die es werden wollen, bot die Genossenschaft  
34 auch 2018 wieder während der Gartensaison einmal im Monat eine Gartensprechstunde  
35 zu allen Fragen rund um Balkon- und Gartenpflanzen an.

1 Am zweiten Wochenende im September beteiligte sich die Gartenstadt Hamburg eG wie  
2 bereits einige Male zuvor am „Tag des offenen Denkmals“. Erneut wurden zwei  
3 Führungen durch die Gartenstadtsiedlung Berne angeboten. Das Interesse war mit  
4 insgesamt rund 100 Interessierten recht rege. Diesmal starteten die Führungen am  
5 Gemeinschaftshaus und endeten nach mehreren interessanten Stationen bei der alten  
6 Berner Schule an der Lienaustraße. Dort konnten die Besucher direkt das Angebot und  
7 die Infoveranstaltung des Vereins KuBiZ Schule Berne e.V. rund um den Schulbau von  
8 Fritz Schumacher wahrnehmen.

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

12 So fördert die Gartenstadt Hamburg den Freundeskreis Seniorenhilfe Berne e.V. und  
13 den Kulturkreis Berner Schloss. Im Berichtsjahr wurden auf Wunsch des  
14 Freundeskreises zusätzlich die Stühle im Gemeinschaftsraum am Kriegkamp, der  
15 überwiegend für die Seniorenarbeit genutzt wird, erneuert. Auch viele ältere Mitglieder  
16 unserer Genossenschaft nutzen das vielfältige Angebot des Freundeskreises.

17 "Wohnen" ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Die Wohnungs-  
18 wirtschaft ist im Bewusstsein dieser Bedeutung die einzige Branche der deutschen Wirt-  
19 schaft, die eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält. Die Projekte der  
20 DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen  
21 e.V., Köln, leisten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnhäusern, Straßen, Kranken-  
22 häusern, Kindergärten und Trinkwasserbrunnen. Die Gartenstadt Hamburg eG unter-  
23 stützt seit Jahren die Arbeit der DESWOS durch ihre Mitgliedschaft und Spenden.

24

25

1 INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

2 Im Jahr 2018 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 4.454.786,93 € entstanden.

3

|               | Wohngebäude         | gewerbl.<br>Gebäude | Gemeinschafts-<br>einrichtungen | gesamt              |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| Fremdkosten   | 4.214.556,99        | 209.936,93          | 30.293,01                       | 4.454.786,93        |
| eigene Kosten | 555.709,13          | 83.897,23           | 507,00                          | 640.113,36          |
|               | <u>4.770.266,12</u> | <u>293.834,16</u>   | <u>30.800,01</u>                | <u>5.094.900,29</u> |
| Vorjahr       | 4.375.639,85        | 38.190,77           | 18.102,42                       | 4.431.933,04        |

Davon entfallen bei den Wohngebäuden auf

|   |                       |
|---|-----------------------|
| vor dem 21.6.1948 errichtete Wohnungen (Altbauten)  | 2.295.719,87 €        |
| nach dem 20.6.1948 errichtete Wohnungen (Neubauten) | <u>2.474.546,25 €</u> |
|   | <u>4.770.266,12 €</u> |

4

5 Auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen betragen die Instandhaltungskosten für

|                                  | 2018    | Vorjahr |
|----------------------------------|---------|---------|
| 1. Wohnungen                     |         |         |
| - vor dem 21.6.1948 errichtet -  | 49,35 € | 47,78 € |
| davon                            |         |         |
| a) Siedlung Berne                | 50,95 € | 47,24 € |
| b) übrige Altbauten              | 37,16 € | 51,90 € |
| 2. Wohnungen                     |         |         |
| - nach dem 20.6.1948 errichtet - | 24,22 € | 21,20 € |

6

7 In 2018 wurden in 35 Wohnungen umfangreichere Instandsetzungs- und  
8 Modernisierungsarbeiten durchgeführt, davon in 6 Wohnungen nach Absprache mit den  
9 Nutzern im bewohnten Zustand.

10 Auch im Geschäftsjahr 2019 werden wir fortfahren einzelne Wohnungen im Rahmen der  
11 technischen Notwendigkeiten und der vorhandenen Budgetmittel in den Bereichen  
12 Gasetagenheizung, Fußboden, Bad und Küche zu modernisieren.

13

14

\*\*\*\*\*

15 Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den gesetzlichen Prüfungsverband,  
16 dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., fand in der Zeit vom 18. Juni  
17 bis 13. Juli 2018 statt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis endet mit der  
18 Feststellung, „dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und  
19 satzungsgemäßen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind.“

20

21

\*\*\*\*\*

22 Der Vorstand dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates  
23 für die ehrenamtliche Tätigkeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Den  
24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gartenstadt Hamburg eG dankt er für die  
25 engagierte und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

26

### III. Lagebericht 2018

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt per 31.12.2018 über 2.222 eigene Wohnungen mit 149.210,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 34 Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 3.940,86 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 383 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 586 PKW Stellplätze im Freien. Alle Objekte liegen im Bezirksamtsbereich Hamburg Wandsbek, wobei der Großteil unseres Wohnungsbestandes sich in den drei Stadtteilen Berne, Meiendorf und Bramfeld befindet.

In den 2.222 Wohnungen sind 4 stillgelegte Wohneinheiten im nicht denkmalgeschützten Bereich der Gartenstadtsiedlung Berne enthalten, die aufgrund der aktuellen Planungen nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung stehen. Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr ergeben sich durch die Baufertigstellung von 10 Wohnungen an der Berner Chaussee. Zukäufe 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 2018 durchschnittlich 5,65 €/m<sup>2</sup> nach 5,57 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Fluktuationsquote verringerte sich auf 5,8% (Vorjahr 7,0 %) 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 2018 | Ist 2018  | Ist 2017  |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten | 10.239 T€ | 10.311 T€ | 10.141 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen      | 3.500 T€  | 4.455 T€  | 3.857 T€  |
| Zinsaufwendungen                 | 1.074 T€  | 1.069 T€  | 1.197 T€  |
| Jahresüberschuss                 | 1.651 T€  | 1.495 T€  | 1.656 T€  |

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen insbesondere ein Instandhaltungsmehraufwand für Wohnungseinzelmodernisierungen sowie deutlich erhöhte Instandhaltungskosten in der Siedlung ergeben. Insgesamt führte dies zu einem gegenüber der Planung verminderten Jahresüberschuss.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen auf alle Flächen bezogen durchschnittlich 33,38 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 29,10 €/m<sup>2</sup>).

Die anhaltende Zinsdegression und die Umschuldung von Darlehen wirkten sich positiv auf unsere Zinsaufwendungen aus. Dem gegenüber standen die Neuaufnahmen von Darlehen für unsere Neubauprojekte.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben, um die zukünftige Ertragslage zu stärken.

1 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2 2.1. Vermögenslage

3 Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt  
4 dar:

|   | 31.12.2018 |        | 31.12.2017 |        | 31.12.2016 |        |
|---|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|   | T€         | %      | T€         | %      | T€         | %      |
| Anlagevermögen  | 56.730     | 79,86  | 56.863     | 81,23  | 56.330     | 82,03  |
| Umlaufvermögen  | 14.305     | 20,14  | 13.143     | 18,77  | 12.343     | 17,97  |
|   | 71.035     | 100,00 | 70.006     | 100,00 | 68.673     | 100,00 |
| Eigenkapital  | 24.626     | 34,67  | 23.171     | 33,10  | 21.065     | 30,67  |
| (davon Rücklagen)                                       | 13.530     |        | 12.343     |        | 10.975     |        |
| Rückstellungen für:                                     |            |        |            |        |            |        |
| Bauinstandhaltung                                       | 1.220      | 1,72   | 1.262      | 1,80   | 1.277      | 1,86   |
| Pensionen   | 1.034      | 1,45   | 1.049      | 1,50   | 1.050      | 1,53   |
| Fremdkapital:   |            |        |            |        |            |        |
| längerfristig   | 37.996     | 53,49  | 37.215     | 53,16  | 41.101     | 59,85  |
| kurzfristig<br>einschl. Rechnungsab-<br>grenzungsposten | 6.159      | 8,67   | 7.309      | 10,44  | 4.180      | 6,09   |
|   | 71.035     | 100,00 | 70.006     | 100,00 | 68.673     | 100,00 |

5  
6  
7

8 Das Anlagevermögen beträgt 79,86 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen-  
9 kapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.455 T€ zu.  
10 Davon entfallen 1.207,6 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das  
11 Vorjahr und 247,3 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die  
12 Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gestiegener Bilanzsumme 34,67 % (Vorjahr  
13 33,10 %).

14 Die Zunahme der Bilanzsumme, bei geringfügig verringertem Anlagevermögen, liegt im  
15 Wesentlichen begründet in dem Zufluss von Finanzierungsmitteln und Einzahlungen für  
16 Geschäftsanteile.

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

18

19 2.2. Finanzlage

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

27 Die Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen ausschließlich in der Euro-  
28 Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Swaps, Caps oder andere  
29 Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung  
30 des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich  
31 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Festschreibungszeiten bis zu 30  
32 Jahren, mit Ausnahme der öffentlichen Darlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung  
33 für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,54 % nach 2,82 %  
34 (korrigierte Zahl für 2017) im Vorjahr.

35

- 1 Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapital-  
 2 flussrechnung. Die Erstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt wie im Vorjahr nach dem  
 3 Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21).  
 4

|   | 2018<br>T€ | 2017<br>T€ |
|---|------------|------------|
| <b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>                                   |            |            |
| Jahresüberschuss  | 1.494,9    | 1.656,0    |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen                                   | 1.708,9    | 1.729,6    |
| Veränderung langfristiger Rückstellungen                                | -76,8      | -44,1      |
| Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame<br>Aufwendungen (+) Erträge (-) | -74,8      | 0,0        |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>  | 3.052,2    | 3.341,5    |
| Veränderung kurzfristiger Rückstellungen                                | -5,9       | 23,0       |
| Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva                              | 55,2       | -26,9      |
| Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva                             | 124,2      | -202,9     |
| Zinsaufwendungen  | 1.026,5    | 1.155,9    |
| Zinserträge   | -18,2      | -16,6      |
| Beteiligungserträge   | -0,2       | -0,2       |
| <b>Cashflow aus laufender<br/>Geschäftstätigkeit</b>                    | 4.233,8    | 4.273,8    |
| <b>II. Investitionsbereich</b>  |            |            |
| Einzahlungen aus Abgängen von<br>Gegenständen des Sachanlagevermögen    | 21,6       | 0,0        |
| Auszahlungen für Investitionen in das<br>Sachanlagevermögen             | -1.535,6   | -2.162,5   |
| Veränderung Bausparguthaben   | -624,5     | -623,0     |
| Erhaltene Zinsen  | 18,2       | 16,6       |
| Erhaltene Dividenden  | 0,2        | 0,2        |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                           | -2.120,1   | -2.768,7   |
| <b>III. Finanzierungsbereich</b>  |            |            |
| Tilgung   | -1.933,4   | -1.929,6   |
| Gezahlte Zinsen   | -1.026,5   | -1.155,9   |
| Darlehensrückzahlungen  | -379,9     | 0,0        |
| Valutierung von Darlehen  | 1.859,2    | 1.281,8    |
| Verringerung von Mieterdarlehen   | -0,7       | -0,7       |
| Veränderung der Geschäftsguthaben                                       | 247,2      | 805,9      |
| Dividende   | -287,3     | -356,4     |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                              | -1.521,4   | -1.354,9   |
| <b>Zahlungsmittelwirksame Veränderung<br/>des Finanzmittelbestandes</b> | 592,3      | 150,3      |
| <b>IV. Finanzmittelfonds</b>  |            |            |
| Zahlungswirksame Veränderung des<br>Finanzmittelbestands                | 592,3      | 150,3      |
| Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen<br>Periode                 | 6.912,9    | 6.762,6    |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen<br/>Periode</b>           | 7.505,2    | 6.912,9    |

- 5 Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  
 6 nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %,  
 7 sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusätzlich  
 8 zu den in Anspruch genommenen Darlehen verfügt unsere Genossenschaft bei einem  
 9 Kreditinstitut über eine zugesagte Kreditlinie von rund 1,0 Mio. € zu aktuell markt-  
 10 gängigen Konditionen.  
 11 Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorg-  
 12 fältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossen-  
 13 schaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt zusammen:

|                                  | 2018       | 2017       | 2016       |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Hausbewirtschaftung              | 1.518,2 T€ | 1.899,2 T€ | 1.551,1 T€ |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb       | -156,6 T€  | -114,3 T€  | -283,9 T€  |
| Betriebsergebnis                 | 1.361,6 T€ | 1.784,9 T€ | 1.267,2 T€ |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,0 T€     | 0,0 T€     | 0,0 T€     |
| Neutrales Ergebnis               | 133,4 T€   | -129,0 T€  | 68,1 T€    |
| Jahresergebnis                   | 1.495,0 T€ | 1.655,9 T€ | 1.335,3 T€ |

Der Jahresüberschuss wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes geprägt.

Der Rückgang des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Erträgen (114,8 TEUR) insbesondere auf höhere Aufwendungen für die Instandhaltung (604,0 TEUR) zurückzuführen. Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus verrechneten Kosten und Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Auflösung von Rückstellungen und verjährten Verbindlichkeiten.

## 3. 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 Fortführung 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 Berichtserstellung waren bereits für alle bis zum Jahresultimo 2021, aufgrund von auslaufenden Zinsfestschreibungen zur Prolongation anstehende Darlehen, 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 niedrigen Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Einnahmen von 10.402 T€ aus Nutzungsgebühren nach Berücksichtigung der Erlösschmälerungen, Zinsaufwendungen von 1.059 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 4.000 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.089 T€. Damit kann unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert werden.

Hamburg, den 17. April 2019

Marc Buttler

Ralph Klostermann

Sönke Witt

## Bilanz zum 31.12.2018

| Aktivseite   | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr<br>Euro      |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
|  | Euro          | Euro                 |                      |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |               |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               | 8.310,00             | 6.894,00             |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 53.535.731,06 |                      | 52.267.398,61        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 966.677,40    |                      | 1.043.082,40         |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 559.114,82    |                      | 559.114,82           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 5.352,74      |                      | 5.352,74             |
| 5. Maschinen   | 21.536,00     |                      | 23.458,00            |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 79.331,00     |                      | 72.130,00            |
| 7. Anlagen im Bau  | 1.548.915,02  |                      | 2.293.213,20         |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 0,00          | 56.716.658,04        | 587.123,82           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |               |                      |                      |
| 1. Andere Finanzanlagen  | 5.052,00      | 5.052,00             | 5.052,00             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  |               | 56.730.020,04        | 56.862.819,59        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |               |                      |                      |
| <b>I. Andere Vorräte</b>   |               |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen  | 2.331.840,23  |                      | 2.351.937,98         |
| 2. Andere Vorräte  | 100.000,00    | 2.431.840,23         | 100.000,00           |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 75.597,15     |                      | 73.516,88            |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände   | 102.316,49    | 177.913,64           | 139.471,76           |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                |               |                      |                      |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                | 7.505.160,60  |                      | 6.912.890,59         |
| 2. Bausparguthaben   | 4.189.231,19  | 11.694.391,79        | 3.564.702,93         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               |                      |                      |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten   |               | 866,73               | 866,73               |
| <b>Bilanzsumme</b>   |               | <b>71.035.032,43</b> | <b>70.006.206,46</b> |

## Bilanz zum 31.12.2018

| Passivseite   | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr<br>Euro      |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | Euro          | Euro                 |                      |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |               |                      |                      |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |               |                      |                      |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                 | 134.000,00    |                      | 181.952,76           |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 10.574.413,45 |                      | 10.277.201,71        |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 79.000,00     | 10.787.413,45        | 81.000,10            |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile<br>13.004,61 €            |               |                      | ( 12.550,00)         |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>   |               |                      |                      |
| 1. gesetzliche Rücklage   | 2.517.609,40  |                      | 2.368.118,16         |
| davon aus Jahresüberschuss des<br>Geschäftsjahres eingestellt<br>149.491,24 €       |               |                      | ( 165.595,05)        |
| 2. Andere Ergebnismrücklagen  | 11.012.656,29 | 13.530.265,69        | 9.975.303,70         |
| davon aus dem Jahresüberschuss des<br>Geschäftsjahres eingestellt<br>1.037.352,59 € |               |                      | ( 1.203.044,81 )     |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |               |                      |                      |
| 1. Jahresüberschuss   | 1.494.912,38  |                      | 1.655.950,51         |
| 2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen  | -1.186.843,83 | 308.068,55           | -1.368.639,86        |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |               | 24.625.747,69        | 23.170.887,08        |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |               |                      |                      |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und<br>ähnliche Verpflichtungen                     | 1.034.532,00  |                      | 1.048.955,00         |
| 2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung   | 1.220.065,36  |                      | 1.262.263,85         |
| 3. Sonstige Rückstellungen  | 1.265.071,74  | 3.519.669,10         | 1.261.082,46         |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |               |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                                  | 31.636.159,06 |                      | 31.432.490,68        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen<br>Kreditgebern                              | 7.506.236,40  |                      | 8.277.796,47         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 2.534.303,19  |                      | 2.534.988,47         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 57.133,52     |                      | 49.390,44            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen                              | 993.412,40    |                      | 801.482,72           |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten   | 114.487,70    | 42.841.732,27        | 106.389,60           |
| davon aus Steuern<br>6.357,03 €   |               |                      | ( 4.944,01 )         |
| davon aus sozialer Sicherheit<br>92,62 €  |               |                      | ( 92,62 )            |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |               | 47.883,37            | 60.479,69            |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>71.035.032,43</b> | <b>70.006.206,46</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

|  | Geschäftsjahr<br>EURO | EURO                | Vorjahr<br>EURO     |
|--|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse  |                       |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   |                       | 13.392.422,46       | 13.146.652,31       |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen  |                       | 12.280,49           | 12.280,49           |
| 2. Minderung / Erhöhung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen  |                       | -21.078,82          | 138.058,01          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |                       | 633.143,25          | 381.985,13          |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen<br>Aufwendungen der Hausbewirtschaftung  |                       | 7.154.400,15        | 6.616.737,97        |
| <b>Rohergebnis</b>   |                       | <b>6.862.367,23</b> | <b>7.062.237,97</b> |
| 5. Personalaufwand   |                       |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter  | 1.127.417,14          |                     | 1.084.576,91        |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 194.902,23 €<br>(Vorjahr 83.193,66 €) | <u>440.031,97</u>     | 1.567.449,11        | 311.987,21          |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-<br>stände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |                       | 1.708.911,85        | 1.729.637,62        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                       | 597.474,18          | 658.775,67          |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und<br>Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  | 151,56                |                     | 151,56              |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus Aufzinsung: 1.415,00 €<br>(Vorjahr 4.806,00 €)  | <u>19.588,27</u>      | 19.739,83           | 21.439,36           |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus Aufzinsung: 37.480,67 €<br>(Vorjahr 40.763,24 €)   |                       | 1.063.970,50        | 1.196.635,88        |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |                       | -25,88              | -25,88              |
| 12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |                       | <b>1.944.327,30</b> | <b>2.102.241,48</b> |
| 13. Sonstige Steuern   |                       | 449.414,92          | 446.290,97          |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>  |                       | <b>1.494.912,38</b> | <b>1.655.950,51</b> |
| 15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss<br>in Ergebnisrücklagen   |                       | -1.186.843,83       | -1.368.639,86       |
| <b>16. Bilanzgewinn</b>  |                       | <b>308.068,55</b>   | <b>287.310,65</b>   |

# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft, Berner Allee 31a in 22159 Hamburg, hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 247).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 (FormblattVO) beachtet.

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

Bei Änderungen zum Vorjahr, sind diese in den Positionen erläutert.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren.
2. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
3. Der Berechnung der Abschreibung lag bei den Wohngebäuden eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 60 Jahren, bei anderen Bauten eine von 50 Jahren zugrunde.  
Nachträgliche Herstellungskosten, sofern angefallen, werden über die Restnutzungsdauer der Objekte abgeschrieben.  
Bei der Abschreibung für Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.
4. Maschinen in den Gemeinschaftswascheinrichtungen wurden mit 10 % p.a., Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 16,67 % bis 33,33 % p.a. linear abgeschrieben. Die Abschreibung für Zugänge ist zeitanteilig berücksichtigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 € netto werden sofort in den Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 251,00 € bis 800,00 € werden als geringwertiges Wirtschaftsgut erfasst und sofort abgeschrieben. Ein Sammelposten wie in früheren Jahren, wird nicht mehr gebildet. Wirtschaftsgüter mit einem Wert über 800,00 € werden gemäß AfA Tabellen bzw. betriebsbedingter Nutzungsdauer abgeschrieben.
5. Die Finanzanlagen wurden mit ihrem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bewertet.
6. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederswertprinzip wurde beachtet.
7. Der Vorrat an Reparaturmaterial ist mit einem Festwert angesetzt. Eine Neubewertung erfolgte durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2016. Die nächste Inventur und Neubewertung findet zum 31.12.2019 statt.
8. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
9. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften aktiver und ausgeschiedener Mitarbeiter wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durch-

schnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahre in Höhe von 3,25% zugrunde gelegt. Der Verpflichtungsbetrag nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 1.110.122,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 75.590,00 € zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

10. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgt für besondere (Einzel-) Maßnahmen. Der Verbrauch wurde in Höhe von 42.198,49 € 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 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläen.
12. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
13. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten den Barwert eines bis zum Jahr 2030 vorausbezahlten Erbbauzinses für ein ausgegebenes Erbbaurecht in Höhe von rd. 21.400,00 €. Der Rechnungszinssatz beträgt 4 %.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### I. BILANZ

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Entwicklung des Anlagevermögens“ / Seite einfügen) **Anlagenspiegel einfügen!!**
2. Die Zugänge / Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen nachträglich angefallene Baukosten für den Neubau Ole Wisch (163.999,99 €), sowie den Neubau Berner Chaussee (2.684.042,69 €), der in 2018 fertiggestellt wurde. Bei den Abgängen handelt es sich um erhaltene Baukostenzuschüsse für den Neubau Ole Wisch.
3. In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde der Vorjahreswert im Anlagenspiegel angepasst, aufgrund eines Abganges in 2017.
4. Unter den Anlagen im Bau wird derzeit eine Wohnanlage in Bramfeld ausgewiesen. Umgebucht wurden die Baukosten für das Objekt Berner Chaussee 13 nach Baufertigstellung.
5. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich 2.534.303,19 € noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2018.
6. Die Fristigkeiten der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

|                               | insgesamt<br>€      | davon mit einer Restlaufzeit von<br>mehr als 1 Jahr: |                   |
|-------------------------------|---------------------|--|-------------------|
|                               | €                   | €  | Vorjahr €         |
| Forderung aus Vermietung      | 75.597,15 €         | 0,00 €   | 1.307,23 €        |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 102.316,49 €        | 6.054,48 €   | 6.054,48 €        |
| <b>Gesamtbetrag</b>           | <b>177.913,64 €</b> | <b>6.054,48 €</b>                                    | <b>7.361,71 €</b> |

Den bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

7. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

|                           | Stand<br>31.12.2017<br>€ | Zuführung<br>2018<br>€ | Stand<br>31.12.2018<br>€ | Stand<br>31.12.2016<br>€ |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gesetzliche Rücklage      | 2.368.118,16             | 149.491,24             | 2.517.609,40             | 2.202.523,11             |
| Andere Ergebnismrücklagen | 9.975.303,70             | 1.037.352,59           | 11.012.656,29            | 8.772.258,89             |
| <b>Gesamtbetrag</b>       | <b>12.343.421,86</b>     | <b>1.186.843,83</b>    | <b>13.530.265,69</b>     | <b>10.974.782,00</b>     |

8. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 75,6 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

9. Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 1.220,0 T€ fortgeführt. Sie betrifft einzelne Maßnahmen, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Für das Jahr 2019 sind Entnahmen in Höhe von 40,0 T€ geplant.

10. Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang bestehen in Höhe von 68,2 T€ für Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, sowie 145,0 T€ für noch anfallende Schadensbeseitigungen im Rahmen von Dichtigkeitsprüfungen und 84,1 T€ für Archivierungskosten sowie für Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von 735,0 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von 76,4 T€ für unterlassene Instandhaltung gebildet.

11. Die Position "Erhaltene Anzahlungen" enthält die Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.534.303,19 €.

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

| Verbindlichkeiten                                | insgesamt  | davon Restlaufzeit                               |   |  | gesichert              | Sicherungsart |
|--|--|--|---|--|------------------------|---------------|
|  |  | bis zu 1 Jahr                                    | 1 bis 5 Jahre                                     | über 5 Jahre                                       |                        |               |
|  | €  | €  | €   | €  | €                      |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 31.636.159,06 €<br>(31.432.490,68 €)               | 1.583.531,67 €<br>(2.847.079,33 €)               | 7.358.898,80 €<br>(9.870.923,69 €)                | 22.693.728,59 €<br>(18.714.487,66 €)               | 31.636.159,06 €        | GPR*          |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.506.236,40 €<br>(8.277.796,47 €)                 | 395.778,96 €<br>(501.545,14 €)                   | 2.197.986,45 €<br>(4.489.691,04 €)                | 4.912.470,99 €<br>(3.286.560,29 €)                 | 7.503.369,92 €         | GPR*          |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 2.534.303,19 €<br>(2.534.988,47 €)                 | 2.534.303,19 €<br>(2.534.988,47 €)               |   |  |                        |               |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 57.133,52 €<br>(49.390,44 €)                       | 57.133,52 €<br>(49.390,44 €)                     |   |  |                        |               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 993.412,40 €<br>(801.482,72 €)                     | 993.412,40 €<br>(801.482,72 €)                   |   |  |                        |               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 114.487,70 €<br>(106.389,60 €)                     | 114.487,70 €<br>(106.389,60 €)                   |   |  |                        |               |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>42.841.732,27 €</b><br><b>(43.202.538,38 €)</b> | <b>5.678.647,44 €</b><br><b>(6.840.875,70 €)</b> | <b>9.556.885,25 €</b><br><b>(14.360.614,73 €)</b> | <b>27.606.199,58 €</b><br><b>(22.001.047,95 €)</b> | <b>39.139.528,98 €</b> |               |

\*GPR = Grundpfandrecht

13. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Neuaufnahmen von 1.859.200,00 €, planmäßige Tilgung 1.542.504,53 €, Korrekturen bei den öffentlichen Mitteln von 74.788,57 € sowie die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 38.238,52 €.
14. Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der planmäßigen Tilgung von 390.922,37 € und der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 380.637,70 €.
15. Verbindlichkeiten die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen wie im Vorjahr nicht.

## D. Erläuterungen zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2,982,2 T€
2. Die "sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 42,2 T€ €, sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 144,5 T€ und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 77,2 T€.
3. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung enthalten auch 4.454,8 T€ für Instandhaltungsaufwendungen.
4. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 496,8 T€, sowie Kosten der Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftseinrichtungen von 68,2 T€ und Abschreibungen von 29,7 T€.
5. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Beträge aus Aufzinsung in Höhe von 1,4 T€ enthalten.

## E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus dem Neubauprojekt Fabriciusstraße 13.155.733,50 € gemäß Bauvertrag. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 80% in Anspruch genommen. Die übrigen erfolgen durch den Einsatz von Eigenmitteln.
2. Aus der Übernahme von einem erworbenen Wohnobjekt besteht noch eine Kautions in Form eines Sparbuches / Mietkaution von 1.020,00 €
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                |   | <u>Vorjahr</u>                              |
|--------------------------------|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter      | 10,8  | 11,3  |
| Technische Mitarbeiter         | 5,4   | 5,0   |
| Hauswarte, Reinigungskräfte    | 6,8   | 7,0   |
|                                | <hr style="border-top: 1px solid black;"/>  | <hr style="border-top: 1px solid black;"/>  |
|                                | 24,0  | 23,3  |
|                                | <hr style="border-top: 3px double black;"/> | <hr style="border-top: 3px double black;"/> |
| davon sind teilzeitbeschäftigt | 11,0  | 11,0  |

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

Mitgliederbewegung 2018

|   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| Mitgliederbestand am<br>Anfang des Geschäftsjahres                            | 4.149 | 41.302 Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern   | 154   | 154 Anteilen    |
| Zugang durch Übernahme<br>weiterer Anteile                                    |       | 2.280 Anteilen  |
|   | 4.303 | 43.736 Anteilen |
| Abgang an Mitgliedern<br>Abgang durch Kündigung<br>einzelner Geschäftsanteile | 111   | 111 Anteilen    |
|   |       | 1.149 Anteilen  |
| Mitgliederbestand am<br>Schluss des Geschäftsjahres                           | 4.192 | 42.476 Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 297.211,74 € erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Sönke Witt        | hauptberuflich |
| Marc Buttler      | ehrenamtlich   |
| Ralph Klostermann | ehrenamtlich   |

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

|   |  |
|---|--|
| Ulf Thiele, Richter                       | (Vorsitzender)                           |
| Lars Pochnicht, Abgeordneter              | (stellv. Vorsitzender)                   |
| Wasse Schrader, Bauingenieur              | (Schriftführer)                          |
| Miriam Heuer, Selbstständige              | (stellv. Schriftführerin bis 06.06.2018) |
| Sarah Albers, Immobilienkauffrau          | (bis 06.06.2018)                         |
| Uwe Gaack, Dipl. Ing. Elektrotechnik i.R. | (stellv. Schriftführer ab 06.06.2018)    |
| Heike Kirchner, kfm. Angestellte          |  |
| Alexander Matthies, Kaufmann              |  |
| Jan Sellmann, Industriemeister            |  |
| Rüdiger Susott, Maschinenbauingenieur     | (ab 06.06.2018)                          |

## F. Weitere Angaben

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

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 17.04.2019 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen Einstellungen in Höhe von 149.491,24 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 1.037.352,59 € zu den anderen Ergebnisrücklagen beschlossen.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 m) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Bilanzgewinn 2018              | 308.068,55 € |
| Ausschüttung Dividende von 3 % | 308.068,55 € |

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28.06.2019 bestimmt.

Hamburg, den 17.04.2019

Vorstand der Gartenstadt Hamburg eG

Sönke Witt

Ralph Kolstermann

Marc Buttler

**Entwicklung des Anlagevermögens  
vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                             |                             |                        | Abschreibungen   |  |                  | Buchwert am<br>31.12.2018 | Buchwerte<br>31.12.2017 |                                 |  |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|--|------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|
|  | Stand 01.01.2018                     | Zugänge im<br>Geschäftsjahr | Abgänge im<br>Geschäftsjahr | Umbuchungen<br>(+ / -) | Stand 31.12.2018 | kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2018 | im Geschäftsjahr |                           |                         | auf Abgänge im<br>Geschäftsjahr | kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2018 |
|  | €                                    | €                           | €                           | €                      | €                | €  | €                | €                         | €                       | €                               |  |
| <b>Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                     | 162.219,28 €                         | 18.296,25 €                 | 4.312,56 €                  |                        | 176.202,97 €     | 155.325,28 €                               | 16.876,25 €      | 4.308,56 €                | 167.892,97 €            | 8.310,00 €                      | 6.894,00 €                                 |
| <b>Sachanlagen</b>   |                                      |                             |                             |                        |                  |  |                  |                           |                         |                                 |  |
| Grundstücke und grund-<br>stücksgleiche Rechte mit<br>Wohnbauten | 104.180.249,38 €                     | 185.635,45 €                | 21.635,46 €                 | 2.684.042,69 €         | 107.028.292,06 € | 51.912.850,77 €                            | 1.579.710,23 €   | 0,00 €                    | 53.492.561,00 €         | 53.535.731,06 €                 | 52.267.398,61 €                            |
| Grundstücke mit Geschäfts- und<br>anderen Bauten                 | 2.677.569,95 €                       |                             |                             |                        | 2.677.569,95 €   | 1.634.487,55 €                             | 76.405,00 €      |                           | 1.710.892,55 €          | 966.677,40 €                    | 1.043.082,40 €                             |
| Grundstücke ohne Bauten  | 559.114,82 €                         |                             |                             |                        | 559.114,82 €     |  |                  |                           |                         | 559.114,82 €                    | 559.114,82 €                               |
| Grundstücke mit Erbbaurechten<br>Dritter                         | 5.352,74 €                           |                             |                             |                        | 5.352,74 €       |  |                  |                           |                         | 5.352,74 €                      | 5.352,74 €                                 |
| Maschinen  | 171.052,77 €                         | 2.392,36 €                  | 2.006,51 €                  |                        | 171.438,62 €     | 147.594,77 €                               | 4.313,36 €       | 2.005,51 €                | 149.902,62 €            | 21.536,00 €                     | 23.458,00 €                                |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                               | 475.705,71 € *                       | 38.809,01 €                 | 29.319,65 €                 |                        | 485.195,07 €     | 403.575,71 €                               | 31.607,01 €      | 29.318,65 €               | 405.864,07 €            | 79.331,00 €                     | 72.130,00 €                                |
| Anlagen im Bau   | 2.293.213,20 €                       | 954.587,36 €                |                             | -1.698.885,54 €        | 1.548.915,02 €   |  |                  |                           |                         | 1.548.915,02 €                  | 2.293.213,20 €                             |
| Bauvorbereitungskosten   | 587.123,82 €                         | 398.033,33 €                |                             | -985.157,15 €          | 0,00 €           |  |                  |                           |                         | 0,00 €                          | 587.123,82 €                               |
|  | 110.949.382,39 €                     | 1.579.457,51 €              | 52.961,62 €                 | 0,00 €                 | 112.475.878,28 € | 54.098.508,80 €                            | 1.692.035,60     | 31.324,16 €               | 55.759.220,24 €         | 56.716.658,04 €                 | 56.850.873,59 €                            |
| <b>Finanzanlagen</b>   |                                      |                             |                             |                        |                  |  |                  |                           |                         |                                 |  |
| Andere Finanzanlagen   | 5.052,00 €                           |                             |                             |                        | 5.052,00 €       |  |                  |                           |                         | 5.052,00 €                      | 5.052,00 €                                 |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                  | 111.116.653,67 €                     | 1.597.753,76 €              | 57.274,18 €                 | 0,00 €                 | 112.657.133,25 € | 54.253.834,08 €                            | 1.708.911,85 €   | 35.632,72 €               | 55.927.113,21 €         | 56.730.020,04 €                 | 56.862.819,59 €                            |

\* Anpassung Vorjahreswert aufgrund eines Abgangs in 2017.

# ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

(Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind in Klammern vermerkt.)

## BILANZ

### AKTIVSEITE

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Anlagegüter

(Kosten für EDV-Software)

**8.310,00 €**

**( 6.894,00 € )**

Zugänge im Geschäftsjahr erfolgten in Höhe von 16.876,25 €

Die planmäßige Abschreibung betrug 5.278,00 €.

Abgänge waren in Höhe von 4,00 € RBW

#### Sachanlagen

##### Grundstücke mit Wohnbauten

**53.535.731,06 €**

**( 52.267.398,61 € )**

Zugänge im Geschäftsjahr 2018 gab es in Höhe von 185.635,45 €.

Es handelt sich um restliche Baukosten für die Ole Wisch WE 80, insbesondere um die Außenanlagen.

Abgänge bei der WE 80 waren in Höhe von 21.635,46 € durch geleistete Baukostenzuschüsse der IfB zu verzeichnen.

Zugänge durch Umbuchungen gab es in Höhe von 2.684.042,69 € durch den Zugang Berner Chaussee 13 (WE 78)

Abgeschrieben wurden bei den

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

Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind 1.579.710,23 €

1.579.710,23 €

Die Buchwerte betragen bei den

Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet sind 6.193.919,34

(davon Siedlung Berne 6.144.839,21 €)

Bauten, die nach dem 21.06.1948 errichtet sind 47.341.811,72

53.535.731,06 €

**Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**

**966.677,40 €**  
( 1.043.082,40 € )

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 | 964.218,00 €        |
|                                 | <u>966.677,40 €</u> |

**Grundstücke ohne Bauten**

**559.114,82 €**  
( 559.114,82 € )

Es handelt sich um Grundstücke in Berne,  
die für eine spätere Bebauung vorgesehen sind.

**Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter**

**5.352,74 €**  
( 5.352,74 € )

Ausgewiesen wird  
das Grundstück Berner Heerweg 407 mit einem Erbbaurecht einer  
Mineralölgesellschaft bis zum Jahr 2020

942,44

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

4.410,30

5.352,74

**Maschinen****21.536,00 €**( 23.458,00 € )

Ausgewiesen werden  
Maschinen in Wascheinrichtungen

21.536,00 €

Zugegangen sind Kosten für die Anschaffung neuer Maschinen von 2.392,36 €.  
Planmäßig abgeschrieben wurden 4.313,36 €.  
Abgegangen sind Maschinen mit einem Restbuchwert von 1,00 €.

**Betriebs- und Geschäftsausstattung****79.331,00 €**( 72.130,00 € )

Zugegangen sind Kosten für

Geschäftsausstattung  
EDV Hardware

33.214,82

5.594,195.594,19

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

Planmäßig abgeschrieben wurden im Geschäftsjahr 31.607,01 €, darunter die Pauschalabschreibung für den Sammelposten in Höhe von 8.240,00 €.

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

**Anlagen im Bau****1.548.915,02 €**  
( 2.293.213,20 € )

Diese Position enthält die Kosten für den Neubau  
Ole Wisch / Fabriciusstrasse  
Umgebucht wurden die Kosten für die Berner Chaussee 13  
nach Baufertigstellung in 2018

**Bauvorbereitungskosten****0,00 €**  
( 587.123,82 € )

Die Position enthielt die Kosten für die Neubauplanung Ole Wisch  
vierter Abschnitt.  
Diese wurden umgebucht auf Anlagen im Bau, da der Baubeginn  
in 2018 war.

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

## Finanzanlagen

### Andere Finanzanlagen

**5.052,00 €**

**( 5.052,00 € )**

Ausgewiesen werden Geschäftsanteile bei der

Hamburger Volksbank eG  
-Haftsumme 5.000,00 €

5.000,00 €

Sparda Bank Hamburg

52,00 €

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

**2.331.840,23 €**

( 2.351.937,98 € )

Die unfertigen Leistungen betreffen

noch abzurechnende

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Betriebskosten      | 1.627.840,09 € |
| Heizkosten          | 738.891,29 €   |
| Ausgl. f. Leerstand | -34.891,15 €   |

**2.331.840,23 €**

### Vorräte

**100.000,00 €**

( 100.000,00 € )

Bei den Vorräten handelt es sich um Reparaturmaterial für Hausmeister, das mit einem Festwert bewertet ist; festgestellt durch Bestandsaufnahme zum 31. Dezember 2016

Die nächste Bestandsaufnahme erfolgt zum 31. Dezember 2019.

### Forderungen aus Vermietung

**75.597,15 €**

( 73.516,88 € )

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

Die Gesamtsumme der Forderungen aus Vermietung beträgt

337.371,12 €

wertberichtigt wurden insgesamt

-261.773,97 €

(davon im Geschäftsjahr 19.535,42 €)

Wertberichtigungen in Höhe von 4.804,70 € konnten aufgelöst bzw. entnommen werden aufgrund von Zahlungseingängen, Gutschriften oder Vergleichen.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

**102.316,49 €**

( 139.471,76 € )

Der Ausweis ergibt sich aus Forderungen an

|   |             |
|---|-------------|
| Versicherungsgesellschaften aus Schadensregulierungen | 67.088,15 € |
| Guthaben aus Bewirtschaftungskosten                   | 11.036,00 € |
| verschiedene Debitoren                                | 16.156,03 € |
| verschiedenen Geschäftsvorfällen                      | 8.036,31 €  |

**102.316,49 €**

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

**7.505.280,60 €**

( 6.912.890,59 € )

Der Bestand an Bargeld beträgt

1.356,86 €

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf laufenden  
Konten bei

Hamburger Sparkasse

214.422,43 €

Aareal Bank AG

3.367.246,93 €

Deutsche Kreditbank AG

2.301.465,00 €

Hamburger Volksbank eG

1.620.789,38 €

**7.505.280,60 €**

**Bausparguthaben**

Bausparguthaben

**4.189.231,19 €**

( 3.564.702,93 € )

**Rechnungsabgrenzungsposten**

**866,73 €**

( 866,73 € )

Diese Position enthält für das Jahr 2019 bereits bezahlte  
Aufwendungen für Zinsen.

## PASSIVSEITE

### Geschäftsguthaben

**10.787.413,45 €**  
( 10.540.154,57 € )

Von den ausgewiesenen Geschäftsguthaben entfallen auf

|   |                        |
|---|------------------------|
| zum 31.12.2018 ausscheidende Mitglieder | 134.000,00 €           |
| gekündigte Geschäftsanteile             | 79.000,00 €            |
| verbleibende Mitglieder                 | 10.574.413,45 €        |
|   | <u>10.787.413,45 €</u> |

Zugegangen sind im Geschäftsjahr insgesamt 255.508,88 €; abgegangen sind die Guthaben der Ausscheidenden des Vorjahres (262.952,86 €) sowie die Guthaben der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder, deren Tod erst 2018 bekannt wurde (8.250,00 €).

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 247.258,88 € erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 13.004,61 €.

Über weitere offene Einzahlungen in Höhe von 29.331,94 € bestehen Ratenzahlungs- oder ähnliche Vereinbarungen.

### Ergebnisrücklagen

#### Gesetzliche Rücklage

**2.517.609,40 €**  
( 2.368.118,16 € )

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 149.491,24 € eingestellt.

#### Freie Rücklage

**11.012.656,29 €**  
( 9.975.303,70 € )

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden 1.037.352,59 € eingestellt.

#### Bilanzgewinn

**308.068,55 €**  
( 287.310,65 € )

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 beträgt nach Einstellung in die Rücklagen 308.068,55 €.

## Rückstellungen

### Pensionsrückstellung

**1.034.532,00 €**

(1.048.995,00 €)

Der Rückstellung für Altersversorgung sind im Geschäftsjahr 2018 für ausgeschiedene Mitarbeiter 91.262,05 € entnommen worden. Die Zuführung betrug aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31.12.2018 216.260,206 €. Aufgelöst wurden 144.561,15 € durch einen Todesfall.

### Bauinstandhaltungsrückstellung

**1.220.065,36 €**

(1.262.263,85 €)

Rückstellungen für Einzelmaßnahmen sind gebildet für

Bauten, die vor dem 21.6.1948 errichtet sind  
Siedlung Berne 247.727,52 €

Bauten, die nach dem 21.6.1948 errichtet sind 972.337,84 €

1.220.065,36 €

Entnommen wurden die angefallenen Beträge für die Kellerdeckensanierung in der Siedlung Berne und Kasemattenarbeiten am Berner Schloss.

**Sonstige Rückstellungen****1.265.071,74 €**( 1.261.082,46 € )

Die Rückstellungen betreffen

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Prüfungskosten 2018  | 28.000,00 €           |
| Personalaufwand  | 73.706,00 €           |
| Abschluss- und Berichtskosten  | 20.600,00 €           |
| Hausbewirtschaftungsaufwand  | 68.250,00 €           |
| Verwaltungsaufwand   | 4.000,00 €            |
| Archivierungsaufwand   | 84.100,00 €           |
| Schadensbeseitigung  | 145.000,00 €          |
| Rückstellung gem. Trinkwasserverordnung                                | 734.916,78 €          |
| Bauleistungen  | 30.100,00 €           |
| Aufwendungen für Instandhaltung,<br>Nachholung innerhalb von 3 Monaten | 76.398,96 €           |
|  | <u>1.265.071,74 €</u> |

**Verbindlichkeiten****Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten****31.636.159,06 €**( 31.432.490,68 € )

Zugegangen im Geschäftsjahr sind Darlehen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) in Höhe von 601.200,00 €, sowie 878.000,00 € durch die DZ Bank und Hamburger Volksbank in Höhe von 380.000,00 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 1.542.504,53 €.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Hypotheken und Grundschulden | 20.792.764,54 €        |
| öffentliche Darlehen         | 10.824.776,76 €        |
| kurzf. Verbindlichkeiten     | 18.617,76 €            |
|                              | <u>31.636.159,06 €</u> |

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern****7.506.236,40 €**( 8.277.796,47 € )

Abgegangen durch Rückzahlung sind Mieterdarlehen in Höhe von 734,21 €, sowie Darlehen in Höhe von 379.903,49 €.

Die planmäßige Tilgung betrug 390.922,37 €.

Die Verbindlichkeiten umfassen

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Hypotheken und Grundschulden bei<br>Versicherungsgesellschaften | 7.503.369,92 €        |
| Mieterdarlehen  | 2.866,48 €            |
|   | <u>7.506.236,40 €</u> |

**erhaltene Anzahlungen****2.534.303,19 €**( 2.534.988,47 € )

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

**Verbindlichkeiten aus Vermietung****57.133,52 €**( 49.390,44 € )

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

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen****993.412,41 €**( 801.482,72 € )

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Bau- und Instandhaltungsleistungen | 691.820,01 €        |
| Hausbewirtschaftung                | 228.990,78 €        |
| Verwaltung                         | 72.601,62 €         |
|                                    | <u>993.412,41 €</u> |

**Sonstige Verbindlichkeiten**

**114.487,70 €**

( 106.389,60 € )

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern

107.976,69 €

Verbindlichkeiten aus Steuern

6.357,03 €

Verbindlichkeiten aus  
verschiedenen Geschäftsvorfällen

153,98 €

114.487,70 €

**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

**47.883,37 €**

( 60.479,69 € )

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen

vorausempfangene Nutzungsgebühren

26.480,70 €

vorausempfangener Erbbauzins

21.402,67 €

47.883,37 €

Vorlage zur Vertreterversammlung 2019

## GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung

**13.392.422,46 €**

( 13.146.652,31 € )

Ausgewiesen werden

Nutzungsgebühren für

|                                      |                |                 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| Wohnungen                            | 9.978.963,01 € |                 |
| Läden und andere gewerbliche Objekte | 199.971,38 €   |                 |
| Garagen und Stellplätze              | 305.650,78 €   |                 |
| sonstige Objekte                     | 25.384,77 €    | 10.509.969,94 € |

Umlagen, Gebühren und Zuschläge für

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Betriebskostenpauschale          | 411.224,83 € |              |
| Aufzugbenutzung                  | 8.553,96 €   |              |
| Hausreinigung                    | 7.190,95 €   |              |
| gewerbliche Nutzung von Wohnraum | 2.440,68 €   |              |
| Müllabfuhr                       | 170.225,08 € |              |
| Grundsteuermehrbelastung         | 307,20 €     |              |
| Sachversicherung                 | 236,64 €     |              |
| Modernisierungszuschlag          | 14.505,63 €  |              |
| Kabelgebühr                      | 16.546,40 €  | 631.231,37 € |

sonstige Erträge der Hausbewirtschaftung 36.253,01 €

Umsatzerlöse für frühere Jahre  
(aus Betriebskostenabrechnungen und andere) 2.350.927,18 €

Erlöse aus Sondereinrichtungen 63.051,65 €

13.591.433,15 €

abzüglich Erlösschmälerungen durch

|  |              |               |
|--|--------------|---------------|
| leerstehende Wohnungen u.a. bei Modernisierungen | 101.850,14 € |               |
| leerstehende gewerbliche Objekte                 | 37.832,19 €  |               |
| leerstehende Garagen und Stellplätze             | 33.955,47 €  |               |
| Mietverzichte                                    | 25.372,89 €  | -199.010,69 € |

13.392.422,46 €

**Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen****12.280,49 €**

( 12.280,49 € )

erhaltener Erbbauzins

12.280,49 €

**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen****-21.078,82 €**

( 138.058,01 € )

Ausgewiesen werden

abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2017

(Bestandsverminderungen)

./.

2.352.052,82 €

abzurechnende Betriebskosten des Jahres 2018

(Bestandserhöhungen)

2.330.974,00 €

Verminderung des Bestandes

-21.078,82 €**Sonstige betriebliche Erträge****633.143,25 €**

( 381.985,13 € )

Die Erträge entstanden aus

Verbrauch der Instandhaltungsrückstellung

42.198,49 €

Auflösung von anderen Rückstellungen

160.946,82 €

Eintrittsgeldern

7.050,00 €

Erstattungen von Nutzern und von Versicherungen  
bei Schadenfällen

226.805,78 €

andere Erstattungen

40.257,54 €

Eingänge und Gutschriften auf in früheren Jahren  
abgeschriebene Forderungen

3.413,31 €

Erbbauzins

0,00 €

Ausbuchung von Verbindlichkeiten

4.541,17 €

verschiedenen Geschäftsvorfällen

147.930,14 €633.143,25 €

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen****7.154.400,15 €****( 6.616.737,97 € )**

## Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

## Betriebskosten

|                                     |              |                |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Be- und Entwässerung                | 63.905,48 €  |                |
| Heizung und Warmwasser              | 799.971,93 € |                |
| Aufzugsanlagen                      | 48.728,06 €  |                |
| Sach- und Haftpflichtversicherungen | 204.783,94 € |                |
| Gartenpflege                        | 329.983,85 € |                |
| Beleuchtung                         | 104.759,69 € |                |
| Außenreinigung                      | 12.745,38 €  |                |
| Schnee- und Eisbeseitigung          | 48.435,80 €  |                |
| Müllabfuhr                          | 543.339,11 € |                |
| Kabelgebühren                       | 120.511,22 € |                |
| Schornsteinreinigung                | 63.519,53 €  |                |
| Hausreinigung                       | 112.217,98 € |                |
| Schädlingsbekämpfung                | 17.130,63 €  |                |
| Gas-/ Rauchwarnmelder               | 25.013,13 €  |                |
| Betriebskosten Garagen              | 31.892,00 €  |                |
| Trinkwasserprüfung                  | 21.817,13 €  |                |
| leere Wohnungen                     | 38.545,87 €  |                |
| verschiedene Betriebskosten         | 45.879,77 €  | 2.633.180,50 € |

Instandhaltungskosten 4.454.786,93 €

darin enthalten:

Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen rd. 782.000,00 €

Kosten für Versicherungsschäden rd. 131.586,96 €

Aufwendungen für sonstige bezogene Sach- und Dienstleistungen  
der Hausbewirtschaftung

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Kosten für Miet- und Räumungsklagen                  | 44.267,93 € |             |
| Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung            | 13.047,53 € |             |
| Erbbauzins   | 8.617,26 €  |             |
| sonstige Aufwendungen<br>für die Hausbewirtschaftung | 500,00 €    | 66.432,72 € |

**7.154.400,15 €**

**Personalaufwand****1.567.449,11 €**( 1.396.564,12 € )

Aufgewendet wurden für

|   |                |                       |
|---|----------------|-----------------------|
| Löhne und Gehälter  | 1.121.151,45 € |                       |
| Rückstellung für Dienstjubiläen                                 | -1.002,67 €    |                       |
| Urlaubsrückstellung   | 6.446,00 €     |                       |
| Umsatzsteuer Pkw-Nutzung  | 822,36 €       | 1.127.417,14 €        |
| Soziale Abgaben   | 233.825,95 €   |                       |
| Altersversorgung einschl. Zuführung<br>zur Pensionsrückstellung | 193.290,18 €   |                       |
| Beiträge zur Berufsgenossenschaft<br>und Unfallversicherung     | 12.915,84 €    | 440.031,97 €          |
|   |                | <u>1.567.449,11 €</u> |

**Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des  
Anlagevermögens und Sachanlagen****1.697.911,85 €**( 1.729.637,62 € )

Abgeschrieben wurden auf

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten | 1.656.115,23 €        |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung        | 20.607,01 €           |
| Maschinen in Wascheinrichtungen           | 4.313,36 €            |
| Immaterielle Anlagewerte                  | 16.876,25 €           |
|   | <u>1.697.911,85 €</u> |

**Sonstige betriebliche Aufwendungen****597.474,18 €**( 658.775,67 € )

Die Aufwendungen betreffen

|  |                     |
|--|---------------------|
| sächliche Verwaltungskosten                | 496.814,75 €        |
| Gemeinschaftspflege                        | 68.169,09 €         |
| Verlust a.d. Abgang von Sachanlagevermögen | 6,00 €              |
| Abschreibungen beim Umlaufvermögen         | 29.656,97 €         |
| verschiedene Geschäftsvorfälle             | 2.827,37 €          |
|  | <u>597.474,18 €</u> |

**Erträge aus anderen Finanzanlagen****151,56 €**( 151,56 € )

Vereinnahmt wurden

Dividende für Geschäftsguthaben  
bei einer Genossenschaftsbank  
und Anteil SPARDA

151,56 €

151,56 €**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****19.588,27 €**( 21.439,36 € )

Die Erträge betreffen

Bausparguthaben  
andere Zinsen

18.159,26 €

1.429,01 €

19.588,27 €**Zinsen und ähnliche Aufwendungen****1.063.970,50 €**( 1.196.635,88 € )

Entstanden sind

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

995.234,27 €

73,70 €

37.480,67 €

2.577,91 €

27.682,64 €

921,31 €

1.063.970,50 €

**Steuern vom Einkommen und Ertrag****-25,88 €**(-25,88 €)

Ausgewiesen werden Steuerbeträge für erhaltene Dividenden sowie erstattete Steuern aus Steuerabrechnungen

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kapitalertragsteuer           | 38,49 €         |
| Kapitalertragsteuererstattung | -66,43 €        |
| Solidaritätszuschlag          | 2,06 €          |
|                               | <u>-25,88 €</u> |

**Sonstige Steuern****449.414,92 €**( 446.290,97 € )

Ausgewiesen wird

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Grundsteuer         | 448.906,95 €        |
| Kultursteuer        | 251,50 €            |
| Kraftfahrzeugsteuer | 256,47 €            |
|                     | <u>449.414,92 €</u> |

**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen****1.186.843,83 €**( 1.368.639,86 € )

Der Jahresüberschuß des Geschäftsjahres 2018 beträgt 1.494.912,38 €.

"Hieraus wurden in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 149.491,24 € eingestellt. Zur freien Rücklage wurden 1.037.352,59 € zugeführt."

**Der Bilanzgewinn beträgt danach für das Jahr 2018****308.068,55 €**( 287.310,65 € )

Hamburg, den 17.04.2019

**Gartenstadt Hamburg eG  
Wohnungsgenossenschaft**

**Der Vorstand**

Buttler      Klostermann      Witt

## 1 VI. Bericht des Aufsichtsrates

2  
3 Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung  
4 obliegenden Verpflichtungen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und  
5 zu überwachen, wahr. In 11 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand  
6 wurden die notwendigen Entscheidungen beraten und Beschlüsse gefasst. In Sitzungen  
7 des Prüf- und Bauausschusses wurde diese Arbeit vorbereitet. Zudem tagte der  
8 Aufsichtsrat dreimal alleine und Gremienmitglieder nahmen an  
9 Mitgliederinformationsveranstaltungen sowie an der jährlichen Verbandstagung teil.  
10 Zudem erfolgten Informationstreffen mit Vertretern und auch mit Mitgliedern. Dabei  
11 wurde das neu gewählte Format von zwei Extraterminen mit zeitlicher Ausweitung der  
12 Mitgliederfragestunden, die nun separat von der Vertreterversammlung stattfinden,  
13 durch den Aufsichtsrat als positiv bewertet.

14 Als Ergebnis der vielfältigen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist die erfolgreiche  
15 Fertigstellung und vollständige Vermietung des Bauvorhaben Berner Ch.13 hervor zu  
16 heben. Auch die Planung des weiteren Neubaus Ole Wisch konnte entscheidend voran  
17 gebracht werden. Nach langem Warten wurden alle Fragen des Bezirksamtes zum  
18 weiteren Neubau Olewisch geklärt, sodass entsprechend dem Wunsch des  
19 Aufsichtsrates der beantragte Neubau mit vielen günstigen öffentlich geförderten  
20 Wohnungen, dem besonderen Angebot einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte  
21 und den besonderen 60+ Wohnungen mit einer altengerechten Ausstattung genehmigt  
22 wurde. Auch mit Zustimmung des Aufsichtsrates wurde der entsprechende Bauauftrag  
23 an die Firma Otto Wulf erteilt, mit der wir bereits den ersten Bauabschnitt in der Ole  
24 Wisch erfolgreich erstellt haben.

25 Die Gründung der Gartenstadt Hamburg Stiftung hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem  
26 Vorstand und der Vertreterversammlung nach intensiven und konstruktiven  
27 Diskussionen auf den Weg gebracht. Ihre Gründung war auch Gegenstand der  
28 außerordentlichen Vertreterversammlung am 15.08.2018.

29 In seinen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat weiter mit dem bestehenden  
30 Qualitätsmanagement und dem erfreulichen Ergebnis der Mitgliederbefragung, sowie  
31 mit den sich daraus ergebenden Ansätzen für weitere Verbesserungen für unsere Nutzer.  
32 Wir haben die Einführung des neuen Abwicklungsprogramms der Verwaltung für  
33 Reparatur- und Mangelmeldungen unserer Nutzer samt deren Abarbeitung durch die  
34 Mitarbeiter der Genossenschaft und unseren Vertragsfirmen begleitet. Die Entwicklung  
35 der Leerstandszeiten insbesondere bei den denkmalgeschützten Siedlungshäusern, war  
36 auch in diesem Jahr Gegenstand unserer Arbeit. Die sehr komplexe gemeinsame  
37 Entwicklung des Denkmalschutzplanes mit Sachverständigen, Vorstand und dem  
38 Denkmalschutzamt wurde vom Aufsichtsrat begleitet und wie angekündigt in einer  
39 Mitgliederveranstaltung gemeinsam mit dem Vorstand, dem Denkmalschutzamt und  
40 dem mit der Planentwicklung beauftragten Architekturbüro am 26.09.2018 allgemein  
41 vorgestellt.

42 Leider wurde die 2016 von dem Vertreter Herrn Niemeyer erhobene Anfechtungsklage,  
43 mit der er die 2016 von 2/3 der Vertreter ausgesprochene Zustimmung zum Beschluss  
44 des Vorstandes und Aufsichtsrates für nichtig erklären lassen will, samt der  
45 diesbezüglichen Widerklage des Vorstandes durch das Landgericht Hamburg noch  
46 immer nicht entschieden, so dass sie auch noch im gesamten Geschäftsjahr  
47 wiederkehrend Gegenstand unserer Sitzungen war.

48 Weiter waren die Finanz- und Instandhaltungspläne, sowie verschiedenen Verwaltungs-  
49 und Personalthemen Themen unserer Arbeit. Sönke Witt wurde ohne Gegenkandidat für  
50 weitere drei Jahre als geschäftsführendes Vorstandsmitglied wiedergewählt. Die

1 wiederkehrende Berichterstattung des Vorstandes im Rahmen des Risikomanagements  
2 galt der jeweiligen Vermietungssituation und dem Finanzstatus, den Nutzungsgebühren  
3 sowie aktuellen Geschäftsvorgängen. Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführung  
4 gab es nicht.

5 Der Jahresabschluss 2018 wurde sorgfältig geprüft und beraten. Einwendungen wurden  
6 nicht erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur  
7 Verteilung des Jahresüberschusses an und empfiehlt der Vertreterversammlung sowohl  
8 die Zustimmung zum Jahresabschluss als auch der Verwendung des Bilanzgewinns  
9 durch Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2018.  
10 Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

11 Die ordentliche Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2017 fand am 06.06.2018  
12 statt und fasste alle erforderlichen Beschlüsse. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2017  
13 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom 18.06.2018  
14 bis 13.07.2018 durchgeführt. Der darüber dem Vorstand und Aufsichtsrat gegebene  
15 mündliche und schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung beraten. Er  
16 enthält den Bestätigungsvermerk, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen  
17 und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind. Dieser  
18 Bericht wird Gegenstand der kommenden Vertreterversammlung sein.

19 Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr satzungsgemäß Uwe Gaack, Heike  
20 Kirchner, und Ulf Thiele aus. Uwe Gaack und Ulf Thiele stellen sich zur Wiederwahl.  
21 Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes sind dem Aufsichtsrat als weitere  
22 Kandidaten Klaus Oberdick und Cornelia Reichmuth bekannt.

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

26  
27 Hamburg, den 17. April 2019

28 Ulf Thiele

29 Vorsitzender des Aufsichtsrates

30

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

|                |              |
|----------------|--------------|
| Arndt          | Carl-Heinz   |
| Beling         | Olga         |
| Dörr           | Sieglinde    |
| Ebhardt        | Peter        |
| Essayie        | Heike        |
| Fehrmann       | Heinz        |
| Genaust        | Heinz        |
| Gövert         | Monika       |
| Hanoldt        | Wolfram      |
| Hartmann       | Bernice      |
| Hindersin      | Richard      |
| Hopp           | Klas Peter   |
| Keilich        | Emmy         |
| Keller         | Marion       |
| Keyser         | Carl-Heinz   |
| Koehler        | Heinz        |
| Korb           | Karl-Heinz   |
| Krause         | Werner       |
| Lardong        | Ruth         |
| Linnemann      | Ellen        |
| Lübcke         | Bethy        |
| Metzler        | Karl         |
| Palschinski    | Tadeusz      |
| Peiler         | Lothar       |
| Peters         | Rita         |
| Pilarczyk      | Hans-Jürgen  |
| Pommerenke     | Dieter       |
| Pump           | Gerda        |
| Radke          | Viktor       |
| Reckling       | Irmgard      |
| Röschmann      | Hans-Dieter  |
| Samoylenko     | Rimma        |
| Schmidt        | Marlies      |
| Schmitt        | Horst Dieter |
| Schwart        | Egon         |
| Schwarz        | Christel     |
| Schwarz        | Jürgen       |
| Seifi Gharache | Manouchehr   |
| Vasudevan      | Sirinivasa   |

# UNSERE WOHNANLAGEN

| WE  | Wohnanlage  | Wohnun-<br>gen | Gewer-<br>be | Gara-<br>gen | Kfz-<br>plätze | Bau-<br>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            | 28             | 1928         |
| 30  | Neusurenland 68, 70   | 11             |              |              |                | 1937/38      |
| 31  | Anderheitsallee 44, 54/56, Berner<br>Chaussee 5-11, Rotdornallee 1-57, 2-14 | 56             |              | 2            | 3              | 1928         |
| 32  | Rotdornallee 22-32  | 39             |              | 3            | 27             | 1960/61      |
| 33  | Fabritiusstraße 149-151   | 20             |              |              |                | 1951         |
| 35  | Berner Allee 16   | 6              | 2            |              |                | 1950         |
| 36  | Dreieckskoppel 2-6, 5   | 69             |              |              |                | 1951         |
| 37  | Dreieckskoppel 7-11, 8-12   | 78             |              |              | 28             | 1952         |
| 38  | Ole Wisch 1a, 1-5   | 24             |              | 3            | 14             | 1961/62      |
| 39  | Buddenbrookweg 1-5  | 54             |              |              | 6              | 1960/61      |
| 40  | Berner Heerweg 387-397, Plattenfoort 1-5,<br>Volzekeweg 2-6                 | 42             | 12           |              | 5              | 1954         |
| 41  | Berner Heerweg 385, Volzekeweg 1-7  | 26             | 1            |              |                | 1955         |
| 42  | Röhlstieg 1-5, 2-4  | 50             |              | 4            |                | 1955         |
| 43  | Berner Heerweg 399-403, Plattenfoort 2                                      | 9              | 4            |              |                | 1956         |
| 44  | Pezolddamm 11   | 9              |              | 5            | 11             | 1970/71      |
| 45  | Schulpfad 3-7   | 18             |              | 4            | 6              | 1963         |
| 46  | Wildschwanbrook 79-87, 49a + b, 95a + b                                     | 64             |              |              | 47             | 1964/65      |
| 47  | Neusurenland 68a + 70a  | 12             |              |              | 12             | 1965         |
| 48  | Rotdornallee 5a + b, 37a - c  | 64             |              | 6            | 54             | 1967/68      |
| 49  | Rotdornallee 20a-c, Berner Chaussee 29-33                                   | 36             |              |              | 15             | 1966         |
| 50  | Birckholtzweg 15  | 30             |              |              |                | 1967/68      |
| 51  | Birckholtzweg 17-21   | 66             |              | 27           | 40             | 1967/68      |
| 52  | Berner Allee 16b und Wasserwerk   |                | 2            | 9            |                | 1967         |
| 53  | Kriegkamp 27-41   | 64             |              |              | 30             | 1968/69      |
| 54  | Saseler Straße 163-167  | 144            |              |              | 81             | 1968/70      |
| 55  | Roter Hahn 22-26a   | 70             |              |              | 53             | 1970/72      |
| 56  | Roter Hahn 26b-28   | 36             |              |              |                | 1970/71      |
| 57  | Pezolddamm 7  | 9              |              |              |                | 1972/73      |
| 58  | Saseler Straße 173 + 175  | 15             |              |              | 8              | 1971/72      |
| 59  | Bengelsdorfstraße 9-19  | 70             |              |              |                | 1972/73      |
| 60  | Bengelsdorfstraße 21-25   | 24             |              | 48           |                | 1972/73      |
| 61  | Maimoorweg 28-30  | 10             |              |              | 4              | 1972/73      |
| 62  | Erich-Ziegel-Ring 8-16  | 40             |              | 19           |                | 1973/74      |
| 63  | Glatzer Straße 29-37  | 40             |              | 19           |                | 1973/74      |
| 64  | Olewischwriet 21, 21a, 21b  | 18             |              | 59           |                | 1980         |
| 65  | Saseler Straße 99   | 8              |              |              | 7              | 1984         |
| 66  | Buchenring 10 - 18 + 56   | 52             |              | 22           | 16             | 1984         |
| 67  | Berner Heerweg 344  | 30             |              |              | 34             | 1997         |
| 68  | Kriegkamp 19-25   | 38             | 2            |              | 20             | 1997         |
| 69  | Mützendorpsteed 37-39   | 18             |              | 9            | 14             | 1991         |
| 70  | Mützendorpsteed 45, 45 a  | 12             |              | 10           |                | 1993         |
| 71  | Saseler Chaussee 131, 131 a   | 11             |              |              | 11             | 1951/82      |
| 72  | Berner Allee 31   | 4              |              |              |                | 1870         |
| 73  | Berner Chaussee 19  | 12             |              |              |                | 1976         |
| 74  | Berner Heerweg 383  | 5              | 3            |              | 2              | 1955         |
| 75  | Berner Chaussee 17  | 10             |              |              |                | 2008         |
| 76  | Berner Chaussee 21  | 10             |              | 29           |                | 1976         |
| 78  | Berner Chaussee 13  | 10             |              |              | 10             | 2018         |
| 79  | Berner Chaussee 23  | 10             |              | 4            |                | 1967         |
| 80  | Ole Wisch div.  | 80             |              | 83           |                | 2016         |
| 570 | Berner Allee 31 a (Berner Schloss)  |                | 3            |              |                | 1870         |
|     |   | <u>2.222</u>   | <u>34</u>    | <u>379</u>   | <u>586</u>     |              |