

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
GARTENHEIM

# GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

---

2019

1<sup>00</sup> Jahre   
HUNDERT JAHRE SOUVERÄNITÄT

*Créateur immobilier*

HILDESHEIMER STR. 142  
30173 HANNOVER

TELEFON 0511/28004-0  
TELEFAX 0511/28004-999

WWW.GARTENHEIM.DE  
E-MAIL: INFO@GARTENHEIM.DE

STAND: 11. MÄRZ 2020

# GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2019

---

## 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 4. April 2019 verabschiedete unsere 74. ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2018, den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend. In der Vertreterversammlung wurde Herr Rechtsanwalt Joachim Bauer erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In diesem Jahr scheidet **Herr Ingo Recke** 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, Rechtsanwalt, Vorsitzender  
Marianne Wirch, Dipl.-Bankbetriebswirtin  
Frank Bentes, Rechtsanwalt  
Michael Rohardt, Dipl.-Ingenieur  
Ingo Recke, Spezialsachbearbeiter im Beitrags- und Sozialversicherungsrecht

**Vertreter zum 31. Dezember 2019**

---

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit sowie die von ihm bestellten Ausschüsse haben sich während des Geschäftsjahres 2019 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 Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage sowie den für die Gewinnverwendung gemachten Vorschlägen an.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2018 wurde im Hause am 28. Februar 2019 beendet. Das Ergebnis wurde bereits in der Vertreterversammlung am 4. April 2019 bekanntgegeben.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 durch den DHV genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. hat am 27. Januar 2020 begonnen.

Über das Ergebnis dieser Prüfung werden wir in der Vertreterversammlung im Jahre 2020 berichten.

Hannover, den 1. Februar 2020

Joachim Bauer, Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

---

## 1. LAGEBERICHT

---

### 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 4.211 eigene Wohnungen, 24 Gewerbeflächen und 1.335 Kfz-Einstellplätze, davon 1.105 Garagen, 196 Stellplätze und 36 Carports im Stadtgebiet von Hannover sowie in Langenhagen und Letter.

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.

Wir sind ein solides, effizient geführtes Wirtschaftsunternehmen mit mehr als 50 % Eigenkapital. Unser konservatives, vorsichtiges, auf das HGB gestützte bilanzpolitische Handeln und unsere frischen, kreativen und innovativen Ideen helfen uns, unsere Substanz attraktiv zu halten und bleibende Werte zu entwickeln.

---

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

---

### 2.1 Rahmenbedingungen

Unsere Mitglieder und Wohnungssuchende sind vorwiegend Studenten, Familien und Paare. Sie suchen in erster Linie kleine 2-Zimmer Wohnungen bis 50 qm oder große 3 bis 4-Zimmer Wohnungen ab 80 qm. Die Stadtteile List, Südstadt, Linden und Limmer werden bevorzugt. Die Wohnungen sollten möglichst stadtnah liegen. Ein Großteil des Einkommens wird für die Miete ausgegeben. Wir sind mit unseren durchschnittlichen Mietpreisen besonders für die Mittelschicht interessant.

Die durchschnittliche Miete beträgt 6,44 €/qm in 2019, im Vorjahr waren es 6,37 €/qm. Die Fluktuationsquote betrug 7,27 %.

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	26.133	26.046	25.659
Instandhaltungsaufwendungen	10.319	10.223	11.252
Zinsaufwendungen	1.211	967	1.231
Jahresüberschuss	1.722	2.189	661

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietungen gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 37,94 €/qm (Vorjahr 41,92 €/qm). Zusätzlich wurden für Dachgeschosse, Balkone und umfangreiche Sanierungen ca. T€ 3.796 aktiviert.

Die Zinsaufwendungen sind gemäß planmäßiger Tilgung rückläufig.

Der Jahresüberschuss resultiert aus den angepassten Mieten und den geplanten Instandhaltungsaufwendungen.

## 2.2 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich		
Bestandserhöhung/ -verminderung	27.801,6	27.562,2
Eigene aktivierte Eigenleistungen	55,3	0,0
Sonstige Erträge	455,5	247,8
	<b>28.312,4</b>	<b>27.810,0</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.796,8	-16.696,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.515,6</b>	<b>11.113,5</b>
Erträge aus Finanzanlagen / Zinserträge	51,5	60,3
	<b>12.567,1</b>	<b>11.173,8</b>
Abschreibungen	-4.234,0	-4.202,6
Personalaufwand	-2.866,5	-2.686,4
Zinsaufwand	-967,0	-1.230,6
Sonstige Aufwendungen	-1.261,3	-1.194,0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.238,3</b>	<b>1.860,2</b>
Steuern	-1.049,2	-1.199,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.189,1</b>	<b>660,6</b>

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf T€ 2.189,1. Die Umsatzerlöse nahmen durch Mietanpassung zu. Bei den aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf die Aktivierung der Moosmaschinen. Die Aufwendungen für bezogene Leistung sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, da im Jahr 2019 mehr aktivierungspflichtige Maßnahmen durchgeführt wurden, vor allem Dachgeschossausbauten in der Südstadt. Die Personalkosten stiegen durch die Aufwendungen für die Altersversorgung durch Gutachten. Bei den Erträgen aus Finanzanlagen handelt es sich um Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens.

Es wurde in neue Dachgeschossausbauten und Balkonbauten investiert, die Abschreibungen erhöhten sich somit durch die Aktivierung. Der Zinsaufwand hat sich durch planmäßige Tilgung verringert.

## 2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	103.899,7	96,10	102.120,0	95,07	1.779,7	1,03
Umlaufvermögen	4.218,8	3,90	5.290,1	4,93	-1.071,4	-1,03
	<b>108.118,5</b>	<b>100,00</b>	<b>107.410,0</b>	<b>100,00</b>	<b>708,5</b>	
Fremdmittel	43.040,4	39,80	44.358,0	41,30	-1.317,6	-1,50
Reinvermögen	65.078,1	60,20	63.052,0	58,70	2.025,9	1,50
	<b>108.118,5</b>	<b>100,00</b>	<b>107.410,0</b>	<b>100,00</b>	<b>708,5</b>	

Das Gesamtvermögen hat eine Zunahme von T€ 708,5 zu verzeichnen. Das Anlagevermögen hat sich in erster Linie durch die Aktivierung der Baumaßnahmen Südstadt sowie durch Abschreibungen verändert. Im Jahr 2019 wurde mit dem Ausbau von weiteren 10 Dachgeschossen in der Südstadt begonnen, die in 2020 planmäßig bezugsfertig sein werden.

Das Umlaufvermögen veränderte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der flüssigen Mittel und den damit verbundenen Investitionen in den Dachgeschossausbau Südstadt und einer Sanierung in Bothfeld.

Das Reinvermögen nahm in erster Linie ergebnisbedingt zu.

## 2.4 Finanzlage

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

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme grundsätzlich so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene 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 nachhaltig 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 es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,83 %.

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



## Kapitalflussrechnung

	2019 T€	2018 T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.189	661
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.234	4.201
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	288	43
<b>Cash-Flow</b>	<b>6.711</b>	<b>4.905</b>
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10	15
Ab-/Zunahme anderer Aktiva	-32	-101
Ab-/Zunahme anderer Passiva	-141	-46
gezahlte Darlehenszinsen	811	1.048
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.339</b>	<b>5.821</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	15
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.895	-5.074
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-119	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-6.003</b>	<b>-5.059</b>
Darlehenstilgungen	-1.465	-1.591
Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	209	71
Auszahlungen für Dividenden	-371	-368
gezahlte Darlehenszinsen	-811	-1.048
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-2.438</b>	<b>-2.936</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.102</b>	<b>-2.174</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.896	5.070
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.794</b>	<b>2.896</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungsmittel	1.794	2.896
	<b>1.794</b>	<b>2.896</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflows auslaufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die gezahlte Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen in das Sachanlagenvermögen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.102 durch die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen und die Dachgeschossausbauten ab.

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

---

### 3. CHANCEN, RISIKEN UND WEITERER AUSBLICK

---

#### 2.1 Die große Transformation - Teil 2

Unser letzter Geschäftsbericht 2018 trug den Untertitel: „Die große Transformation – läuft bereits“. Auf dem Weltwirtschaftsgipfel im Januar 2020 in Davos betonte die Kanzlerin der Bundesrepublik Deutschland, dass im Lande „Transformationen gigantischen Ausmaßes“ anstünden. Trotz der sprachlichen Nähe gehen wir allerdings nicht davon aus, dass unsere damalige Überschrift als Blaupause für eine Regierungserklärung genutzt wurde.

Naturgemäß gibt es bei einem solchen anspruchsvollen wie auch abstrakten Thema Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Sichtweisen. Wir beurteilen die Notwendigkeit der Verbesserung unserer allgemeinen Umweltbedingungen als absolut dringend und überfällig, sind jedoch etwas zurückhaltender bei der Dramatisierung der sogenannten „politisch korrekten“ Klimaziele. In Folge dieser auf EU-Ebene vorgegebenen Klimaziele steht am Ende in wenigen Jahrzehnten die fast vollständige Dekarbonisierung der (deutschen) Wirtschaft. Hier mögen Zweifel angebracht sein, zumal die Totalitarität dieses Ansatzes einen radikalen Gesellschaftsumbau erzwingt, dessen Kernmotivation ausschließlich im menschengemachten Klimawandel, seinen Folgen und der beabsichtigten Rettung begründet liegt. Eigentlich leugnet so gut wie niemand den Klimawandel an sich, die Frage ist nur, ist er nicht doch weitgehend natürlichen Ursprungs, hat der Mensch überhaupt einen signifikanten Einfluss auf das Weltklima, ist CO<sub>2</sub> die einzig relevante Stellgröße auf die durchschnittliche Erderwärmung und ist der Beitrag Deutschlands prozentual gesehen nicht viel zu gering, um überhaupt irgendetwas bewirken zu können? Die momentan vorherrschende überwiegend „links-grüne Verbotskultur“ erschwert allerdings in Deutschland eine sachliche Diskussion zu diesem Themenkomplex. Trotz allem kann festgehalten werden, dass, wie die Regierung sagt, eine massive „Änderung der Lebensverhältnisse“ auf uns als Gesellschaft zukommen wird. Die mittelbaren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft kann man momentan relativ schwer konkret beschreiben und belegen, allerdings werden bei dieser Art von angekündigter gesellschaftlicher Totaltransformation Bereiche wie das Wohnen davon in besonderem Maße betroffen sein, da es sich hierbei um ein politisch sehr sensibles Grundbedürfnissegment handelt.

#### Die Transformation der USA

Die Gründe dieser von der Regierung mittlerweile nun auch ausgerufenen „Transformation“ liegen unserer Einschätzung nach möglicherweise woanders. Eigentlich dreht sich auf diesem Planeten alles nur um Geld und/oder Macht. Seit fast einem Jahrhundert haben sich die USA zur größten Weltmacht entwickelt und das seit über 30 Jahren konkurrenzlos. In Folge dieser Stellung und unter Zuhilfenahme der Globalisierung (man achte auf die genaue Wortwahl) haben die USA auf allen Gebieten der modernen Welt eine unangefochtene Vormachtstellung, die den Rest der Welt in unübersehbare Abhängigkeiten verstrickt hat. Diese Hegemonie als Machtmonopol der USA steht allerdings wieder auf dem Prüfstand der Geschichte. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zahlreiche mächtige Domänen, wie z.B. das Militär oder das Finanzwesen sind aufgrund natürlichen Wachstums, einer zunehmenden Verklumpungstendenz und anderer rekursiver Verstärkungseffekte aus dem Schatten der Unauffälligkeit herausgetreten und stehen nun ungeschminkt als „enttarnte“ Machtsysteme im Rampenlicht der Kritik.

Mit dieser Kritik in einer prinzipiell befriedeten Gesellschaft konstruktiv umzugehen, fällt dem System zunehmend schwerer, und die Gangart der notwendigen Mittel zur Unterdrückung von „Fragen“ wird prinzipiell immer härter. So wird aus Demokratie schnell eine „Demokratur“, was man im Umgang mit der sogenannten „Meinungsfreiheit“ bei Regierungen und der Presse recht gut beobachten kann.

Weitere Gründe für eine bevorstehende Transformation liegen jenseits der natürlichen Entblößung durch die Machtanspruchskomplexität der USA in weiteren Entwicklungen dieser Welt, wie z.B. ein stark wachsendes und aufstrebendes China. Launen und Drohgebärden an der Front eines Handelskrieges im Bereich von Zöllen und Exportverboten betreffen letztendlich auch unser gesamtes Wirtschafts- und Konsumverhalten. Der von China beabsichtigte Betrieb einer neuen Seidenstraße, die von Shanghai quer durch Eurasien und Deutschland im Duisburger Hafen endet, wird letztendlich kaum Gefallen bei unserer Schutzmacht USA finden. Ähnliches kann man bei der fast fertig gestellten aus Russland kommenden Gaspipeline „North Stream II“ durch die Ostsee beobachten, welche offenbar demnächst mit einem „Betriebsverbot“ belegt wird. Die Alternative wird sein, entweder teures Flüssiggas aus Kanada/USA zu importieren oder sich entsprechend für die USA rentabel „freizukaufen“. Auch diese Entwicklung kann unabsehbare Folgen auf die zukünftige Energieversorgung der gesamten Wohnungswirtschaft haben.

## **Die Transformation der Mobilität – hat Ladehemmungen**

Ein ähnlicher Effekt des massiven „Umkrempelns“ eines ganzen deutschen Industriezweiges lässt sich momentan bei der Automobilindustrie exemplarisch beobachten, was ebenfalls große Auswirkungen auf unsere gesellschaftliche Entwicklung und Mobilität nehmen wird. Unter dem Vorwand des Klimaschutzes wird zeitnah die Elektromobilität gefordert, wobei in erster Linie die Industrie mit Strafzahlungen unter Druck gesetzt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass zukünftig altbekannte Verbrennungsmotoren nicht mehr in den früher gewohnten Stückzahlen von der deutschen Automobilindustrie produziert werden können, wobei dieser Industriezweig bislang als starkes Rückgrat der deutschen Exportwirtschaft galt. Die momentane Entwicklung bei Elektroautos zeigt pauschal, dass diese Fahrzeuge prinzipiell „jeder“ bauen kann. Mit wenigen standardisierten Komponenten wie Batterie, Motor und Elektronik sind diese Fahrzeuge oft schon als „Rasierapparate“ auf vier Rädern bezeichnet worden. Der gegenwärtige Hype um die Firma Tesla, die momentan einen höheren Börsenwert als Volkswagen und BMW zusammen hat, obwohl sie in ihrer Firmengeschichte noch nie einen Gewinn aufzuweisen hatte, zeigt eindrucksvoll, welche Nation von dem „Dieselskandal“ in hohem Maße profitiert. Es etabliert sich ein Unternehmen quasi aus dem Nichts und verdrängt mit ein bisschen „Nachhilfe“ in kürzester Zeit einen gestandenen Weltmarktführer. Das ist der amerikanische Traum, jeder kann es schaffen, nur eben die Deutschen nicht. Nebenbei bemerkt wird sich aber die Erkenntnis nicht mehr lange verheimlichen lassen, dass Elektroautos im täglichen Komfort zunächst verlockend sind, sich aber nach kurzer Zeit unter dem Aspekt des momentan hoch gehandelten Umwelt- und Energieanspruchsdenkens als nicht ganz so überzeugende Alternative präsentieren werden. In einem kurzen Bericht<sup>1</sup> haben wir dargelegt, dass momentan bei der „Normalbevölkerung“ große Unkenntnis über den Alterungsprozess und den Energieverbrauch der bisherigen Lithium-Ionen-Technologie besteht.

Der Alterungsprozess des bis dato gängigen Typs von Elektroautobatterien führt nach wenigen Jahren zu einem immer größer werdenden Energiebedarf und somit auch zu höheren Kosten für den Autofahrer. Dieser energetische „Blindleistungsanteil“ kann konservativ geschätzt bei einer voraussichtlichen Batterielebensdauer von max. 8 Jahren gut 50% der geladenen Gesamtenergiemenge betragen. Natürlich kann man hier nicht von einer rechtswidrigen Manipulation von Abgaswerten sprechen, denn bei einem Elektroauto befindet sich der Auspuff bekannter Weise woanders, z.B. bei einem Energieversorger, aber die Höhe des Korrekturbedarfes der angenommenen Energieverbrauchswerte geht mindestens in die gleiche Richtung. Der Automobilhersteller VW hat sich, wie man hinter vorgehaltener Hand vernehmen konnte, auf Empfehlung der USA voll auf die Elektromobilität ausgerichtet. Diese Technologiewette wird von diversen Fachleuten als riskant eingestuft, ist aber für VW aus geschilderten Gründen alternativlos. Viele Kommentatoren sagen schon jetzt, dass die deutschen Automobilbauer im internationalen Geschäft bedeutungslos werden könnten. Dagegen hätten andere Staaten sicher nichts einzuwenden.

---

1 <https://www.gartenheim.de/der-kleine-philosoph/das-elektroauto-einen-haken-gibt-es-noch-2020.html>

Vielleicht wird man durch diese Entwicklung begünstigt nach kurzer Zeit den wertvollen Rest eines dann am Markt gescheiterten deutschen Autobauers preiswert kaufen können.

Die spannende Frage des Jahres 2020 wird sein, ob und wie der planwirtschaftlich angedachte Start der Elektromobilität von der Bevölkerung angenommen wird und welche Anforderungen sich für die Wohnungswirtschaft im Bereich der Ladeinfrastruktur ergeben könnten. Wir sind zu dem Ergebnis gelangt, dass ein flächendeckendes, strategisches Engagement bzgl. der Errichtung, bzw. Unterstützung einer Ladeinfrastruktur im Bereich unserer Liegenschaften momentan noch relativ unklar und daher unverhältnismäßig riskant ist. Potentielle Wettbewerbsnachteile durch eine diesbezüglich zurückhaltende Position sehen wir nicht. Die momentan vorherrschende Lithium-Ionen-Akku-Technologie wird von vielen als Übergangstechnologie eingeschätzt, wobei wir uns dieser Bewertung weitgehend anschließen. Wir erwarten noch rasante Entwicklungen im Bereich des Wasserstoffantriebs und der Festkörperbatterien. Wahrscheinlich wird es noch für längere Zeit einen Mix aus verschiedenen weiterentwickelten Antriebstechnologien geben. Saubere Verbrennungsmotoren sind nicht ohne Weiteres durch batteriegetriebene Elektroantriebe ersetzbar.

### **Unser Geld wird ständig transformiert – und jetzt verschwindet es sogar teilweise**

Eine Transformation gigantischen Ausmaßes lässt sich auch in unserem europäischen Währungssystem beobachten. Noch nie in der Geschichte hat es einen dauerhaften Zustand gegeben, wo der Besitz von Geld negativ besteuert wird. Nach und nach werden im Jahre 2020 fast alle Banken in Deutschland einen Negativzins von 0,5 bis 1% pro Jahr einführen. Das hat erhebliche Auswirkungen auf das Sparverhalten der Bevölkerung, sind doch traditionellerweise Investitionen in Aktien<sup>2</sup> und andere riskantere Anlageformen hierzulande bislang unterrepräsentiert. Das automatisierte Verschwinden großer Geldmengen wird uns als Phänomen wahrscheinlich noch die nächsten Jahre begleiten, was unseren Umgang mit Geld erheblich verändern dürfte.

Das alles hat aber auch eine gute Seite. Voraussichtlich werden wir in den nächsten Jahren keinen dieser gefürchteten Total-Crashes erleben, weil das marode Geldsystem bereits mit allen Mitteln „gemanagt“ wird. Unbenommen dieser Gesamteinschätzung kann es natürlich jederzeit zu „Korrekturen“ kommen, aber ein Totalausfall unseres Finanzsystems steht momentan mit großer Sicherheit nicht auf der Agenda, da es im geschilderten Gesamtkontext zu große Risiken für das System birgt, frei nach dem Motto: „Lieber ab und zu ein bisschen, als alles auf einmal, und es geht schief“. In den vergangenen Geschäftsberichten hatten wir schon viele Ausführungen zum Thema unseres Geldsystems präsentiert.

Die bisherigen Überlegungen waren geprägt von der Überzeugung, dass wir weitgehend freie Märkte haben, die auf natürliche Weise Unebenheiten korrigieren, notfalls bis zum Systemversagen eines Marktes, also dem Kollaps. Hierfür spricht der Effekt der unvermeidbaren exponentiellen Geldmengen Zunahme als Naturgesetz der Zinsverzinsung, was in der Realität einen zyklisch auftretenden Zusammenbruch von einzelnen Währungen erzwingt. Hätten wir diesen besagten freien Geldmarkt, den wir bislang angenommen hatten, wäre ein Total-Crash zeitnah im Bereich des Möglichen. Wir müssen uns korrigieren, wir haben und wir hatten schon lange keine freien Finanzmärkte mehr. Darüber kann man jetzt traurig sein, gibt aber die Hoffnung, momentan relativ friedlich und wohlstandsgesichert ab und zu kleinere Opfer bringen zu müssen, bzw. zu dürfen, als sich im großen Chaos wiederzufinden. Das ist für Deutschland im Augenblick wirklich alternativlos.

### **Transformation unserer Sozialsysteme**

Große Transformationen gibt es momentan auch mitten in unserem Sozialstaat. Wir freuen uns natürlich über jeden, der, aus welchen Gründen auch immer, dauerhaft in unser Land zieht, aber

---

<sup>2</sup> Die Aktienmärkte laufen momentan auf Hochtouren, für das Jahr 2020 wird trotz des permanenten Risikos bei dieser Anlageform allgemein eine gute Perspektive vorhergesagt.

unsere Sozialsysteme werden aus demographischen Gründen und aus Gründen einer ausgeprägten „Aufwandslastigkeit“ nicht mehr so die ganz große Versorgungsperspektive haben wie bislang. Das Jahr 2015 war ein Jahr der unumkehrbaren Beschleunigung dieses Effektes, insofern war dieser Transformationseffekt vorhersehbar, insbesondere, weil die Fäden von der gleichen handelnden Person gezogen wurden. Auch das wird die Gesellschaft mittel- und langfristig speziell im Bereich des Konsum- und Wohnverhaltens ebenfalls radikal verändern.

### **Kriege sind auch eine Art der Transformation – es können aber auch mal symbolische Kriege sein**

Wenn die Mächtigen große Veränderungen beabsichtigen, müssen sie das Knurren der Bevölkerung stets im Auge behalten, gilt es als oberste Handlungsmaxime, nicht die Kontrolle zu verlieren. Ein Kontrollverlust kann letztendlich niemandem nutzen, zumindest nicht auf der operativen Ebene, sind Flurschaden und Risiko im Verhältnis zum eigenen Machterhaltungsaufwand dann in einem ungünstigen Verhältnis. Ideal sind stetige, kleinere Verschlimmerungen, die mit einem unterhaltsamen Narrativ von der Bevölkerung als Opfer gefordert werden, die sich mehr oder weniger geräuschlos umsetzen lassen. Hierzu gibt es vom ehemaligen EU-Kommissionspräsidenten Juncker ein vielsagendes Zitat<sup>3</sup>. Wenn aber die Zeit drängt oder die Maßnahmen größerer Zumutung sind, muss eine „Ablenkungsbaustelle“ her. In der Vergangenheit waren dies meist Kriege, allerdings sind diese momentan mitten in Europa eher unpopulär und impraktikabel. An der Europäischen Grenze zu Russland, also in der Ukraine sieht das schon wieder anders aus, aber hier stehen eher machtstrategische Überlegungen der NATO und der USA im Vordergrund. Europa ist bereits schon im übertragenen Sinne optimal „besetzt“, mehr Einfluss der USA geht nun wirklich nicht mehr. Der sogenannte Krieg findet momentan auf einer anderen Meta-Ebene statt, nämlich im Bereich der Wirtschaft und des Finanzsystems. Eine globale Finanzelite, die selbstredend zum großen Teil amerikanische Interessen vorrangig berücksichtigt, hat Europa mehr oder weniger fest im Griff. Damit sind z.B. wichtige Bereiche wie IT, Kommunikation und „Nachrichten“ gemeint, die alle am großen Kabel hängen.

In diesem Zusammenhang könnte man die EU-Regierung in Brüssel als eine Konstruktion nach dem Vorbild der ehemaligen UdSSR sehen, die Europäischen „Satelliten“ aus Vereinfachungsgründen zentral zu regieren. Dass England mit seiner jahrhundertelangen traditionellen Kolonialgeschichte hier aus seinem Eigenverständnis heraus nicht so recht in ein solches Rahmenkonzept hineinpasst, sich bevormundet fühlt und aus der EU austritt, ist irgendwie nachvollziehbar und folgerichtig. Die Bildung der jetzigen EU ist eine Geschichte der Zugeständnisse insbesondere von Deutschland im Zuge der Wiedervereinigung. Dieser Vorgang wurde eingebettet in das Narrativ der „glühenden Europäer“, die angeblich ohne diese Vorteilsgemeinschaft völlig alleine in der großen bösen Welt der Globalisierung und Oligopole hoffnungslos untergegangen wären. Mittlerweile gibt es zahlreiche Befürchtungen, aber auch Hoffnungen, dass die EU nach jetziger Lesart an ihrer „Zentrallastigkeit“ scheitern könnte.

Kriege können zur Ablenkung auch „innen“, also im eigenen Land geführt werden. Hierzu fallen einem mehrere Bereiche auf. Es häufen sich in den Medien Berichte, dass sich zahlreiche im Integrationsprozess befindende Personen in Form organisierter Banden zusammenfinden und zahlreiche Stadtteile in etlichen Regionen Deutschlands der Gestalt dominieren, dass die Polizei nur noch eher begleitende und dokumentierende Funktionen wahrnimmt. Die allgemeine Sicherheitslage hat sich faktisch und gefühlt seit 2015 dramatisch verschlechtert. Politisch wird dieses Thema eher nebensächlich behandelt.

Nichtsdestotrotz befinden wir uns auch in einem globalen Krieg gegen uns selbst, denn massive weltweite Umweltsünden, die sich aus einem universellen humanistischen Ethos für große Teile der Weltbevölkerung verbieten würden, wie z.B. das Abfackeln ganzer Urwälder, das Verschmutzen unserer Trinkwasserreserven, der leichtsinnige Umgang mit unserem Konsummüll oder das

---

<sup>3</sup> Jean Claude Juncker: „Wenn es dann kein großes Geschrei gibt und keine Aufstände, weil die meisten gar nicht begreifen, was da beschlossen wurde, dann machen wir weiter - Schritt für Schritt, bis es kein Zurück mehr gibt.“ - in Die Brüsseler Republik, Der Spiegel, 27. Dezember 1999.

berühmtberüchtigte Fracking fordern zur Verbesserung bzw. Unterlassung um jeden Preis auf, notfalls auch auf Kosten unseres bisherigen Wohlstands. Für diesen Prozess ist in der Bevölkerung viel Verständnis und Bereitschaft vorhanden, weil sich die Wirkungszusammenhänge plausibel nachvollziehen lassen. Zum Thema Mobilität sei noch angemerkt, dass momentan in Deutschland ca. 43 Mio. PKW (ohne LKW's) zugelassen sind. Unsere Ballungsgebiete und Innenstädte sind verkehrstechnisch hoffnungslos verstopft und das Suchen von Parkplätzen dauert manchmal länger als die eigentliche Autofahrt. Das wir hier sprichwörtlich am Ende unserer Belastungsmöglichkeit angelangt sind, überrascht wenig. Über kurz oder lang muss der Individualverkehr sinnvoll abgebaut werden, auch auf die Gefahr hin, dass Autofahren wieder etwas Privilegiertes wird. Das Elektroauto kann man hier insofern auch als Baustein zur Reduktion sehen, weil sich der Preis für Kauf und Betrieb und die begrenzte Lebensdauer dieses Automobiltyps insgesamt mengenbegrenzend auswirken können.

## **Transformation im Wohnungsbau**

Das Niveau der allgemeinen Mieten ist aus Sicht der Politik und des Marktes in fast allen deutschen Ballungsgebieten im Verhältnis zu den durchschnittlich verfügbaren Einkommen viel zu hoch, andererseits befinden wir uns aus dem Blickwinkel einiger Vermieter regelrecht in einem goldenen Zeitalter. Eindrucksvoll haben einige ausländische „Großinvestoren“ in letzter Zeit vorgeführt, wie man auf Kosten der Allgemeinheit mit Hilfe einer verschlafenen Politik richtig Gewinn machen kann. Erwähnt sei hier das Berliner Modell, als die Stadt vor einem Jahrzehnt in einem zeitgeistigen Vernebelungszustand rund 60.000 „nicht mehr benötigte“ Sozialwohnungen an eine private Investorengruppe verkaufte.

Hiermit war offenbar die naive Hoffnung verbunden, dass diesen Wohnungsbestand am freien Markt agierende „Profis“ für alle Beteiligten profitabel und gedeihlich managen könnten. Nach rund 10 Jahren stand fest, dass die neuen Eigentümer die Wohnungen eher branchenüblich „deinvestiert“ hatten, um die eigenen Gewinne ins Unanständige zu steigern. In der Wohnungswirtschaft gibt es den Fachbegriff „Exit“, womit gemeint ist, dass man nach einem gezielten Raubbau an der Substanz den Rest auch wieder rechtzeitig verkaufen (durchreichen) muss, bevor irgendwelche Sozialverpflichtungen zu groß werden und ein Weiterverkauf unrentabel bis unmöglich wird. Aufgrund der Größe des Wohnungspaketes knickte die Berliner Politik vor dem Wähler ein, bevor dieses Dilemma öffentlich unbeherrschbar zu werden drohte und kaufte einen Teil des „Schrotts“ zu einem völlig überhöhten Preis mit Steuergeldern wieder zurück und übertrug den Wohnungsbestand einer städtischen Gesellschaft. Die internationale Investorengruppe konnte somit ihren finanziellen Einsatz in relativ kurzer Zeit vervielfachen. Ähnliche Vorgänge fanden in etwas kleinerem Rahmen auch vor kurzem in Hannover statt, allerdings verschwinden solche handfesten Skandale auch wieder relativ schnell aus dem Fokus der Wahrnehmung, weil die Gesellschaft offenbar kein Interesse an einer breiten Diskussion hatte. Völlig anders sieht das allerdings bei den momentanen politischen Verhältnissen aus, wenn die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim einen Bauantrag stellt, wie im Febr. 2019 geschehen, um auf eigenem Grundstück in Form einer Nachverdichtung ein frei finanziertes Wohngebäude mit 6 Etagen für 19 Wohnungen zu errichten. Ein politisch entfachter Sturm der Entrüstung zog im Rahmen des Zustimmungsbegehrens zum Bebauungsplan tagelang über die Genossenschaft her, als ob hier irgendeine gesellschaftliche Missetat geplant gewesen wäre. Mit Argumenten, die von einer breiten Öffentlichkeit nicht nachvollzogen werden konnten, wurden in der politisch besetzten Bauausschusssitzung formale Aspekte, wie z.B. die besondere Farbwahl und andere eher alberne Detailkritiken dergestalt diskutiert, dass dieser Entwurf für Hannover insgesamt als unpassend abgelehnt wurde. Die von der politischen Mehrheit vorgetragenen Ablehnungsargumente riefen ein gewisses Erstaunen hervor, zumal sie jeglicher soliden argumentativen Grundlage entbehrten. Hier ließe sich auch noch ein anderer Grund vermuten. Die Genossenschaft ist bekannt dafür, beim Thema Belegreichtswohnungen äußerste Zurückhaltung zu pflegen, weil wir der Meinung sind, dass dieses Modell letztendlich nicht mit der Struktur und dem Auftrag einer traditionellen Genossenschaft kompatibel ist. Im Bereich Wohnungsbau ist die Politik selbstverständlich nicht an allem schuld, die oben genannten Beispiele zeigen aber

nur allzu deutlich, mit welcher Kurzsichtigkeit und teilweisen Unprofessionalität hier relativ folgenlos hantiert werden kann. Wenn etwas situativ fehlt, z.B. dringend benötigter Wohnraum, dann wird er einfach irgendwo bestellt, manchmal sogar erzwungen oder gar mit Steuergeldern „herbeigefördert“. Wenn diese Ampel erst einmal auf Grün steht (das könnte man auch politisch verstehen), dann wird Druck auf dem Markt erzeugt. Falls da mal die eine oder andere unbeugsame Genossenschaft durch den Rost fällt, interessiert es niemanden, im Gegenteil, man ist froh, eine (sinnvolle) Ausnahme verhindert zu haben, die womöglich am selbst kontrollierten Markt zu einer Untergrabung der eigenen politischen Autorität geführt hätte.

Wir empfinden dieses politische Vorgehen als eine Art der Enteignung und möchten hierzu folgende Betrachtung hinzufügen: Der Staat verklausuliert seine „Zwangswünsche“ mit dem Wort „Förderung“. Das hat zunächst einen großen gesellschaftlichen Wohlklang. Man kann in der Zeitung lesen, dass der Staat wieder zig-Millionen in die Förderung von preiswertem Wohnraum investiert hat. Das ist für die Bevölkerung zunächst 100% zustimmungsfähig, weil keiner weiß, was anschließend passiert. Kommt man nun als „harmlose“ Genossenschaft mit diesem Problem in Berührung, z.B. durch einen Bauantrag, klebt an der Genehmigungsfähigkeit sofort ein Katalog mit einem Sortiment an verkraftbaren, wirtschaftlichen „Gräueltaten“. Aus diesem Katalog kann man sich dann eine maßgeschneiderte „Kröte“ herausuchen, die man freiwillig natürlich zum Wohle des Ganzen zu schlucken bereit ist. Das Geschäftsmodell der „Enteignung“ sieht vor, dass es für eine real ausgezahlte Fördergeldsumme eine Verpflichtung gibt, einen anderen wirtschaftlichen Nachteil (im Sinne eines ökonomischen Äquivalents natürlich nur auf Zeit) in Kauf zu nehmen, also z.B. die Deckelung von Mieten oder die Vergabe von Belegrechten an die Kommune. Diese Förderung ist deshalb branchenweit unbeliebt, weil man es vielfach mit langfristig versteckten Risiken und einer Reihe von negativen Gestaltungsmöglichkeiten von Seiten der Kommune zu tun hat, die die Balance zwischen Förderung und in Kauf genommenen Nachteilen stets zu Ungunsten des „Geförderten“ verschiebt. Für die „Fleischfresser“ bedeutet eine solche Förderung zunächst nur eine Schmälerung der potentiellen Rendite. Im Rahmen politischer Gestaltungsmöglichkeiten hat man sich daran gewöhnt, dass im Falle einer Ausschreibung einer öffentlichen Baufläche solche Zugeständnisse verlangt werden können. Man hat schließlich immer noch die Möglichkeit, auf die Teilnahme an einer solchen Ausschreibung zu verzichten. Wenn nun aber bei einem Bauantrag zum Zwecke der Nachverdichtung auf einem bereits zur Genossenschaft gehörendem Grundstück genau der gleiche Zwang ausgeübt wird, sind die legitimen Gestaltungsmöglichkeiten des eigenen Besitzes beschnitten. Wir können im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten nicht mehr frei über unser Eigentum verfügen, das ist im Kern eine sogenannte „kalte“ Enteignung.

Das könnte man auch auf die einfache Formel bringen – wer momentan keinen Beitrag zum Sozialwohnungsbau leistet, baut nicht mehr. Das betrifft erst einmal jeden, die einen können das im Profit mit „einpreisen“ oder anderwärtig kompensieren und die anderen zahlen oben drauf. Sie zahlen sogar oben drauf für eine Problematik, die sie nicht verursacht haben und dessen Kompensation dem Staat obliegen würde. Wenn preiswerte und bezahlbare Wohnungen für Geringverdiener und/oder Migranten in großer Menge gebraucht werden, hat der Staat Geld und Mittel im Überfluss, dieses Problem zu lösen. Natürlich sind die Kommunen mit ihren Wohnungsbaugesellschaften operativ irgendwann am Limit, aber das kann und soll nicht das Problem von Wohnungsgenossenschaften sein. Es ist der reinen Bequemlichkeit und einem gewissen politischen Größenwahn zuzuschreiben, nun auch noch eine ganze Branche in die Enteignungshaft zu nehmen. Das Ganze trägt Grundzüge der Flüchtlingskrise 2015, wo man (die Bundeskanzlerin) entschieden hat, aus humanitären, höherwertigen Motiven den Rechtsstaat weit hinter sich zu lassen. Die Lage ist nicht besser geworden, das Problem aber immer noch das Gleiche.

In den vergangenen Geschäftsberichten hatten wir schon häufig die Klassifizierung „Fleisch“- und „Pflanzenfresser“ verwendet, womit eine grobe Unterteilung unseres lokalen Wohnungsmarktes gemeint ist. Die erste Kategorie wird meist von ortsansässigen, bzw. mittlerweile auch überregional operierenden Bauträgern gebildet, deren vorrangiger Geschäftszweck im profitablen Errichten von neuem Wohnraum besteht. Demgegenüber stehen u.a. die ortsverbundenen

Genossenschaften, die ebenfalls gerne bauen würden, aber aus ihrem Eigenverständnis und ihrem Auftrag heraus eine andere Zielrichtung haben.

Die „Fleischfresser“ brauchen ständig neue Proteine, also Grundstücke, wenn Sie hungrig sind, kann man sie zähmen. Viele von Ihnen sind so schlau, dass sie sich den örtlichen Fütterungsbedingungen vorausseilend und vorsorglich anpassen. Nur so lassen sich die besten Futterplätze reservieren. Die Entscheidungsträger der Kommune haben dann so seine „Lieblinglöwen“, die dann auch erstaunliche Kunststücke zu zeigen bereit sind, wenn man ihnen genügend hinwirft. Nach einer ausreichenden Übungszeit stellt sich hier bei beiden Seiten ganz automatisch eine vorteilhafte Symbiose ein.

Auf der anderen Seite gibt es, wenn man in diesem Bild bleibt, die friedlichen „Pflanzenfresser“, z.B. eben die Genossenschaften, die innerhalb ihrer relativ genügsamen Selbstregulation bislang zu einer gesunden Branchendiversität beigetragen haben. Nun hat aber die ständige Wechselwirkungsverstärkung von unter Handlungsdruck stehenden kommunalen Entscheidungsträgern und gierig unterwürfigen „Fleischfressern“ zu einer massiven Biosphärenveränderung geführt. Die Pflanzenfresser sind vom gesunden Wettbewerb nahezu ausgeschlossen. Einige Entscheider bei der Stadt haben in ihrem Selbstverständnis vergessen, dass die Pflanzenfresser anders funktionieren, sie brauchen anderes Futter, oder um weiter im Bild zu bleiben, man behauptet nun aus Gerechtigkeitsgründen, eine „Futterausschreibung“ für Enten und Krokodile machen zu müssen, die sich im gleichen Gewässer aufhalten und dort gemeinsam leben. Und man hat es kommen sehen, die Enten machen nicht genau das, was die Krokodile sofort bereit sind, zu machen, die blöden Enten maulen herum, benehmen sich auffällig und ignorieren sogar das „geförderte“ Futter. In Hannover gibt es ein besonders schlaues Krokodil, das fängt mit G an und das zieht sich immer eine Teichhuhn-Maske über den Kopf, und die Stadtentscheider machen gegenüber den Enten immer wieder die Andeutung, dass sie sich am nachhaltigen Huhn ruhig mal ein Beispiel nehmen sollten.

Genossenschaften sind traditionell geschlossene Vereine. Wer aufgenommen wird oder nicht, entscheidet die Genossenschaft selbst. Sie ist autonom und souverän, denn sie hat das Wohl ihrer Mitglieder und Mieter primär im Auge. Politische Wünsche sind nachrangig, darüber reden kann man, aber die Entscheidung liegt immer bei der Genossenschaft selbst. Genau durch dieses einzigartige „Betriebssystem“ können Wohnungsgenossenschaften erst ihren gesellschaftlichen Sekundärnutzen entfalten. Mit einer staatlichen „Zwangsbelegung“ macht man das seit über hundert Jahren krisenerprobte, stabile Genossenschaftssystem mittel- bis langfristig kaputt. Wenn man sogar auf 19 freifinanzierte Genossenschaftswohnungen im mittleren Preissegment für eine Stadt wie Hannover verzichtet, nur, weil die Politik von uns als Genossenschaft in dieser Angelegenheit keinen Beitrag zur Errichtung von belegrechtsgebundenen Sozialwohnungen erhält, zeigt das den ganzen Irrsinn der Lage.

## **2.2 Chancen und Risiken**

Die Genossenschaft hat durch die Erkenntnis der wiederholt geschilderten Entwicklung im politischen Umfeld Hannovers frühzeitig auf eine nachhaltige und auf die Kernkompetenzen ausgerichtete Strategie ihrer Aktivitäten umgeschwenkt. Die umfangreiche, hochwertige Sanierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes stand und steht im Fokus der Planung. Des Weiteren konnten in den letzten Jahren in guten Wohnlagen rund 100 neue Dachgeschoßwohnungen errichtet werden, die durch ihr besonderes Preis-/Leistungsverhältnis sehr gut am Mietermarkt akzeptiert wurden. Die bislang durchgeführten Sanierungen sind auch für den Laien durch ihre besondere Art der Formgebung, Farbe und Detailausführung gut als Kontrapunkt zum branchenüblichen „Gestaltungssallerlei“ erkennbar und sind daher als eigenständige Marke fest im Bewusstsein der hannoverschen Bevölkerung verankert. Das hat einen allgemeinen positiven, selbstverstärkenden Effekt auf Art und Qualität der Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen bewirkt. Leerstände und Mietausfallquoten sind branchenunterdurchschnittlich gering, und die Hausgemeinschaften lassen sich pauschal als äußerst



stabil bezeichnen. Unterstützend wirken hier soziale Projekte, wie z.B. der Salon 18 in der Südstadt, der den traditionellen Ansatz unserer generationsübergreifenden Selbsthilfeorganisation idealtypisch abbildet.

Hervorzuheben sind hier umfangreiche Aktivitäten in der besonderen Atmosphäre eines Kaffeehauses gegen den allgemeinen Trend der Vereinsamung, wie gemeinsames Essen, gemeinschaftliche Handwerks- und Unterhaltungsprojekte, aber auch eine große Resonanz bei unserem regelmäßigen Angebot des sogenannten „Babykaffees“. Krimilesungen und andere Projekte runden die tägliche Angebotspalette ab, welche von eigenen Mitarbeitern/-innen umfassend betreut wird. Zuverlässigkeit, Qualität und ein besonderes Flair sind ein hoher Sicherheitsfaktor für Gleichmäßigkeit und Stabilität dieser genossenschaftlichen Geschäftsstrategie. Regelmäßige Konzertreihen in unserem Geschäftsgebäude sorgen für eine kulturelle Präsenz und Konstanz in der hannoverschen Gesellschaft. Als besondere Alleinstellung unserer Genossenschaft gelten viele bekannte Produkte, die in unseren vor einigen Jahren errichteten hochmodernen Werkstätten entstehen. Hier sind die Entwicklung unserer „Moosmaschinen“, einem weltweit einzigartigem Vertikalbewässerungssystem für grüne Wände zu erwähnen, aber auch eigengestaltete, selbstentwickelte und selbstproduzierte gebäudetypische Gegenstände wie unverwechselbare Türgriffe, Briefkästen, Fahrradständer, Hausmüllverkleidungen, Außenlampen u.v.m.

Momentan sehen wir trotz der gewaltigen Veränderungen in unserer Gesellschaft keine Veranlassung, von dem bislang erfolgreichen Entwicklungsweg unserer Genossenschaft auch in den nächsten Jahren abzuweichen.

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		31.726,65	27.707,41
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	88.043.146,51		87.620.873,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.726.577,22		6.852.768,38
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48		83.434,48
Maschinen	983.969,66		865.994,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.314.333,28		1.005.686,78
Anlagen im Bau	1.097.813,47		318.059,07
Bauvorbereitungskosten	324.319,13		174.115,65
Geleistete Anzahlungen	173.910,41	98.747.504,16	169.767,74
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.118.933,33		5.000.000,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	5.120.433,33	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		103.899.664,14	102.119.907,50
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	95.898,47		104.017,36
Unfertige Leistungen	2.178.639,23		2.147.330,73
Andere Vorräte	3.379,51	2.277.917,21	4.283,44
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	78.732,31		65.965,42
Sonstige Vermögensgegenstände	68.116,16	146.848,47	71.708,28
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.793.909,53	2.896.461,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		201,55	302,27
<b>Bilanzsumme</b>		<b>108.118.540,90</b>	<b>107.409.976,81</b>

<b>Passivseite</b>	€	<b>Geschäfts- jahr</b>	€	<b>Vorjahr</b>	€
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Geschäftsguthaben</b>					
der mit Ablauf des Geschäfts-					
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	350.400,00			331.200,00	
der verbleibenden Mitglieder	9.568.800,00			9.379.200,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.400,00</u>	9.921.600,00		<u>3.000,00</u>	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)					
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	7.449.002,00			7.229.002,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 220.000,00 (Vorjahr : € 67.000,00)					
Bauerneuerungsrücklage	19.106.568,23			19.084.325,46	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 22.242,77 (Vorjahr € 1.875.997,82 )					
Andere Ergebnisrücklagen	<u>26.431.662,29</u>	52.987.232,52		<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)					
<b>Bilanzgewinn</b>					
Gewinnvortrag	200.187,00				
Jahresüberschuss	2.189.110,97			660.589,77	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>220.000,00</u>			<u>67.000,00</u>	
		<u>2.169.297,97</u>			
Eigenkapital insgesamt		65.078.130,49			
<b>Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für Pensionen	5.459.429,00			5.170.712,00	
Steuerrückstellungen	113.649,95			155.800,40	
Sonstige Rückstellungen	<u>707.685,00</u>	6.280.763,95		<u>567.419,00</u>	
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.424.138,09			17.192.233,51	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditge- bern	16.945.136,19			17.642.010,37	
Erhaltene Anzahlungen	2.627.642,27			2.612.166,35	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.913,49			18.645,87	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	727.871,67			814.069,96	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.944,75</u>	<u>36.759.646,46</u>		<u>184.939,83</u>	
davon aus Steuern: € 1.617,96 (Vorjahr: € 2.132,68)					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Passive Rechnungsabgrenzung		0,00		0,00	
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>108.118.540,90</b></u>		<u><b>107.409.976,81</b></u>	

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	27.758.413,18		27.388.734,60
aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.843,11		15.432,68
		27.770.256,29	27.404.167,28
Erhöhung/Verminderung unfertigen Leistungen		31.308,50	158.125,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		55.280,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		455.515,91	247.759,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.796.779,81	16.696.522,67
<b>Rohergebnis</b>		12.515.580,89	11.113.530,44
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.106.868,48		2.216.265,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	759.610,67	2.866.479,15	470.140,82
davon für Altersversorgung € 374.945,86 (Vorjahr: € 112.852,05)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.233.953,28	4.202.628,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.261.335,11	1.194.032,68
Erträge aus anderen Finanzanlagen	49.736,74		58.945,70
Sonstige Zinserträge	1.753,70	51.490,44	1.417,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		967.006,57	1.230.607,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.772,86	167.817,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.227.524,36	1.692.402,11
Sonstige Steuern		1.038.413,39	1.031.812,34
<b>Jahresüberschuss</b>		2.189.110,97	660.589,77
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		200.187,00	0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-220.000,00	-67.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		2.169.297,97	593.589,77

### 4.0 Anhang

#### A. Allgemeine Aufgaben

Die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 253 beim Amtsgericht Hannover. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 17.07.2015 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### 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

##### II. Bewertungsmethoden:

- a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur soweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Sie werden über eine Laufzeit von 3 Jahren abgeschrieben.

- b) 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 Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 - 80 Jahren vorgenommen. Die ab 1991 fertiggestellten 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 gewechselt. Auf Basis der geänderten Abschreibungsmethodik beträgt die Nutzungsdauer für die Gebäude unverändert grundsätzlich 50 Jahre. Eine Ausnahme bilden die Nutzungsdauerverlängerungen von 15 bis 25 Jahren aufgrund umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bei verschiedenen Objekten.

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.

- 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 Abschreibungen der Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer vorgenommen (3-20 Jahre). Abschreibungen auf Zugänge werden zeitanteilig gemäß amtlicher Abschreibungstabellen vorgenommen. In den Geschäftsjahren 2008 - 2016 wurden für geringwertige Anlagegüter im Sinne § 6 Abs.2a EStG im Jahr des Zugangs ein Sammelposten gebildet und zu einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2017 wird kein Sammelposten mehr gebildet.
- e) Die anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- f) Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde ohne Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Die Bestände an Heizöl sind nach der FiFo-Methode bewertet.
- g) Die Bewertung der Forderungen wurde zum Nennwert unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken vorgenommen.
- h) Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Zugrundelegung der Projected Unit Credit Methode ermittelt. Nach Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie sind gemäß § 253 HGB Abs. 2, für Altersversorgungsverpflichtungen der Rechnungszins aus dem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre zu ermitteln. Dabei wurde ein Rechnungszins von 2,71% (erwarteter Stand am 31.12.2019 auf Basis eines 10 Jahresdurchschnitts) verwendet. Die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck wurden 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 01.01.2020 wurde in 2010 voll eingestellt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung resultierte im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von € 144.047. Der Erfüllungsbetrag zum 31.12.2019 beträgt € 5.459.429,00. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt der Abzinsungssatz im 7 Jahresdurchschnitt 1,96 % (erwarteter Stand am 31.12.2019). Der resultierende Erfüllungsbetrag beträgt € 6.163.939,00, sodass sich ein ausschüttungsgesperrter Unterschiedsbetrag in Höhe von € 704.510,00 ergibt.
- i) Die sonstigen Rückstellungen 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) Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- a) Die Investition im Projekt Südstadt in neu geschaffenen Wohnraum und aktivierungspflichtige Sanierungen (Balkonanbauten) belaufen sich im Jahr 2016 auf T€ 1.380, im Jahr 2017 auf T€ 2.428, im Jahr 2018 auf T€ 2.775 und in 2019 auf T€ 3.840. Somit wurden seit Beginn der Maßnahme im Jahr 2016 insgesamt T€ 10.423 investiert.

#### Entwicklung des Anlagevermögens 2019 HR BIIRUG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert			
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	kumuliert	Zugänge	Abgang	kumuliert	31.12.2019	nachrichtlich	
	€	€	€		€	01.01.2019	im GJ	im GJ	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Vermögensgegenstände	272.287,82	19.617,47	0,00	0,00	291.905,29	244.580,41	15.598,23	0,00	260.178,64	31.726,65	27.707,41	
	272.287,82	19.617,47	0,00	0,00	291.905,29	244.580,41	15.598,23	0,00	260.178,64	31.726,65	27.707,41	
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	193.450.960,47	3.795.582,81	0,00	+ U	337.461,07	197.584.004,35	105.830.087,25	3.710.770,59	0,00	109.540.857,84	88.043.146,51	87.620.873,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.681.679,61	0,00	0,00	+ U	37.805,18	8.719.484,79	1.828.911,23	163.996,34	0,00	1.992.907,57	6.726.577,22	6.852.768,38
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48	0,00	0,00	/ U	0,00	83.434,48	0,00	0,00	0,00	83.434,48	83.434,48	
Maschinen	1.000.925,20	125.920,34	0,00	+ U	70.000,00	1.196.845,54	134.930,43	77.945,45	0,00	212.875,88	983.969,66	865.994,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.815.037,75	546.090,83	3.218,95	+ U / U	0,00	3.357.909,63	1.809.350,97	237.443,33	3.217,95	2.043.576,35	1.314.333,28	1.005.686,78
Anlagen im Bau	318.059,07	1.135.618,65		+ U / U	449.080,61 804.944,86	1.097.813,47				1.097.813,47	318.059,07	
Bauvorbereitungskosten	174.115,65	197.804,82	0,00	/ U	19.402,00	352.518,47	28.199,34		28.199,34	324.319,13	174.115,65	
Geleistete Anzahlungen	169.767,74	74.318,98	176,31	/ U	70.000,00	173.910,41				173.910,41	169.767,74	
	206.693.979,97	5.875.336,43	3.395,26		0,00	212.565.921,14	109.603.279,88	4.218.355,05	3.217,95	113.818.416,98	98.747.504,16	97.090.700,09
<b>Finanzanlagen</b>												
Wertpapiere des AV	5.000.000,00	118.933,33	0,00		0,00	5.118.933,33	0,00	0,00	0,00	5.118.933,33	5.000.000,00	
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00		0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00	
	5.001.500,00	118.933,33	0,00		0,00	5.120.433,33	0,00	0,00	0,00	5.120.433,33	5.001.500,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	211.967.767,79	6.013.887,23	3.395,26		0,00	217.978.259,76	109.847.860,29	4.233.953,28	3.217,95	114.078.595,62	103.899.664,14	102.119.907,50

- b) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 2.178.639,23 (Vorjahr € 2.147.330,73) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- c) In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Beträge in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung (€ 334.700),  
 nachlaufende Rechnungen (€ 130.000),  
 Prüfungs- und Beratungskosten (€ 47.000),  
 Jubiläumsrückstellungen (€ 18.485),  
 laufende Rechtsstreitigkeiten (€ 50.600),  
 Urlaubsverpflichtung (€ 32.300),  
 Personalkosten (€ 27.600).

- d) 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	78.732,31	65.965,42	1.837,31	100,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	68.116,16	71.708,28	1.500,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>146.848,47</b>	<b>137.673,70</b>	<b>3.337,31</b>	<b>100,00</b>

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art d. Sicherung*)	Vorjahr	
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegen-über Kreditinsti-tuten	16.424.138,09	781.554,68	3.095.648,84	12.546.934,57	16.424.138,09	GPR	17.192.233,51	768.095,42
Verbindlichkeiten gegen-über anderen Kre-ditgebern	16.945.136,19	747.158,63	3.200.612,46	12.997.365,10	16.945.136,19	GPR	17.642.010,37	675.398,52
Erhaltene Anzah-lungen	2.627.642,27	2.627.642,27	0,00	0,00	0,00		2.612.166,35	2.612.166,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.913,49	17.913,49	0,00	0,00	0,00		18.645,87	18.645,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	727.871,67	652.651,22	74.807,92	0,00	0,00		814.069,96	599.957,24
Sonstige Verbindlichkeiten	16.944,75	16.667,82	276,93	0,00	0,00		184.939,83	184.482,67
	<b>36.759.646,46</b>	<b>4.843.588,11</b>	<b>6.371.346,15</b>	<b>25.544.299,67</b>	<b>33.369.274,28</b>		<b>38.464.065,89</b>	<b>4.858.746,07</b>

\*) GPR = Grund-pfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- a) Die Umsatzerlöse sind gem. des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gegliedert worden.
- b) Innerhalb des Postens „sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 121.284,25 enthalten.
- c) In dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ verringerten sich die Kosten für die Instandhaltung geplant um € 1.028379,20, da vermehrt Aktivierungen von Dachgeschossausbauten in der Südstadt und Balkonen in Bothfeld vorgenommen wurden.
- d) Durch die Änderung der Ermittlung des Rechnungszinses der Pensionsrückstellung ergibt sich unter der Position Personalaufwand in diesem Jahr ein Effekt von insgesamt € 402.919,00. Der Zinsanteil für die Rückstellungen von Pensionen in Höhe von € 144.047,00 ist unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfasst. Darüber hinaus werden im Zinsaufwand € 389,00 Aufzinsungen von sonstigen langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

## D. Ergänzende Angaben

- a) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	4
Technische Mitarbeiter	6	0
Soziale Betreuungskräfte	1	3
	<b>29</b>	<b>7</b>

- b) Zusätzlich bilden wir 7 Immobilienkaufleute aus.
- c) Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestehen in Höhe von € 1.500,00.



d) Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen basieren auf eingegangenen, mehrjährigen Verträgen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten bis max. zum 31.05.2036 auslaufen und ein Volumen von rund € 453.830,76 p.a. umfassen. Diese sind teilweise umlagefähig.

e) Mitgliederbewegung:

Anfang 2019	6.371 Mitglieder
Kündigungen früherer Jahre und Vorverstorbenen 2019	11 Mitglieder
Zugang 2019	352 Mitglieder
Abgang 2019	264 Mitglieder
Ende 2019	6.448 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 189.600,00 erhöht. Die Mitglieder haften im Konkursfall der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

f) Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

g) Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Günter Haese, Andrea Messerschmidt

h) Aufsichtsrat:

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

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

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

### **Gewinnverwendungsvorschlag:**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.169.297,97 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die bestehenden Dividendenberechtigten

Geschäftsguthaben am 01.01.2020 in Höhe von	374.544,00 €
und Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.794.753,97 €
	2.169.297,97 €

Hannover, den 5. Februar 2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GARTENHEIM eG

Der Vorstand

Dr. Haese

Messerschmidt

<b>Straße und Hausnummer</b>	<b>Häuser</b>	<b>Wohnun- gen</b>	<b>gew. Räume</b>	<b>Gara- gen</b>	<b>Car- ports</b>	<b>Stell- plätze</b>
<b>Im Süden</b>						
Käthe-Kollwitz-Weg 1-6	6	56				
Anna-Siensen-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	126	3			
An der Questenhorst 4	1	10		13		1
Bandelstraße 27 u. 29	2	31	1			
Bischofsholer Damm 128, 130, 132	3	18		12		
Böhmerstraße 28-38 (gerade)	6	72	1			
Claudiusstraße 10	1	11				
Dürerstraße 1-10	10	108				
Engelhardstraße 1-7 u. 9-16	15	134	1			
Erythropolstraße 14-22 (gerade)	5	44				
Essener Straße 4	1	8		5		
Friedrich-Silcher-Straße 1-6	6	36		5		
Geibelstraße 10 u. 12	2	24				
Große Düwelstraße 3-5	1	17	1	12		
Heidornstraße 4 u. 6	2	20				
Heinrich-Heine-Straße 17-25 (ungerade)	5	45	1	15		4
Helenenstraße 26-29	4	40				
Hildesheimer Str. 146, 148, 150	3	57		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	70				
Rautenstraße 30	1	4				
<b>Im Norden</b>						
Borkumer Straße 26-36	11	80				
Bunnenbergstraße 16B, 16C, 23, 25, 25A, 27	6	64		6		
Biesterstraße 11, 11A, 15, 15A	4	40		19		
Emil-Meyer-Straße 2	1	8				
<b>Übertrag:</b>	<b>167</b>	<b>1.628</b>	<b>12</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

<b>Straße und Hausnummer</b>	<b>Häuser</b>	<b>Wohnun- gen</b>	<b>gew. Räume</b>	<b>Gara- gen</b>	<b>Car- ports</b>	<b>Stell- plätze</b>
<b>Übertrag:</b>	167	1.628	12	262	0	5
<b>Im Norden</b>						
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	23		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 Schöneworth 25	1	7				
Sylter Weg 1-14	14	99				
Wedelstr. 8-16 u. 20 (gerade)	6	63				
Wedelstr. 18 (Garagen)				63		
<b>Im Osten</b>						
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				
<b>Misburg</b>						
Findstellenweg 22A, 22B, 22C	3	32				15
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		
<b>Übertrag:</b>	<b>289</b>	<b>2.766</b>	<b>16</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>119</b>

<b>Straße und Hausnummer</b>	<b>Häuser</b>	<b>Wohnun- gen</b>	<b>gew. Räume</b>	<b>Gara- gen</b>	<b>Car- ports</b>	<b>Stell- plätze</b>
Übertrag:	289	2.766	16	622	0	119
<b>Oberricklingen</b>						
Göttinger Chaussee 132-152 (gerade)	11	101				
Gredelhof 1-10	10	90		9		13
Wallensteinstraße 1-13 (ungerade)	7	92	3	4		
<b>Limmer</b>						
Limmerstraße 122, 124	2	19		24		
Steigertahlstraße 1-17 (ungerade)	9	146				
<b>Letter</b>						
Liebermannstraße 13, 15, 18, 20	4	20		4		
Kurzer Kamp 2, 4, 6	3	18				
Krokusweg 4 u. 6	2	10		4		
<b>Badenstedt</b>						
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		
<b>Davenstedt</b>						
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				2
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				52		6
Untere Steinbreite 3, 4-8 (gerade)	4	44		41		3
<b>Wettbergen</b>						
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		28		2
Tresckowstraße 46-64 (gerade)	10	112		110		5
Wehrleweg 1-11(ungerade)	6	56				26
<b>Langenhagen-Godshorn</b>						
Lohkamp 11 - 41	8	52		16	36	
<b>Insgesamt:</b>	<b>453</b>	<b>4.211</b>	<b>24</b>	<b>1.105</b>	<b>36</b>	<b>196</b>

gedruckt am 12.03.2020