

Geschäftsbericht
und Jahresabschluss

2015

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2015

Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG
Hildesheimer Str. 142
30173 Hannover

Telefon: 0511 / 28004-0
Fax: 0511 / 28004-999

www.gartenheim.de
e-Mail: info@gartenheim.de

Stand: 29. Februar 2016

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG mit Sitz in Hannover ist am 4. April 1919 gegründet und am 14. Juli 1944 unter der Nr. 53 – jetzt Nr. 253 – in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen worden. Die Neufassung der Satzung ist am 15.09.2010 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden. Der Gegenstand der Genossenschaft ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Der Unternehmenssitz befindet sich in Hannover, Hildesheimer Str. 142. Am 31. März 2015 verabschiedete unsere 70. ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2014, den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend. In der Vertreterversammlung wurden Frau Dipl. Betriebswirtin Marianne Wirch, Herr Rechtsanwalt Frank Bentes und Herr Dipl. Ingenieur Michael Rohardt erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In diesem Jahr scheidet

Herr Rechtsanwalt Joachim Bauer

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist gemäß § 24 Abs. 1 unserer Satzung zulässig.

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand:

Dr. Günter Haese, hauptamtlich
Andrea Messerschmidt, Informatik-Betriebswirtin (VWA),
Personalbetriebswirtin (VWA), Bilanzbuchhalterin (IHK), hauptamtlich

Aufsichtsrat:

Joachim Bauer, Vorsitzender, Rechtsanwalt,
Marianne Wirch, Dipl. Bankbetriebswirtin,
Frank Bentes, Rechtsanwalt,
Michael Rohardt, Dipl.-Ingenieur,
Ingo Recke, Spezialsachbearbeiter im Beitrags- und Sozialversicherungsrecht

Vertreter zum 31.12.2015

(gewählt am 20.11.2015)

Vertreter					
1.	Adler, Dr. Günter		30.	Kunka, Dr. Andre	
2.	Amort, Norbert		31.	Leinweber, Winfried	
3.	Augath, Marc-Frederik		32.	Lentz, Maria	
4.	Badura, Danuta		33.	Lorenscheit, Helmut	
5.	Baumgarte, Sabine		34.	Marahrens, Kathrin	
6.	Berkefeld, Wolfram		35.	Muhs, Andreas	
7.	Bleck, Friedbernd		36.	Müller, Wolfgang	
8.	Börker, Katharina		37.	Otto, Jens	
9.	Bracke, Dirk		38.	Pfingsten, Iris	
10.	Brauer, Griso		39.	Pohl, Brigitte	
11.	Braun, Michael		40.	Prendel, Jutta	
12.	Czapowski, Helge		41.	Rackow, Martina	
13.	Denstorf, Thorsten		42.	Read, Ralph	
14.	Erdmann, Renate		43.	Rodenbach, Dagmar	
15.	Friedrichs-Kiene, Andreas		44.	Roloff, Harald	
16.	Graf, Michael		45.	Schiemat, Thomas	
17.	Hallmann, Ulrike		46.	Schleich, Carsten	
18.	Hauke, Ina		47.	Spiller, Erika	
19.	Heitmann, Andrea		48.	Tempostel, Christian	
20.	Hirschl, Edda		49.	Thannheiser, Jens	
21.	Hoffmann, Isabel		50.	Tillmann, Claudia	
22.	Huxolt, Marc		51.	von Scheven, Marion	
23.	Istas, Claudia		52.	Wannags, Sabine	
24.	Kaczynski, Ulrike		53.	Wenk, Barbara	
25.	Kailuweit, Marina		54.	Witt, Andrea	
26.	Kastilan, Udo				
27.	Killinger, Susan				
28.	Klein, Stefanie				
29.	Klusmeier, Dr. Elmar				

Ersatzvertreter					
1.	Brunken, Nils		12.	Nützler, Hans	
2.	Eisenschmidt, Julia		13.	Pollakowski, Frank	
3.	Gerstner, Marvin		14.	Rohde, Sylvia	
4.	Hesse, Frank		15.	Scholz, Claudia	
5.	Holtmann, Felix		16.	Schumann, Jürgen	
6.	Jaganathan, Beata		17.	Szymczak, Michael	
7.	Knofe, Sylvia		18.	Trenkel, Marco	
8.	Köpp, Jennifer		19.	Weber, Christian	
9.	Ley, Martin		20.	Wellner, Barbara	
10.	Mazza, Sabine		21.	Wittenberg, Eva	
11.	Naili, Mechthild				

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit, sowie die von ihm bestellten Ausschüsse haben sich während des Geschäftsjahres 2015 laufend von der Geschäftslage überzeugt. Er hat ferner über die bedeutenden Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und seine Vertreterin wurden außerdem vom Vorstand laufend über anstehende Geschäftsfragen informiert. Der Gesamtaufichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes zustimmend Kenntnis genommen, den Jahresabschluss gebilligt und schließt sich den für die Gewinnverwendung gemachten Vorschlägen an.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 wurde am 10. März 2015 beendet. Das Ergebnis wurde bereits in der Vertreterversammlung am 31.03.2015 bekanntgegeben.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2015 durch den DHV genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., hat am 8. Februar 2016 begonnen.

Über das Ergebnis dieser Prüfung werden wir in der Vertreterversammlung im Jahre 2016 berichten.

Hannover, den 29.02.2016

Joachim Bauer, Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

1. Lagebericht

1.1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 4.177 eigene Wohnungen, 26 Gewerbeflächen und 1.323 Stellplätze, davon 1.112 Garagen und 36 Carports im Stadtgebiet von Hannover sowie in Langenhagen und Letter. Im Jahr 2015 wurde mit dem Ausbau von 6 weiteren Dachgeschossen in der List begonnen, die in 2016 planmäßig bezugsfertig sein werden.

Unsere Wohnungen vermieten wir in erster Linie an Mitglieder. Gemäß § 2 Abs. 3 unserer Satzung ist eine Vermietung an Nichtmitglieder möglich, von der wir in geringem Umfang Gebrauch machen.

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt steigt ständig an. Viele Nachfrager wollen aus dem Umland aufgrund der sehr guten Infrastruktur zurück in die Stadt ziehen. Neben der Nachfrage nach günstigem Wohnraum im sozialverträglichen Mietbereich, werden vor allem wieder Wohnungen im mittleren Preissegment nachgefragt. Waren es in den Vorjahren noch vor allem Singles, die auf Wohnungssuche waren, sind es nun Alleinerziehende, junge Paare und Familien. Dementsprechend werden im Moment vor allem größere Wohnungen von 3-4 Zimmern gesucht.

Wir sind ein solides, effizient geführtes Wirtschaftsunternehmen mit mehr als 50 % Eigenkapital. Unser konservatives, vorsichtiges, auf das HGB gestütztes bilanzpolitisches Handeln und unsere frischen, kreativen und innovativen Ideen helfen uns, unsere Substanz attraktiv zu halten und bleibende Werte zu entwickeln. Die durchschnittliche Miete pro qm beträgt in 2015 6,05 €/qm, im Vorjahr waren es 5,98 €/qm. Die Fluktuationsquote betrug 8,98 %.

Die wesentlichen Unternehmenszahlen, die für unsere Entwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	23.889	24.131	23.761
Instandhaltungsaufwendungen	8.864	8.764	9.065
Zinsaufwendungen	1.786	1.815	1.911
Jahresüberschuss	1.379	1.516	481

Die Aufwendungen und Erträge basieren auf einer zeitnah angepassten Planung.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 33,01 €/qm (Vorjahr 34,10 €/qm). Zusätzlich wurden für Dachgeschosse, Balkone und umfangreiche Sanierungen ca. T€ 3.247 aktiviert.

Die Zinsaufwendungen sind gemäß planmäßiger Tilgung rückläufig.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	98.095,1	90,31	98.443,7	91,90	-348,6	-0,35
Umlaufvermögen	10.519,6	9,69	8.681,0	8,10	1.838,6	21,18
	108.614,7	100,00	107.124,7	100,00	1.490,0	
Fremdmittel	49.391,5	45,47	49.159,0	45,89	232,5	0,47
Reinvermögen	59.223,2	54,53	57.965,7	54,11	1.257,5	2,17
	108.614,7	100,00	107.124,7	100,00	1.490,0	

2.2. Finanzlage

Das Gesamtvermögen hat eine Zunahme von T€ 1.490 zu verzeichnen. Das Anlagevermögen hat sich in erster Linie durch die Aktivierung der Baumaßnahmen List, Wüfel und Letter sowie mit den damit verbundenen Abschreibungen verändert.

Das Umlaufvermögen veränderte sich im Wesentlichen durch die Zunahme der flüssigen Mittel. Ferner erfolgte ein Aktivtausch zwischen sonstigen Vermögensgegenständen und flüssigen Mitteln aus Fälligkeit einer Rückdeckungsversicherung.

Die Fremdmittel haben um T€ 233 zugenommen. Dies ist in erster Linie auf die Zuführung zu den Rückstellungen zurückzuführen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach Bewertung eines mathematischen Gutachtens im Saldo um rund T€ 523 gestiegen. Bei der Steuerrückstellung handelt es sich um die Ausschüttungsbelastung. Die sonstigen Rückstellungen erhöhen sich um den Rückstellungsbetrag aus Instandhaltungs- und Betriebskosten. Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten.

Das Reinvermögen hat durch den Jahresüberschuss bei Auszahlungen an die Mitglieder zugenommen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2015 auf T€ 59.223 und stellt einen Anteil am Gesamtkapital von 54,53 % dar. Der Anteil der Fremdmittel am Gesamtkapital beträgt 45,47 %.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme grundsätzlich so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von aktuell 4% weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. Neuinvestitionen, Innovation und Kreativität zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,00%.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG

Kapitalflussrechnung	2015	2014
	T€	T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.516	480
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.045	4.237
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	523	482
Cash-Flow	6.084	5.199
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	-1
Zu-/Abnahme anderer Aktiva	2.038	51
Ab-/Zunahme anderer Passiva	1.137	-131
gezahlte Dahrlehenszinsen	1.604	1.696
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.876	6.814
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	35	1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.745	-4.246
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-3.710	-4.245
Darlehenstilgungen	-1.427	-1.562
Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	103	-82
Auszahlungen für Dividenden	-362	-363
gezahlte Dahrlehenszinsen	-1.604	-1.696
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-3.290	-3.703
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.876	-1.134
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.174	5.308
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.050	4.174
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	8.050	4.174
	8.050	4.174

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die gezahlte Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 3.876 zu.

Zusätzliche Darlehen sind vorerst nicht vorgesehen. Die Instandhaltung und Modernisierung werden durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten getätigt.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Das Jahresergebnis beläuft sich auf T€ 1.516. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (T€ 480,5) basiert auf den erhöhten Umsatzerlösen aus der Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung, der sonstigen betrieblichen Erträge (Ablaufleistung der Rückdeckungsversicherung), geringeren Aufwendungen für bezogene Leistungen, weniger Abschreibungen und gesunkenem Zinsaufwand.

	2015	2014
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich		
Bestandserhöhung/ -verminderung	25.903,7	25.533,9
Sonstige Erträge	510,1	215,8
	26.413,8	25.749,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.197,2	-14.355,9
Rohergebnis	12.216,6	11.393,8
Erträge aus Finanzanlagen / Zinserträge	1,8	7,4
	12.218,4	11.401,2
Abschreibungen	-4.045,4	-4.237,3
Personalaufwand	-2.691,9	-2.567,1
Zinsaufwand	-1.814,6	-1.911,2
Sonstige Aufwendungen	-963,6	-1.006,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.702,9	1.679,1
Steuern	-1.186,9	-1.198,6
Jahresüberschuss	1.516,0	480,5

3. Nachtragsbericht

3.1. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung des Lageberichts nicht ergeben.

4. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Es ist üblicherweise nicht Aufgabe eines Geschäftsberichtes, gesellschaftsphilosophische Fragen zu erörtern, aber die aktuelle Lage unserer Republik drängt gewisse Reflektionen auf insbesondere wenn, wie im vorliegenden Fall, der Anspruch einer halbwegs fundierten „Echtzeit-Bewertung“ von Chancen und Risiken verfolgt wird.

4.1. Flüchtlingskrise

Völkerwanderungen hat es schon immer gegeben, zumindest wird es uns so von der Geschichte gelehrt. Im Kern handelt es sich bei dem Phänomen der Völkerwanderung um ein Überlebensausweichmanöver bedrängter Populationen. Wenn man sich die tagtäglichen Bilder von Krieg, Zerstörung und Leid in den Gebieten des Nahen Ostens vor Augen führt, erschließt sich die Logik dieses Phänomens zwingend und einleuchtend. Was allerdings dem Wunsch, bzw. der Einsicht zu helfen auf natürliche Weise entgegensteht, ist die momentane Unbestimmtheit der Menge der Schutzsuchenden, die in unser Land strömen. Niemand weiß, welche Zahl die Richtige ist, ob die momentan sehnsüchtig herbeigehoffte, gefühlte Obergrenze noch weitaus elastischer ist, als man bisher glaubt oder ob wir in kurzer Zeit schlichtweg überrannt werden, die „kritische Masse“ bei der Integrationsfähigkeit unserer Gesellschaft weit überschritten wird und wir uns in naher Zukunft als „niedergetrampelte, ausgestorbene Nation“ im Geschichtsbuch wiederfinden werden. Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der Geschichte, Mitleid zu zeigen. Wenn man sich nüchtern die demographische Situation Deutschlands und dazu entsprechend die Prognosen der Fluchtländer vergegenwärtigt, mag ein solcher Schluss weniger fatalistisch, sondern eher kühl kalkuliert erscheinen.

Noch vor wenigen Jahren brüllten wir vor Lachen über die Bemerkung eines Außenministers, der unsere Gesellschaftsentwicklung als „römisch dekadent“ bezeichnete, nun können andere eigentlich nur noch über unsere Gesellschaft lachen. Hier ist weniger die „überrannte“ Bevölkerung gemeint, die zwischen angeordneter Willkommenskultur und einem natürlichen, faschistoiden Reflex¹, zwischen „wir schaffen das“ und der Angst, „wie soll es weitergehen“ völlig zerrissen erscheint. Faktisch sind wir nach dem zweiten Weltkrieg immer noch ein „besetztes Land“, Spötter bezeichnen uns gerne auch als „Vasallen-Republik“ der USA. Wir sollten allerdings leise Töne anschlagen, wenn es um diese Erkenntnis geht, denn bezogen auf unser momentanes Wohlstandsniveau haben wir uns in diesem Zustand in den letzten Jahrzehnten prächtig entwickelt, vielleicht sogar zu prächtig. Diese Betrachtung soll lediglich dazu dienen, ein wenig Verständnis für unsere Politik zu wecken, die sich in der gefühlten Bevölkerungswahrnehmung irgendwo zwischen Kabarett und Kasperletheater, zwischen Unfähigkeit, Ignoranz und dressierter Feigheit wiederfindet. Wir sind kein „vollständig souveräner Staat“, sagte Finanzminister Schäuble 2011 in einem Interview.² Wir wirken in unserem Handeln, oder genauer gesagt in unserem Reagieren (und auch Regieren) in weiten Teilen wie fremdgesteuert. Ob es diese sogenannte „Fremdsteuerung“ mit uns gut meint, wissen wir momentan nicht, es sind allerdings auch Zweifel angesagt.

¹ Bevor sich nun Gutmenschen aufregen, hierzu folgende Erläuterung: Lebende Organismen verfügen über Abwehrmechanismen, ohne die sie letztendlich nicht leben und überleben können. Diese Abwehrmechanismen schützen uns soweit es geht abstrakt und konkret vor Fremd- und vor Selbstzerstörung und laufen daher weitgehend autonom ab. Die Bewusstmachung eines solchen Mechanismus führt uns zu dem Begriff „Reflex“, im konkreten Fall kann man sogar von einem faschistoiden Reflex sprechen, weil in unseren Erbanlagen das Verlangen nach Besitzstandswahrung mit dem Mittel der plumpen Ausgrenzung verkoppelt ist und sich dadurch eine gewisse Existenzberechtigung für ein solches Verhalten ergibt. Faschistoides, d.h. unsoziales und undemokratisches Verhalten lässt sich bei allen Völkern dieser Erde beobachten und ist vielleicht ein notwendiges, auf jeden Fall aber ein hässliches, wenn auch kein typisch deutsches Phänomen.

² Rede von Wolfgang Schäuble auf dem Frankfurter European Banking Congress am 21.11.2011 - <https://www.youtube.com/watch?v=Ab1lyuTyu0U>

Eine seit jeher bekannte Kriegstaktik besteht darin, Völkerwanderungen so zu beeinflussen, dass sich mit Hilfe gelenkter und gesteuerter „Impulse“ auch ein gewünschter, strategischer Nebeneffekt erzielen lässt. Man kann sich ein solches Vorgehen bildlich aus altbekannten „US Westernfilmen“ der 60er Jahre vorstellen, wenn irgendwelche „Manipulatoren“ eine große Herde in „Panik schießen“ und diese dann ganze Territorien einschließlich deren Grenzzäune in eine gewünschte Richtung einfach überrennt. Hierzu passend wird von sogenannten „Skeptikerkreisen“ gerne auf eine wissenschaftliche Studie der US Harvard University aus dem Jahre 2008 mit dem übersetzten Titel „Strategisch gestaltete Migration als Kriegswaffe“³ verwiesen, aber auch in den Feuilletons der FAZ⁴ und im „seriösen“ Buchhandel⁵ finden sich deutliche Hinweise.

Wir befinden uns gesellschaftlich in einer unübersichtlichen Gemengelage, die von einem Zustrom von Schutzsuchenden und Versorgungssuchenden, aus Notleidenden, Trittbrettfahrern und (zum kleinen Teil) aus Fanatisierten geprägt ist. Formal ist niemand mehr Flüchtling, der den Boden Europas, z.B. Griechenlands betreten hat, praktisch ist diese Feststellung natürlich völliger Unsinn, da der Migrantstrom zum optimalen Lebensraum strebt, und der liegt nun mal nicht im Urlaubsland Griechenland. Auch die schöne Türkei wird aus Sicht der Migranten als eher ungemütlich empfunden. Nordafrikanische Diktatoren, die uns dieses Problem (sicher auch recht unappetitlich) bislang noch mit Geld und Waffen vom Halse hielten, wurden als nicht mehr opportun betrachtet und samt ihren Strukturen eliminiert. Der arabische Frühling hat aber nach fünf Jahren nicht nur insgesamt die Situation in den betroffenen Ländern verschlechtert, sondern auch unsere gleich mit. Gleiches gilt für die Ukraine, deren Bevölkerung zum großen Teil „sprichwörtlich“ ebenfalls die Koffer Richtung Westen gepackt hat.

Wir erleben ein Staatssystem, welches mit dieser Situation (verständlicherweise) nicht nur jetzt schon völlig überlastet ist, sondern ganz offensichtlich keinen effektiven Plan hat und vielleicht auch keinen haben kann, wenn sich der Zustrom weiter ungebremsert vervielfältigt. Dass ein Staat und eine Gesellschaft auch an zu viel gut gemeinter Hilfsbereitschaft scheitern kann, erklärte Bundespräsident Gauck aktuell in einem Interview⁶. Die Realität ist wahrscheinlich schon weiter, als es der Bundespräsident zugibt. Streitbare Historiker⁷ sagen uns voraus, dass „Deutschland, wie wir es kennen, verschwinden wird“. In dieser These ist natürlich noch jede Menge Gestaltungs- und Interpretationsspielraum enthalten, die Gesellschaft hat natürlich trotz des momentan weit verbreiteten Gefühls der Ohnmacht immer noch die Möglichkeit, positiv gestaltend in die sich unaufhaltsam verändernde Situation so einzugreifen, dass Deutschland immer noch ein lebens- und liebenswerter Standort bleiben wird. Genau darin wird auf längere Sicht der Schlüssel zum Erfolg liegen. Niemand stirbt freiwillig aus, vom gescheiterten Kriegsverlierer bis zum strahlenden Wirtschaftsgewinner („Made in Germany“) lagen auch nur wenige Jahre und niemand hat damit ernsthaft gerechnet. Die erfolgreiche „Fusion“ mit der damaligen DDR hat, wenn auch unter völlig anderen Randbedingungen, ebenfalls viele apokalyptische Vorhersagen gut überstanden.

In der Praxis der Wohnungswirtschaft ist die momentane Situation durch die anhaltenden Flüchtlingsströme allerdings noch sehr unübersichtlich. Düstere Wolken einer massiven Beeinflussung des „konventionellen“ Wohnungsbaues sind durchaus erkennbar, allerdings sind noch keine konkreten Einflüsse größeren Ausmaßes feststellbar.

³ Greenhill, Kelly M. „Strategic Engineered Migration as a Weapon of War.“ *Civil Wars* 10, no. 1 (March 2008): 6-21., - http://belfercenter.ksg.harvard.edu/publication/18120/strategic_engineered_migration_as_a_weapon_of_war.html

⁴ FAZ vom 22.03.2011, Migration und Erpressung - Die neue Superwaffe, von Gregor Schöllgen

⁵ Kelly M. Greenhill: *Weapons of Mass Migration. Forced Displacement, Coercion, and Foreign Policy.* Cornell University Press, Ithaca/London 2010 – Anm.: Das Buch kann man bequem bei Amazon.de bestellen und ist sowohl im englischen Original als auch in deutscher Übersetzung verfügbar.

⁶ Radiointerview mit Joachim Gauck in WDR5 am 6.2.2016

⁷ Jörg Baberowski in einem Huffington Post Interview vom 7.12.2015

Dass demnächst eine große Wohnungsnachfrage durch eine hohe Zahl „neuer Marktteilnehmer“ und durch Bestandswanderungen der „Stammbevölkerung“ entstehen wird, ist auch für „Nichtpropheten“ zuverlässig vorhersehbar. Zum einen zieht nicht nur die „normale“ Bevölkerung immer häufiger vom Land wieder in die Stadt zurück, sondern auch Flüchtlinge werden sinnvollerweise in der Nähe von Städten oder bevorzugt direkt in Städten zunächst behelfsmäßig untergebracht, liegen doch hier alle Vorteile einer Versorgung und Integration auf der Hand. Wohl oder übel muss man die hohe Zahl zuströmender Menschen logistisch zunächst in „Lagern konzentrieren“⁸, dauerhaft wird sicherlich auch ein hoher Prozentsatz der in Deutschland verbleibenden Flüchtlinge in den klassischen Wohnungsbau „einwandern“ und dort für dementsprechende Wechselwirkungen sorgen. Wie schon bereits gesagt, unser „altbekanntes“ Deutschland wird sich unwiderruflich verändern, aber das sollte man jetzt auch nicht mehr so eng sehen. „Panta rhei“ – Alles fließt.

Konkrete Gefahren für die Wohnungswirtschaft gehen immer dann von Politikern aus, wenn sie mit dem Rücken an der Wand stehen und/oder sie sich als verantwortungsvolle Gutmenschen profilieren wollen. Ebenfalls sehr reflexartig ertönt bei vergleichbaren Situationen in unserer Branche immer wieder der Ruf nach Zwangsbesetzung, d.h. eine vorübergehende bis dauerhafte entschädigungslose Enteignung, bzw. der „freiwillige“ Zwang zur Wohnungsvermietung als Drohkulisse. Bislang wurde auch immer wieder regelmäßig von deutschen Gerichten diesem Verlangen eine deutliche Absage erteilt. Ob das auch weiterhin so bleibt, kann mit Bestimmtheit nicht gesagt werden. Ein nationaler Notstand rechtfertigt letztendlich jede Maßnahme. Schon jetzt wird einem renommierten Gutachten⁹ zu Folge von der Bundeskanzlerin das Grundgesetz im Alleingang in loser Reihenfolge systematisch gebrochen, weil es die „moralischen Umstände“ aus Sicht einzelner Personen erforderlich machen. Soviel zu Theorie und Praxis unserer vielgelobten deutschen Rechtssicherheit. Eine de facto (vielleicht auch vorübergehende) bereits bestehende juristische Zweiklassengesellschaft dient, egal unter welchen Umständen, auch nicht gerade dazu, das Vertrauen der Bevölkerung und der Unternehmen in den Staat in dieser bedeutsamen Lage zu stärken. Der Zerfall Europas durch nicht mehr praktikierbare Außengrenzen und ein daraus folgender Rechtszerfall der Europäischen Union wird mittlerweile sogar vom EU-Parlamentspräsident Martin Schulz persönlich als eingehender Apell nach dem Motto „Es bleibt uns nur noch ganz wenig Zeit“ offen ausgesprochen.¹⁰ Das System „Europa“ befindet sich offenbar im freien Fall, ob es aufschlägt, oder ob wir die Nase im letzten Moment noch mal hochkriegen, ist im Augenblick noch völlig offen.

Ein wichtiger Effekt soll an dieser Stelle angesprochen werden, der bislang von der Wohnungswirtschaft noch nicht systematisch erfasst wurde. Galt bislang bezogen auf den Wert einer Immobilie der „eiserne“ Grundsatz der drei ewigen Erfolgskomponenten „Lage, Lage und nochmals die Lage“, befinden wir uns jetzt in einem kuriosen Zustand, dass genau die Immobilität als Standortnachteil zu sehen ist, wenn eine Flüchtlingsunterkunft, eine besetzte Turnhalle, ein eilig errichtetes Heim oder gar nur ein Zeltlager aus nationalen, bzw. kommunalen Notstandsmotiven in unmittelbarer Nähe errichtet wird. Der Berg kommt nun über Nacht zum Propheten, das hat es so in dieser breiten Form bislang in Deutschland noch nicht gegeben. Eine Isolation und Konzentration von Flüchtlingen in unbewohnte, wertneutrale Gegenden Deutschlands ist selbstverständlich keinen ernsthaften Gedanken wert, aber wenn wir „gute“ Menschen sein wollen, kommt es automatisch in Ballungsgebieten auch zu einer partiellen Wertminderung oder gar auch Wertzerstörung benachbarter Immobilien.

⁸ Wie schnell in der deutschen Sprache etwas schiefgehen kann, zeigt diese kleine etwas boshafte, aber sprachterminologisch korrekte Wortanspielung. Egal wie schlau man in dieser Situation etwas formuliert, entweder man trifft daneben oder man hat etwas ohne Inhalt gesagt. Politische Korrektheit kann auch zur Denk-Paranoia werden und behindert so die Möglichkeit des unvorbelasteten Weiterdenkens.

⁹ Die Rede ist von einem vielbeachteten Gutachten aus Januar 2016 des renommierten ehemaligen Verfassungsrichters Prof. Udo di Fabio im Auftrag der bayrischen Landesregierung

¹⁰ Homepage von EU-Parlamentspräsident Martin Schulz vom Januar 2016 - <http://www.martin-schulz.eu/aktuelles/2016/01/16/interview-martin-schulz-zum-zustand-europas-%E2%80%99Edem-zerfall-nicht-zuschauen%E2%80%99C/>

Das kann jeden „Häuslebauer“ und jedes Wohnungsunternehmen mehr oder weniger stark treffen, ohne dass es hierzu eine substantielle Kompensation geben wird. Wohnungsunternehmen müssten im schlimmsten Fall den Weg einer bilanziellen Wertberichtigung gehen, was natürlich auch Auswirkungen auf das Rating und auf die Refinanzierung haben kann. Potentielle Gefahren lauern nun sprichwörtlich von hinten und von vorne.

Weitere bislang „utopische“ Szenarien sollen an dieser Stelle zumindest schon einmal vorsorglich erwähnt werden. Sollte erst einmal der große „Run“ auf die klassische Immobilienwirtschaft losgehen, wird man neuen Bevölkerungsgruppen gegenüberstehen, deren „Nutzungs- und Abnutzungsverhalten“ man in keiner Weise mehr abschätzen kann. Ein Großteil der vorhandenen Gebäudestrukturen dürfte im Detail nicht den Lebensgewohnheiten anderer Bevölkerungskreise entsprechen, wobei für die Aufrechterhaltung einer im Vergleich komplizierten Technik größere Erhaltungsaufwendungen einzurechnen sind. Klimatische und kulturelle Unterschiede lassen beispielsweise auch die Notwendigkeit eines hierzulande notwendigen, vorausschauenden Lüftungsverhaltens als eher unterpriorisiert vermuten. Eine Hausordnung in arabischer Sprache ist momentan noch sehr schwer vorstellbar und wenn, dann wahrscheinlich auch wenig zielführend. Die für uns vertraute gute alte deutsche Toilette ist in weiten Kreisen der restlichen Weltbevölkerung eher rätselhaft, unpraktisch bis unbrauchbar.¹¹ Umfangreiche Sanierungskonzepte bis hin zu der Installation einer „Universaltoilette“ für jedermann erfordern ggf. große Sanierungsaufwendungen, an die man bislang noch nicht gedacht hat. Im schlimmsten Falle könnte es bei einer zahlenmäßigen Explosion von einströmenden Menschen in unser Wohnungssystem zu einem eklatanten Kontrollverlust bisheriger Bewirtschaftungsmuster kommen. Die daraus entstehenden Schäden könnten z.B. von Versicherungen als, nennen wir es mal, „außergewöhnliche“ oder auch vielleicht als „kriegerische oder bürgerkriegsähnliche Ereignisse“ gewertet werden, für die es dann keinen Versicherungsschutz mehr geben wird.

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass es in jeder Krise auch Gewinner gibt. Gehörten zunächst Matratzen, Zelt- und Zaunhersteller zu den profitierenden Branchen, geht zwangsläufig der „Champagnerkelch“ an Teile der Wohnungswirtschaft weiter. Der eilige Bau von Wohnungen, die schnelle Bereitstellung von Unterkünften jedweder Art und die große Not der Kommunen lässt sich zwangsläufig nur mit neuen, ebenso eiligen wie teilweise undurchdachten „Fördermittelauswürfen“ bewerkstelligen. Die Erfahrung zeigt, dass sich hier in bestimmten Branchen „goldgräberartige“ Zustände einstellen, ist doch die schnelle Verarbeitung von verfügbaren Fördermitteln das Gebot der Stunde.

Eine Genossenschaft wie Gartenheim hat damit zunächst wenig zu tun. Wenngleich auch die oben geschilderten abstrakten Gefahren lauern, unternehmen wir keine spekulativen Aktionen, um an irgendwelchen (Mainstream-) Trends teilzunehmen, bzw. um irgendwelchen „vorgekauften“ Erwartungen hinterherzulaufen. Erwartungsgemäß wird nun auch von unseren politisch abhängigen Spitzenverbänden der Wohnungswirtschaft mehr Engagement beim Bau von neuen Wohnungen gefordert, wir werden uns diesbezüglich wie in den vergangenen Geschäftsberichten ausführlich dargelegt genauso konservativ wie früher verhalten.

Gartenheim bleibt bei der Strategie der hochwertigen Substanzerhaltung und Substanzverbesserung, wobei einzelne Dachgeschossaufstockungen und Nachverdichtungen selbstverständlich in unserem Aktionsplan enthalten sind.

¹¹ Studie von Prof. Ralf Otterpohl von der technischen Universität Hamburg/Harburg - http://www.focus.de/finanzen/videos/erfindung-fuer-ein-besseres-miteinander-multikulti-toilette-fuer-fluechtlingsunterkuenfte_id_5262138.html

4.2. Finanzsystem

Überlegungen zu unserem Finanzsystem sind seit dem Jahre 2008 ein ewiger Dauerbrenner der Analyse unseres Geschäftsberichtes. Die kollektive Erkenntnis, dass es sich bei unserem Währungssystem um eine hefeteigartige Erscheinung handeln muss, wobei Größe und Inhalt in einem sehr luftigen Verhältnis zueinanderstehen, kann als allgemein gesichert betrachtet werden. Analog zum Geschilderten sind die beliebten Hefeprodukte unseres täglichen Lebens auch am appetitlichsten, wenn Sie am größten sind, wobei man in diesem Zustand regelmäßig verdrängt, dass diese auch wieder zusammenfallen können (und werden). Es ist so wie immer, die meisten Menschen wollen sich eben den Appetit nicht verderben lassen und genießen einfach nur das, was sie vor sich sehen. Warnsignale sind für die breite Masse eher langweilig und werden gern als lästige Spaßunterbrechung irgendwelcher Schwarzmalerei gesehen. Im Falle von Währungssystemen kommt noch erschwerend hinzu, dass die meisten Menschen nur glauben zu wissen, wie es funktioniert, im Kern aber wegen der hohen Komplexität und Abstraktion völlig ahnungslos sind. Die tagtägliche Projektionsebene von Geld und Bankkonto für das Normalpublikum läuft weitgehend abgekoppelt von den dahinterliegenden Mechanismen, die die Charakteristik des Ganzen bestimmen.

Aktuell möchten wir hierzu auf einige Warnsignale der letzten Zeit eingehen. Seit einigen Wochen verschicken alle Banken Deutschlands an ihre Kunden sogenannte „Informationsbögen für Einleger“. In diesen wird der Kunde in kleingedruckter Schrift informiert, dass die Spareinlagen durch den „Einlagensicherungsfond des Bundesverbandes deutscher Banken“ geschützt sind, allerdings, wenn man weiterliest, nur bis zu einer Obergrenze von 100.000 € pro Kunde und Bank. Nun mag man diese Schreiben als reine Formalie betrachten, man könnte aber auch bei einer gewissen Wachsamkeit dazu neigen, in diesem Manöver eine systematische Vorbereitung zur Absicherung der Haftungsbegrenzung vor einem möglichen Zusammenbruch zu sehen. „Die Spareinlagen sind sicher“, dieser vollmundige Satz aus der Politik tönt noch in unseren Ohren. Nun hat nicht jeder das Glück, über ein solches Vermögen zu verfügen, aber die gewählte Sicherungsgrenze soll ganz offensichtlich die breite Masse ruhigstellen, damit im Falle von Schwierigkeiten das „Wahlvolk“ nicht noch „mauliger“ wird. Personen mit größeren Einkommen kann man so problemloser „entreichern“, bzw. sie individueller zur Kompensation struktureller Probleme überproportional heranziehen. Man mag dies für gerecht halten oder auch nicht, die Vermögen der Deutschen sind beim Verlassen der jetzigen Schönwetterzone de facto weitgehend ungeschützt. Als Ergänzung sei angemerkt, dass es sich bei dem oben genannten „Bankenverband“ um einen eingetragenen Verein handelt. Die „Entschädigungseinrichtung deutscher Banken“ firmiert hingegen als eine GmbH. Ein Schelm wer Böses denkt, aber ein solches Konstrukt ist in Krisenzeiten nicht ansatzweise in der Lage, das zu halten was es verspricht.

In diesen Tagen wird viel über die sogenannten „500-Euro-Scheine“ berichtet. Eine publikumswirksame Schein-debatte über Kriminelle und Schwarzgeldbesitzer ist wahrscheinlich nur ein weiterer konsequenter Schritt in Richtung kompletter Bargeldabschaffung. Momentan sind rund 300 Milliarden Euro in der genannten Notation im Umlauf¹², durch die massive öffentliche Stigmatisierung eines „bedruckten, legalen Papierscheines“ kann man davon ausgehen, dass ein Teil dieser Vermögen nicht mehr auftauchen und damit wertlos wird. Eine weitere (legale) Methode des Bankensystems zur flächendeckenden Entreichung besteht in der Erhebung eines Negativzinses auf Spar- und Sichtgeldeinlagen.¹³

¹² <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/186249/umfrage/euro-banknoten---bargeldumlauf/>

¹³ <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/hans-werner-sinn-wie-sich-der-einzug-des-500-euro-scheins-rechnet-14054372.html>

Was bislang im Einzelfalle nur für große institutionelle Anleger zutraf, könnte bald der Normalfall für jeden „Durchschnittssparer“ werden. Die Gefahr, dass denkende Teile der Bevölkerung mit ihren Konten auf größere Bargeldmengen ausweichen und somit ihren Nominalwert unbestimmte Zeit außerhalb des „Entreicherungs-systems“ parken würden, ist einfach zu groß. Also schafft man diese Möglichkeit prophylaktisch ab, bevor sie im großen Stil genutzt wird. In Zeiten flächendeckender Kontrollmöglichkeiten ist mit der Abschaffung des Bargeldes so ziemlich der letzte Schritt in Richtung eines „gläsernen“ Bürgers vollzogen. Man mag so naiv sein, die Freiheit des einzelnen Bürgers in Zeiten großer Veränderungen als untergeordnetes Gut zu betrachten, im Ergebnis bedeutet der Verlust der persönlichen Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten aber auch eine Aufgabe von Individualität und Unabhängigkeit. Wem das allerdings schon jetzt egal ist, der hat auch später nichts mehr zu verlieren.

Die oben geführte Diskussion betrifft die Genossenschaft nur insofern, dass temporäre Geldvermögen über 100.000 € ebenfalls (theoretisch) bedroht sind. Evtl. gibt es für Unternehmen eine Sonderregelung, z.B. eine Grenze von 500.000 €¹⁴, was aber nichts am grundsätzlichen Risiko mit alle seinen Folgen ändert.

¹⁴ <http://www.edb-banken.de/>

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		33.151,44	1.144,10
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	90.347.448,65		90.775.724,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.518.822,18		6.661.935,89
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48		83.434,48
Maschinen	344.318,93		230.796,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	645.106,42		647.881,63
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	114.763,92		38.969,76
Geleistete Anzahlungen	6.582,30	98.060.476,88	2.327,53
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		98.095.128,32	98.443.714,42
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	104.017,36		104.017,36
Unfertige Leistungen	2.202.403,17		2.259.524,63
Andere Vorräte	2.368,69	2.308.789,22	4.870,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	88.410,07		82.560,02
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	229,63		
Sonstige Vermögensgegenstände	67.484,84	156.124,54	2.047.767,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten		8.050.061,56	4.173.611,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		4.557,73	8.611,68
Bilanzsumme		108.614.661,37	107.124.678,23

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäfts-			
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	440.400,00		398.200,00
der verbleibenden Mitglieder	9.155.700,00		9.093.900,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.400,00</u>	9.601.500,00	<u>6.300,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (Vorjahr: € 1.100,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.746.002,00		6.594.002,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 152.000,00 (Vorjahr : € 48.600,00)			
Bauerneuerungsrücklage	15.080.005,33		15.009.696,84
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 70.308,49 (Vorjahr € 636.762,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>26.431.662,29</u>	48.257.669,62	<u>26.431.662,29</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.515.983,21		480.496,49
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>152.000,00</u>		<u>48.600,00</u>
		<u>1.363.983,21</u>	<u>431.896,49</u>
Eigenkapital insgesamt		59.223.152,83	57.965.657,62
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.669.904,00		4.146.742,00
Steuerrückstellungen	490.214,63		486.960,76
Sonstige Rückstellungen	<u>1.488.252,28</u>	6.648.370,91	<u>499.870,50</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.603.532,78		16.283.242,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.879.545,54		24.627.398,25
Erhaltene Anzahlungen	2.689.751,07		2.614.158,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.702,51		13.070,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.237,81		459.869,76
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.367,92</u>	42.743.137,63	<u>27.706,84</u>
davon aus Steuern: € 1.986,96 (Vorjahr: € 1.807,64)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzung		0,00	0,00
Bilanzsumme		108.614.661,37	107.124.678,23

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		25.960.745,83	25.551.883,47
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-57.121,46	-18.012,65
Sonstige betriebliche Erträge		510.150,80	215.825,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.197.229,14	14.355.934,95
Rohergebnis		12.216.546,03	11.393.761,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.808.700,38		1.738.202,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	883.224,23	2.691.924,61	828.927,27
davon für Altersversorgung			
€ 523.169,48 (Vorjahr: € 363.670,93)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.045.385,77	4.237.256,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		963.641,96	1.006.515,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen	82,50		82,50
Sonstige Zinserträge	1.759,33	1.841,83	7.330,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.814.597,39	1.911.155,12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.702.838,13	1.679.117,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		164.198,00	163.487,84
Sonstige Steuern		1.022.656,92	1.035.132,71
Jahresüberschuss		1.515.983,21	480.496,49
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-152.000,00	-48.600,00
Bilanzgewinn		1.363.983,21	431.896,49

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt-VO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Bilanzierungsmethoden:

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- a) Geldbeschaffungskosten,
- b) Aufwendungsdarlehen mit den Rückzahlungsbeträgen

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

II. Bewertungsmethoden:

a) Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Fremdkosten ermittelt. Eigene Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden in früheren Jahren in die Herstellungskosten mit einbezogen. Die Abschreibungen werden bei den vor 1991 errichteten Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 - 80 Jahren vorgenommen. Die ab 1991 fertig gestellten Bauten wurden mit 2% p.a. oder degressiv gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 EStG abgeschrieben. Ab 1997 wurde von der teilweise degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung in Vorjahren gewechselt. Auf Basis der geänderten Abschreibungsmethodik beträgt die Nutzungsdauer für die Gebäude unverändert grundsätzlich 50 Jahre. Eine Ausnahme bildet die im Jahr 2002 vorgenommene Nutzungsdauerverlängerung von 15 Jahren aufgrund der umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bei den Objekten Göttinger Chaussee 132 - 152 (gerade).

Eine weitere Ausnahme bildet die im Jahr 2006 vorgenommene Nutzungsdauerverlängerung von 10 Jahren aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Objekten Böhmerstr. 28, Wilhelm-Bünthe-Str. 2 - 8 (gerade), Engelhardstr. 12 - 16 und Mendelssohnstr. 13 - 19 (ungerade). Im Jahr 2012 wurde die Nutzungsdauer unserer Objekte Schaumburgstr. 22, Kopernikusstr. 19-27 (ungerade), Emil-Meyer-Str. 2, Keplerstr. 1-11 (ungerade) und Philipsbornstr. 11,13,15 um 15 Jahre verlängert. Im Jahr 2013 wurde die Nutzungsdauer unserer Objekte Borkumer Str. 27-35 (ungerade) und Sylter Weg 2-14 (gerade) sowie im Jahre 2014 unserer Objekte Borkumer Str. 26-36 (gerade) sowie Sylter Weg 1-11 (ungerade), ab 2015 Erythropelstr. 14 - 22, Claudiusstr. 10 und Krokusweg 4 + 6 aufgrund umfangreicher Maßnahmen um 15 Jahre verlängert. Weiterhin werden im Wohnungsbestand vorrangig Instandhaltungsaufwendungen für die Bestandspflege vorgenommen. Sie sichern gleichzeitig die langfristige Vermietbarkeit und wirken einer Bestandsgefährdung entgegen. Die „DenGHfabrik“ wird zusammen mit dem Geschäftsgebäude als eine Einheit betrachtet und einheitlich abgeschrieben.

b) Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibungen der Sachanlagen werden unter Anwendung der linearen Methode unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer vorgenommen (3-20 Jahre). Abschreibungen auf Zugänge werden zeitanteilig gemäß amtlicher Abschreibungstabellen vorgenommen. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2008 werden für geringwertige Anlagegüter im Sinne § 6 Abs.2a EStG im Jahr des Zugangs ein Sammelposten gebildet und zu einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

c) Im Anlagevermögen erfolgte die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten sowie die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

d) Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde ohne Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Die Bestände an Heizöl sind nach der FiFo-Methode bewertet.

e) Die Anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

f) Die Bewertung der Forderungen wurde zum Nennwert unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken vorgenommen.

g) Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Zugrundelegung der Projected Unit Credit Methode ermittelt. Der Rechnungszinssatz von 3,94 % wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregelung ermittelt. Die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck wurden weiterhin in der Handelsbilanz verwendet. Die Fluktuation bleibt ohne Ansatz. Der Anwartschaftstrend beträgt 2,5 % p.a. und der Rententrend 1,5 % p.a. Die Differenz zum Erfüllungsbetrag per 01.01.2010 wurde in 2010 voll eingestellt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung resultierte im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von € 177.020,00.

h) Die Absicherung der Pensionszusagen erfolgte in 2003 durch den Abschluss einer Rückdeckungsversicherung, in die beginnend mit dem Geschäftsjahr 2003 und in den folgenden 4 Jahren jeweils Raten à € 400.000,00 eingezahlt wurden. Die letzte Rate erfolgte somit in 2007. Die Rückdeckungsversicherung wurde am 09. Oktober 2015 fällig, die Leistung wurde uns überwiesen, so dass die Gesamtsumme in die liquiden Mittel eingeflossen ist.

i) Die sonstigen Rückstellungen:

- Prüfungs- und Beratungskosten,
- Berufsgenossenschaftsbeiträge,
- Steuerberatung,
- Jubiläumsverpflichtungen,
- laufende Rechtsstreitigkeiten,
- Heizkosten und Betriebskosten,
- Urlaubsverpflichtungen,
- interne Jahresabschlusskosten,
- für unterlassene Instandhaltung
- für Instandhaltungen und Reparaturen,
- nachlaufende Rechnungen

wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Jubiläumsrückstellung wurde mit dem Erfüllungsbetrag nach versicherungsmathematischen Gutachten erstellt. Die laufenden Rechtsstreitigkeiten wurden mit dem vom jeweiligen Rechtsanwalt angegebenen Kostenrisiko und unserer Einschätzung der Lage eingestellt.

j) Latente Steuern werden nicht aktiviert, da mit keiner Steuerzahlung im Planungshorizont gerechnet wird.

k) Es wurde keine Passivierung einer Verbindlichkeit für die Abgeltungssteuer des EK 02 gebildet, da das Antragswahlrecht gem. § 34 Abs. 16 KStG (Beibehaltung des alten Steuerrechts - Steuerfreiheit der zum 31.12.2006 festgestellten EK 02 - Bestände) aufgrund eines Verwaltungsbeschlusses fristgerecht im Jahre 2008 ausgeübt wurde.

l) Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

a) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 2.202.403,17.

(Vorjahr € 2.259.524,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

b) In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Beträge in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellungen für Instandhaltungen und Reparaturen,
- nachlaufende Rechnungen,
- Prüfungs- und Beratungskosten,
- Jubiläumsrückstellungen,
- laufende Rechtsstreitigkeiten mit Kostenrisiko so wie Rückstellungen für die Heiz- und Betriebskosten in Höhe von insgesamt € 1.488.252,28, wobei auf die Rückstellung Heizkosten und Betriebskosten in Höhe von € 328.882,50 entfallen.

Die nachlaufenden Rechnungen für Instandhaltung und Reparaturen sind im Bilanzjahr mit € 120.000,00 angegeben, die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beträgt € 910.000,00.

c) Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	88.410,07	82.560,02	0,00	1.556,82
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	67.484,84	2.047.767,86	0,00	2.000.000,00
Gesamtbetrag	155.894,91	2.130.327,88	0,00	2.001.556,82

d) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert Art d. Siche- rung*) €	Vorjahr insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €				
		Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	15.603.532,78	618.070,41				2.351.950,39
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	23.879.545,54	775.267,82	3.228.496,82	19.875.780,90	23.879.545,54	GPR	24.627.398,25	747.852,71
Erhaltene Anzahlungen	2.689.751,07	2.689.751,07	0,00	0,00	0,00		2.614.158,80	2.614.158,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.702,51	18.702,51	0,00	0,00	0,00		13.070,82	13.070,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.237,81	344.363,86	184.873,95	0,00	0,00		459.869,76	390.797,58
Sonstige Verbindlichkeiten	22.367,92	21.419,71	948,21	0,00	0,00		27.706,84	26.156,92
	42.743.137,63	4.467.575,38	5.766.269,37	32.509.292,88	39.483.078,32		44.025.447,35	4.471.746,93

*) GPR = Grundpfandrecht

e) Entwicklung des Anlagevermögens									
	Anschaffungs/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	U		Umbuchungen +/- Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
				Z					
				€	€				
Immaterielle Vermögensgegenstände	210.761,93	33.666,55	0,00			0,00	211.277,04	33.151,44	1.659,21
	210.761,93	33.666,55	0,00			0,00	211.277,04	33.151,44	1.659,21
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	181.939.101,20	3.246.943,97	0,00	+	U	0,00	94.838.596,52	90.347.448,65	3.675.219,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.909.080,26	0,00	0,00	+	U	1.524,80	1.391.782,88	6.518.822,18	144.638,51
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48	0,00	0,00	+	U	0,00	0,00	83.434,48	0,00
Maschinen	238.077,52	135.197,13	0,00	+	U	0,00	28.955,72	344.318,93	21.675,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.965.422,70	208.614,90	122.642,19	+	U	0,00	1.406.288,99	645.106,42	163.223,74
Anlagen im Bau	0,00	1.524,80	0,00	+	U	0,00	0,00	0,00	0,00
				.	U	1.524,80			
Bauvorbereitungskosten	38.969,76	114.763,92	0,00	.	U	0,00	38.969,76	114.763,92	38.969,76
Geleistete Anzahlungen	2.327,53	4.254,77	0,00	.	U	0,00	0,00	6.582,30	0,00
	192.176.413,45	3.711.299,49	122.642,19			0,00	97.704.593,87	98.060.476,88	4.043.726,56
Finanzanlagen									
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00			0,00	0,00	1.500,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00			0,00	0,00	1.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	192.388.675,38	3.744.966,04	122.642,19			0,00	97.915.870,91	98.095.128,32	4.045.385,77

f) Gem. § 288 Abs. 2 HGB üben wir die Erleichterungsvorschriften bezüglich der abgabepflichtigen Abschlussprüferhonorare (§ 285 Nr. 17 HGB) und der zu nicht marktüblichen Geschäften mit nahe stehenden Unternehmen und Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) aus.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

a) Innerhalb des Postens sonstige betriebliche Erträge sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 221.139,83 enthalten, sowie Erträge aus der Fälligkeit der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 164.025,07.

b) Unter der Position Personalaufwand ist in diesem Jahr eine Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von € 407.043,00 abzüglich Korrektur von € 60.901,00 enthalten. Der Zinsanteil für die Rückstellungen von Pensionen in Höhe von € 177.020,00 ist unter der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

c) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	3
Technische Mitarbeiter	4	0
	28	3

d) Zusätzlich bilden wir 4 Immobilien- und 3 Bürokaufleute aus. Außerdem wurde 1 Hausmeister und 1 Concierge in geringfügigem Umfang beschäftigt.

e) Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestehen nicht.

f) Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen basieren auf eingegangenen, mehrjährigen Verträgen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten bis max. zum 30.06.2023 auslaufen und ein Volumen von rund € 393.648,40 p.a. umfassen. Diese sind teilweise umlagefähig.

g) Mitgliederbewegung:

Anfang 2015	6.321 Mitglieder
Vorverstorbene 2015	11 Mitglieder
Zugang 2015	345 Mitglieder
Abgang 2015	347 Mitglieder
Ende 2015	6.308 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 61.800,00 erhöht. Die Mitglieder haften im Konkursfall der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

h) Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.,
Kajen 12, 20459 Hamburg

i) Mitglieder des Vorstandes :

Dr. Günter Haese, Andrea Messerschmidt

j) Aufsichtsrat:

Joachim Bauer - Vorsitzender - Rechtsanwalt,
Marianne Wirch - Dipl. Bankbetriebswirtin - stellv. Vorsitzende,
Michael Rohardt - Dipl.-Ingenieur - Schriftführer,
Frank Bentes - Rechtsanwalt - stellv. Schriftführer,
Ingo Recke - SpeziaIsachbearbeiter im Beitrags- und Sozialversicherungsrecht

Gewinnverwendungsvorschlag:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.363.983,21 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die bestehenden dividendenberechtigten

Geschäftsguthaben am 01.01.2015 in Höhe von	363.156,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.000.827,21 €
	1.363.983,21 €

Hannover, den 29.02.2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GARTENHEIM eG
Der Vorstand

Dr. Haese

Messerschmidt

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohnun- gen	gew. Räume	Gara- gen	Car- ports	Stell- plätze
Im Süden						
Käthe-Kollwitz-Weg 1-6	6	56				
Anna-Siemsen-Weg 1-6	6	56				
Gertrud-Bäumer-Weg 1-6	6	56		16		
Am Mittelfelde 9	1	6		5		
An der Tiefenriede 2-26 (gerade)	13	125	3			
An der Questenhorst 4	1	10		14		
Bandelstraße 27 u. 29	2	31	1			
Bischofsholer Damm 128, 130, 132	3	18		12		
Böhmerstraße 28-38 (gerade)	6	63	1			
Claudiusstraße 10	1	11				
Dürerstraße 1-10	10	108				
Engelhardstraße 1-7 u. 9-16	15	129	1			
Erythropelstraße 14-22 (gerade)	5	44				
Essener Straße 4	1	8		5		
Friedrich-Silcher-Straße 1-6	6	36				
Geibelstraße 10 u. 12	2	24				
Große Düwelstraße 3-5	1	17	1	17		
Heidornstraße 4 u. 6	2	20				
Heinrich-Heine-Straße 17-25 (ungerade)	5	45	1	15		4
Helenenstraße 26-29	4	40				
Hildesheimer Str. 142, 146, 148, 150	4	57	2	57		
Krausenstraße 40, 40A, 41, 42, 43	5	50	1			
Mendelssohnstraße 13-25 (ungerade)	7	66				
Richartzstraße 2A	1	6				
Seilerstraße 16-22 (gerade)	4	43				
Spielhagenstraße 2, 4, 4A	3	38				
Yvonne-Georgi-Allee 5-17 u. 21 (Kubus)	8	96	3	96		
Stüvestraße 13, 14, 15	3	34				
Wildenbruchstraße 1-11 (ungerade)	6	54		1		
Wilhelm-Bünthe-Straße 1-8	8	64				
Rautenstraße 30	1	4				
Im Norden						
Borkumer Straße 26-36	11	80				
Bunnenbergstraße 16B, 16C, 23, 25, 25A, 27	6	62		6		
Biesterstraße 11, 11A, 15, 15A	4	40		19		
Emil-Meyer-Straße 2	1	8				
Übertrag:	168	1.605	14	263	0	4

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohnun- gen	gew. Räume	Gara- gen	Car- ports	Stell- plätze
Übertrag:	168	1.605	14	263	0	4
Im Norden						
Gibraltarweg 5-9 (ungerade)	3	24				
Gibraltarweg 6-18 (gerade)	7	63	1	10		
Heisenstraße 14 u. 18	2	12		4		
Hüttenstraße 26, 26A, 26B	3	18		4		
Isernhagener Straße 14	1	18				
Keplerstraße 1-11 (ungerade)	6	56				
Kopernikusstraße 19-27 (ungerade)	5	66				
Moorkamp 49	1	8		4		
Philipsbornstraße 11, 13, 15	3	44				
Schaumburgstraße 22 u. 23	2	19		6		14
Vordere Schönepworth 25	1	7				
Sylter Weg 1-14	14	93				
Wedelstr. 8-16 u. 20 (gerade)	6	63				
Wedelstr. 18 (Garagen)				63		
Im Osten						
Klopstockstraße 33-43 (ungerade)	6	48				
Pelikanstraße 6 u. 8				68		
Pelikanstraße 14	1	48				
Trojanstraße 6, 9, 12, 13-21, 27 u. 29	10	92				
Marienburger Weg 34				41		
Posener Straße 30-46 (gerade)	9	90		55		
Posener Straße 31-61 (ungerade)	16	98		32		
Posener Straße 23-29 (ungerade)	3	4	3			
Thorner Straße 11, 13, 15, 17	4	32				
Misburg						
Findstellenweg 22A, 22B, 22C	3	32				
Freienwalder Straße 1-11 (ungerade)	6	70		21		
Freienwalder Straße 2-12 (gerade)	6	56				
Freienwalder Straße 12A				25		
Freienwalder Straße 15	1	34		20		85
Freienwalder Straße 18	1	13				
Eberswalder Straße 1 u. 3	2	19		7		
Übertrag:	290	2.732	18	623	0	103

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohnun- gen	gew. Räume	Gara- gen	Car- ports	Stell- plätze
Übertrag:	290	2.732	18	623	0	103
Oberricklingen						
Göttinger Chaussee 132-152 (gerade)	11	101				
Gredelhof 1-10	10	90		9		13
Wallensteinstraße 1-13 (ungerade)	7	92	3	4		
Limmer						
Limmerstraße 122, 124	2	19		24		
Steigertahlstraße 1-17 (ungerade)	9	146				
Letter						
Liebermannstraße 13, 15, 18, 20	4	20		4		
Kurzer Kamp 2, 4, 6	3	18				
Krokusweg 4 u. 6	2	10		4		
Badenstedt						
Am Soltekampe 7-15 (ungerade)	5	40				
Nauheimer Straße 17, 21	2	14				
Rothenfelder Straße 13, 14	2	12				
Salinenstraße 20	1	6				
Salinenstraße 22				32		
Davenstedt						
Davenstedter Holz 37 u. 39	2	12				
Trappenkehre 1-13 (ungerade)	7	39		24		
Davenstedter Holz 32-42 (gerade)	6	24				
Davenstedter Holz 44-70 (gerade)	14	112				7
Davenstedter Holz 57, 59, 61	3	20	1			
Davenstedter Holz 44A, 52A, 62A				27		
In der Steinbreite 78-86 (gerade)	5	37		6		
In der Steinbreite 99	1	61	2			
In der Steinbreite 99A				53		
Untere Steinbreite 3, 4-8 (gerade)	4	44		44		
Wettbergen						
Auf dem Kampe 23-29 (ungerade)	4	50		72		11
Wettberger Edelhof 1-5 (ungerade)	3	80				
Wettberger Edelhof 9, 11	2	9	1			9
Wettberger Edelhof 13-41 (ungerade)	15	29	1			
Heinrichstraße 7-13	7	56		30		
Konradstraße 18-26	9	84		29		1
Tresckowstraße 46-64 (gerade)	10	112		111		5
Wehrleweg 1-11(ungerade)	6	56				26
Langenhagen-Godshorn						
Lohkamp 11 - 41	8	52		16	36	
Insgesamt:	454	4.177	26	1.112	36	175

