

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
GARTENHEIM

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2022

1⁰⁰ 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

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2022

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. 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 16. Mai 2022 verabschiedete unsere 77. ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2021 in Schriftform, den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend. In der Vertreterversammlung wurden Herr Bartscht und Herr Evensen neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Bauer wurde erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In diesem Jahr scheidet Herr Ingo Recke aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist gemäß §24 Abs. 2 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
Marcus Bartscht, Rechtsanwalt
Martin Evensen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Vorstand unterrichtete laufend über die Geschäftslage, wodurch der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit sich über sämtliche Geschäftsvorfälle überzeugen konnte. Zudem war der Aufsichtsrat beratend tätig und erfasste die notwendigen Beschlüsse.

Ferner wurden erforderliche Geschäftsfragen laufend dem Aufsichtsratsvorsitzenden unterrichtet. Der Gesamtaufsichtsrat 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 2021 wurde im Hause am 18. Februar 2022 beendet. Das Ergebnis wurde zu der Vertreterversammlung am 16. Mai 2022 bekanntgegeben.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 durch den DHV genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. hat am 20. Februar 2023 begonnen.

Über das Ergebnis dieser Prüfung werden wir in der Vertreterversammlung im Jahre 2023 berichten.

Hannover, den 20. Februar 2023

Joachim Bauer, Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender

1. LAGEBERICHT

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 4.228 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeflächen und 1.337 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.

Anhand unserer solidarischen und genossenschaftlichen Denkweise sind wir stets optimistisch gestimmt, als wachstumsstarkes Wirtschaftsunternehmen unseren Mitgliedern ein kreatives Wohnen zu ermöglichen. Das kontinuierlich wachsende Eigenkapital mit derzeit 64,4% erlaubt uns zudem, unseren Bestand auf einem hohen Niveau zu erhalten und hochwertige Bau- und Sanierungsmaßnahmen unabhängig durchführen zu können.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Unsere Mitglieder und Wohnungssuchende sind Studenten, Singles, Paare und Familien. Sie suchen in erster Linie 2 bis 3 Zimmer Wohnungen zwischen 40 und 80 qm. Die Stadtteile List, Südstadt und Linden werden bevorzugt. Die Wohnungen sollen möglichst zentral liegen und eine nahe Verkehrsinfrastruktur anbieten. Aufgrund unserer genossenschaftlichen Prinzipien sind wir mit unseren Mietpreisen für alle Wohnungssuchenden interessant.

Die durchschnittliche Miete beträgt 6,74 €/qm in 2022, im Vorjahr waren es 6,60 €/qm. Die Fluktuationsquote betrug 8,63 %.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	27.514	27.586	26.954
Instandhaltungsaufwendungen	12.374	11.488	8.042
Zinsaufwendungen	500	536	837
Jahresüberschuss	1.742	2.585	4.479

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietungen und einer Anpassung an den aktuellen Mietspiegel gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Durchschnitt rd. 42,33 €/qm (Vorjahr 29,71 €/qm) und sind aufgrund umfangreicher Instandhaltungsarbeiten in unserem Bestand zurückzuführen. Zusätzlich wurden für Neubau und Sanierungen ca. T€ 3.082 aktiviert.

Die Zinsaufwendungen sind gemäß planmäßiger Tilgung und Umschuldung rückläufig. Die in 2022 erfolgte Umschuldung diverser Darlehen führte zu deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen.

Der Jahresüberschuss resultiert aus den höheren Mieterlösen, den Instandhaltungsaufwendungen, den aktivierungspflichtigen Arbeiten sowie den planmäßigen Abschreibungen.

2.2 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich		
Bestandserhöhung/ -verminderung	30.027,4	28.929,4
Eigene aktivierte Eigenleistungen	13,8	116,5
Sonstige Erträge	146,8	400,1
	30.188,0	29.446,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.984,9	-14.101,7
Rohergebnis	12.203,1	15.344,3
Erträge aus Finanzanlagen / Zinserträge	47,2	49,0
	12.250,3	15.393,3
Abschreibungen	-4.371,0	-4.330,7
Personalaufwand	-2.648,1	-3.200,9
Zinsaufwand	-536,2	-836,5
Sonstige Aufwendungen	-1.056,9	-1.230,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.638,0	5.794,8
Steuern	-1.053,5	-1.315,3
Jahresüberschuss	2.584,5	4.479,5

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf T€ 2.584,5. Die Umsatzerlöse nahmen wesentlich durch Mietanpassungen zu. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf die Aktivierung einer Moosmaschine in unserem Geschäftsgebäude, welche in der Eingangshalle aufgestellt ist. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in erster Linie die Auflösungsbeträge für nicht in Anspruch genommene Rückstellungen des Vorjahres und Erträge aus Versicherungsleistungen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich um die geplanten Instandhaltungsausgaben, da überwiegend nicht aktivierungsfähige Baumaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei den Erträgen aus Finanzanlagen handelt es sich um Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens.

Die Abschreibungen fanden im Jahr 2022 planmäßig statt. Die gesunkenen Personalkosten sind auf die Senkung der Aufwendungen für die Altersversorgung zurückzuführen, die wesentlich durch eine geringere Rückstellung beeinflusst wurden. Der Zinsaufwand ist insbesondere aufgrund einer Umschuldung gesunken. Die sonstigen Aufwendungen sind durch die Senkung der sächlichen Verwaltungskosten gesunken.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	107.177,2	94,42	108.232,7	95,92	-1.055,5	-1,5
Umlaufvermögen	6.328,4	5,58	4.602,6	4,08	1.725,8	1,5
	113.505,6	100,00	112.835,3	100,00	670,3	
Fremdmittel	40.380,0	35,58	42.063,3	37,28	-1.683,3	-1,7
Reinvermögen	73.125,6	64,42	70.772,0	62,72	2.353,6	1,7
	113.505,6	100,00	112.835,3	100,00	670,3	

Das Gesamtvermögen ist um T€ 670,3 zu gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich in erster Linie durch geringere aktivierungsfähige Kosten und der gegenüberstehenden Abschreibungen verändert.

Das Umlaufvermögen veränderte sich im Wesentlichen durch die Zunahme der flüssigen Mittel.

Die Fremdmittel haben um T€ 1.683,3 abgenommen. Dies ist in erster Linie auf die planmäßige Tilgung sowie einer durchgeführten Umschuldung von Krediten und der daraus erhöhten Tilgung zurückzuführen.

Das Reinvermögen nahm in erster Linie ergebnisbedingt zu.

2.4 Finanzlage

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

Zudem besteht ein Fokus unserer Zahlungsströme auf die Ausschüttung einer nach unserem Verständnis angemessenen Dividendenzahlung in Höhe von 4% an unsere Mitglieder sowie weitere Liquiditätsreserven für größtenteils unabhängige Investitionsmöglichkeiten in unseren Bestand. Dabei behalten wir stets die Eigenkapitalquote im Blick und sehen einem Wachstum positiv entgegen.

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 16 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,16 % (Vorjahr 1,83%), die, aus einer Umschuldung zu deutlich zinsgünstigeren Konditionen resultiert.

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

Kapitalflussrechnung

	2022 T€	2021 T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.585	4.480
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.371	4.331
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	13	652
Cash-Flow	6.969	9.463
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	28	0
Ab-/Zunahme anderer Aktiva	-413	-36
Ab-/Zunahme anderer Passiva	-74	374
gezahlte Darlehenszinsen	416	706
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.926	10.507
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.330	-6.773
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-34	-37
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-3.343	-6.810
Darlehenstilgungen	-1.623	-1.626
Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	156	67
Auszahlungen für Dividenden	-387	-382
gezahlte Darlehenszinsen	-416	-706
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-2.270	-2.647
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.313	1.050
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.075	1.025
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.388	2.075
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	3.388	2.075
	3.388	2.075

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die gezahlte Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen in das Sachanlagenvermögen zur Verfügung stand.

Zusätzliche Darlehen sind vorerst nicht vorgesehen. Die Instandhaltung und Modernisierung werden aus dem Cash-Flow finanziert.

3. CHANCEN, RISIKEN UND WEITERER AUSBLICK

3.1 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Geschäftsrisiko liegt im Wesentlichen in der Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, weshalb insbesondere die Erhaltung unseres Wohnungsbestands, aber auch die Beobachtung des Mietwohnungsmarktes in Hannover von erheblicher Bedeutung sind.

Aufgrund der geschlossenen Miet- und Dauernutzungsverträge mit langfristig festgelegten Mieten bestehen keine Mietpreisänderungsrisiken. Infolge der stark gestiegenen und noch steigenden Beschaffungspreise für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass diese Entwicklung nicht auch durch Ausschöpfung moderater Mieterhöhungspotenziale kompensiert werden muss. Die Entwicklung wird von uns aufmerksam beobachtet. Für die Zukunft rechnen wir mit moderat steigenden Mieterlösen. Aufgrund der Marktsituation sind Leerstände und Mietausfälle nicht zu erwarten und auch die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen.

Für die Genossenschaft ergibt sich daraus eine stabile Liquiditätssituation. Der Kapitaldienst als auch die Modernisierungen können planmäßig aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft geleistet werden.

Durch die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen stellen wir sicher, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nicht nachhaltig durch wirtschaftliche Risiken belasten wird.

3.2 Weiterer Ausblick

Jeder spürt, dass wir uns in einem gesellschaftlichen Zeitabschnitt großer Veränderungen befinden. Was ist anders als sonst? Was ist anders als die bisherigen Erfahrungen der letzten Jahrzehnte, die der stete Zeitwandel mit sich bringt? Ganz offensichtlich ist es die Komplexität und die Intensität, mit der sich unser Leben „nachhaltig“ verändert, wobei eine dauerhafte Mischung aus Sorge und Angst für viele zu einem ständigen Tagesbegleiter herangewachsen ist. Die Verdichtung und Komprimierung der Veränderungsereignisse, die fast alle unsere elementaren Lebensbereiche betreffen, ist selbst nüchtern gesehen zu einem unübersichtlichen „Monster“ herangewachsen, wodurch jeder einzelne in individuelle Rettungsmuster wie Lethargie, Gleichmut, Eifer, Wut usw. zu verfallen droht. Politik und Medien geben momentan insgesamt für die Gesellschaft kein gutes Bild ab, das Gefühl von Recht, Ordnung und Kontrolle (im Sinne von „wir haben den Laden verantwortungsvoll im Griff“) schwindet und der Eindruck von Hilflosigkeit, Inkompetenz, plumper Vorteilswirtschaft mit einem gehörigen Anteil von Fremdsteuerungseinflüssen nimmt zu. Das sind keine günstigen Voraussetzungen für ein breites Vertrauen von (kleiner und mittelständiger) Wirtschaft und Gesellschaft in ein demokratisches Staatssystem, das von vielen kritischen Beobachtern aus der Nähe betrachtet immer mehr als ein „technokratisches Marionettensystem“ wahrgenommen wird. Unser bisher vertrautes gesellschaftliches System scheint irgendwie in der „Falle“

zu sitzen, aus sich selbst heraus scheint eine Rettung kaum möglich zu sein, da wir in den letzten Jahren eindrucksvoll vorgeführt bekommen haben, wie abhängig und hilflos wir im Grunde genommen sind, bzw. wir gemacht wurden. („Nichts wird mehr so sein wie früher“ – diese Ankündigung einer ehemaligen Bundeskanzlerin ist mittlerweile gelebte Realität geworden.) Haben wir überhaupt noch irgendwelche Gestaltungsmöglichkeiten, die uns in der Arena, die sich „Demokratie“ nennt, verblieben sind? Diese Fragen lassen sich momentan natürlich nicht seriös beantworten, vor allem weil ein Großteil der Gesellschaft unvorbereitet mitten drin steckt und nicht zu den Akteuren des Wandels gehört. Dass dieser Prozess eher manipulativ im Sinne eines totalitären Gesamtmaßnahmenpaketes ohne Bürgerbeteiligung vollzogen wird, dürfte mittlerweile eigentlich auch jedem klar sein. Die letzten drei Jahre des Wandels waren medial dominant durch das Thema „Corona“ besetzt. So heftig die Tiefenpenetration in die letzten Ecken und Winkel unserer Gesellschaft auch war, so schnell verschwand vor wenigen Wochen dieses Thema kurz bevor die gesellschaftliche „Sicherheit“ endgültig durchgebrannt wäre wieder von der Hauptbühne und wird momentan ersetzt durch Überschriften wie Krieg, Energieknappheit, Pipeline-Sprengungen, Klimawandel und andere Aufreger.

Die „Zeche“ aus diesen Krisen haben die Staaten in Form von neuen Schulden gezahlt, was man neuerdings auch mit netten Worten wie z.B. „Sondervermögen“ bezeichnet. Diese Schulden werden unweigerlich wieder in Form zusätzlicher Steuern vom Bürger und von großen Teilen der „braven“ Wirtschaft zurückgeholt werden, was die Gefahr eines potentiell irgendwann kollabierenden Finanz- und Wirtschaftssystems verstärken dürfte.

Wir haben auf den Effekt der ungezügelter Geldschöpfung und asymmetrischen Reichtums-Vermehrung in unseren Geschäftsberichten der letzten zehn Jahre immer wieder hingewiesen. Eine sogenannte Lösung für die „Hauptakteure“, bzw. ein „Gamechanger“ dieser Problematik zeichnet sich mittlerweile deutlich ab, denn mit der beabsichtigten Einführung des sogenannten digitalen Geldes lässt sich der Nachteil unkontrollierbarer Geldmengenvermehrung vermeiden. Digitales Geld ließe sich individuell punktgenau steuern, bzw. kontrollieren, doch nur vom wem? Die Vorteile bargeldloser Zahlungsmöglichkeiten liegen durchaus auf der Hand, doch ein nicht von der gleichen Hand zu weisender Nachteil besteht in einer potentiellen Totalabhängigkeit und Fremdsteuerung durch gewisse Akteure, die schon jetzt nicht das größte Vertrauen von einem Großteil der Bevölkerung genießen dürften, aber wen interessiert schon so etwas? Es wäre naiv anzunehmen, dass alles einfach nur „gut“ wird und dass die Betreiber eines monolithisch totalitären Geldsystems, die dann keinerlei echten demokratischen „checks and balances“ mehr ausgesetzt sind, diesen Planeten auf die finale „Sonnenseite“ ewigen Wohlstands für alle zu führen gedenken. Das bisherige Geldsystem mag so unvollkommen sein wie es mag, durch eine gewisse Rest-Unkontrollierbarkeit bleibt es ein offenes (freiheitliches) Regelsystem unserer Austauschwerte und kann sich den Menschen anpassen, bzw. kann von Menschen im Sinne positiver individueller Handlungsmöglichkeiten angepasst werden. Die Einführung einer digitalen Währung mit gleichzeitiger Abschaffung des Bargeldes ist ein sehr wichtiger, kontroverser und vor allem finaler Schritt für eine Gesellschaft. Momentan hat man den Eindruck, dass auch diese Transformation ohne große öffentliche Beteiligung im Windschatten allgemeiner Zermürbung instru-

mentell umgesetzt wird. Die bevorstehende, offenbar sehr zeitnahe Verwandlung unseres Geldsystems wird alle Bereiche unseres Lebens und der Wirtschaft betreffen, so auch die Belange unserer Genossenschaft. Es ist allerdings zu früh, die konkreten Konsequenzen für unseren Betrieb beschreiben zu können.

Auf der Ausgabenseite wird es sowohl mittel- als auch langfristig allerdings nicht besser, eher deutlich schlechter. Man braucht hierzu nicht in komplizierte Details einzusteigen, aber weitere Themen wie die (teure und äußerst ineffiziente) Energiewende, indirekt herbeigeführte Energiekostensteigerungen (Stichwort Pipeline-Sprengung), eine mittlerweile gewachsene Staatsquote von über 50%, die Beteiligung an einem Stellvertreter-Krieg und eine großzügige Immigrationsunterstützung führen bei leeren Kassen (Stichwort Sondervermögen) zu noch mehr Staatsschulden und damit in kurzer Folge zu massiven Steuererhöhungsanforderungen auf breiter Front. Umgangssprachlich nennt man bezogen auf die Erwartung der Bevölkerung von Leistung und Gegenleistung einen solchen asymmetrischen Finanzierungsausgleich ein „Fass ohne Boden“.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass Deutschland weltweit mit Abstand die höchsten Energiekosten hat. Damit auch diese Aussage nicht falsch verstanden wird, sowohl Klima als auch Umwelt, soweit wir beides überhaupt retten können, retten wir bestenfalls damit, dass wir neue technische Möglichkeiten und Verfahren finden und erfinden, genau diese zukünftigen Probleme intelligent durch Fortschritt zu lösen. Dafür brauchen wir nicht nur Dichter und Denker, sondern auch Tüftler, Ingenieure und eine freie Unternehmenskultur, die es teilweise noch in Deutschland gibt. Allerdings erlebt unsere ehemalige viertstärkste Volkswirtschaft der Welt einen strukturellen Niedergang im Turbomodus, wobei der „Brain-Drain“, also die Abwanderung der besten Köpfe das größte Problem darstellt. Um die „Klimaretteung“ abzuschließen, sei erwähnt, dass der überwiegende Teil der jetzigen und zukünftigen Emissionen aus Asien und Südamerika kommen wird, und genau da werden die meisten „Treibhausgase“ von den ärmeren rasant wachsenden Bevölkerungsschichten produziert.

Unter dem Blickwinkel der bisherigen Ausführungen möchten wir nun die Betrachtung auf die zukünftige Vermögenssituation des Unternehmens lenken, die wir einfach mal als realistisches Szenario entwerfen möchten. Die Ausgangslage unserer Genossenschaft ist gut, oder um es etwas überspitzt zu formulieren, konkurrenzlos gut, aber der allgemeine Wandel wird selbst bei uns deutliche Spuren hinterlassen, die mehr oder weniger auch an unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis „kratzen“ werden. Um es vorweg zu nehmen, die Genossenschaft war trotz oder wegen ihrer über 100-jährigen Tradition strukturell immer flexibel, innovativ und „leichtfüßig“, was auch weiterhin die besten (und einzigen) Überlebensvoraussetzungen sind.

Machen wir es kaufmännisch einfach und betrachten die Einnahmen- und die Ausgabenseite. Auf der Einnahmenseite haben wir einen attraktiven Wohnungsbestand, der praktisch „vollvermietet“ ist (wir sprechen hier von ca. 99,8%) und aus daraus resultierenden Mieteinnahmen, welche ebenso fast vollständig der Genossenschaft (ca. 99,2%) zufließen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt zum Geschäftsjahresende bei 6,74 €/qm, was sowohl am Standort Hannover als auch innerhalb der Branche ein gehobener mittlerer Wert ist. Dafür bekommen unsere Mitglieder ein deutliches Zusatz-Plus an Ausstattung, Betreuung und sozialem/kulturellem/innovativem Engagement

geboten. Die Einnahmenseite enthält, kurz gesagt, wenig Steigerungs-, bzw. Optimierungspotential. Das soll so sein und soll auch genauso bleiben, denn dieses „Geschäftsprinzip“ ist unserer genossenschaftlichen Identität geschuldet.

Die mittelfristigen Entwicklungen der Gesellschaft, also auch die Wechselwirkungen in unsere Genossenschaft hinein, sind zunächst von positiver Hoffnung geprägt. Die Chancen, den bisherigen recht erfolgreichen Kurs für unsere Genossenschaft fortführen zu können, sind gut, die geschilderten Risiken sind bislang eher abstrakter Art. Akuter Handlungsbedarf ist z.Zt. noch nicht vonnöten. Vollständige und proaktive Transparenz in unserem Handeln macht direkte Werbung für uns weiterhin überflüssig, die wohnungssuchende Bevölkerung „hat verstanden“ und findet uns. Viele der von und geschilderten Probleme werden sich auf direkte und indirekte Art und Weise von selbst regeln bzw., überholen, die große gesellschaftliche Transformation werden wir nicht beeinflussen. Was wir nicht ändern können, sollten wir hinnehmen. Dennoch können wir aus jeder Situation das Beste machen.

In allen Geschäftsberichten wird zum Schluss dieses Kapitels traditionell die gute Position der Genossenschaft hervorgehoben, was sich in einer soliden wirtschaftlichen Lage (ca. 65% Eigenkapital), guten Produkten und guten Mietern (Mitgliedern) widerspiegelt. Wenn ein Element dieses „Dreiklages“ irgendwann in Schieflage geraten sollte, könnten wir diese Position langfristig nicht halten. Unsere bisherige Geschäfts- und Kommunikationsstrategie, die vom Mainstream teilweise stark abgewichen ist, scheint in der Rückschau für unser Unternehmen genau richtig gewesen zu sein, sonst könnten wir diese Zeilen so nicht schreiben. Wir werden uns weiterhin bemühen, zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen stets zum Wohle unserer Genossenschaft kreativ zu gestalten und fortzuführen.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	€	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		59.455,99	85.959,46
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	91.582.022,63		92.871.129,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.719.393,56		6.427.518,45
Grundstücke ohne Bauten	83.434,48		83.434,48
Maschinen	1.252.804,54		1.363.735,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.042.173,59		1.071.795,01
Anlagen im Bau	0,00		956.853,44
Bauvorbereitungskosten	147.759,90		123.814,81
Geleistete Anzahlungen	62.470,21	101.890.058,91	54.602,73
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.226.176,90		5.192.373,45
Andere Finanzanlagen	1.500,00	5.227.676,90	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		107.177.191,80	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	95.898,47		95.898,47
Unfertige Leistungen	2.606.340,36		2.301.737,69
Andere Vorräte	4.333,92	2.706.572,75	1.216,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.958,03		51.137,42
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	182.757,77	233.715,80	50.085,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.388.092,51	2.075.100,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		27.442,41
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		113.505.572,86	112.835.336,03

Passivseite	€	Geschäfts-	Vorjahr
		jahr	
		€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäfts-			
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	379.800,00		355.800,00
der verbleibenden Mitglieder	9.884.400,00		9.751.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	10.264.200,00	<u>900,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.339.002,00		8.079.002,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 260.000,00 (Vorjahr: € 450.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	25.766.228,71		22.123.362,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 3.642.866,17 (Vorjahr € 1.222.040,34)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>26.431.662,29</u>	60.536.893,00	26.431.662,29
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag			0,00
Jahresüberschuss	2.584.501,02		4.479.518,17
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-260.000,00</u>		<u>-450.000,00</u>
		2.324.501,02	
Eigenkapital insgesamt		73.125.594,02	70.772.045,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.346.003,00		6.333.110,00
Steuerrückstellungen	243.100,00		243.100,00
Sonstige Rückstellungen	<u>882.782,00</u>	7.471.885,00	714.270,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.064.259,24		14.784.647,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.528.000,03		15.430.323,84
Erhaltene Anzahlungen	2.920.523,26		2.692.595,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.949,75		15.960,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.366.082,42		1.832.964,36
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.279,14</u>	<u>32.908.093,84</u>	<u>16.318,41</u>
davon aus Steuern: € 1.396,55 (Vorjahr: € 1.981,45)			
Bilanzsumme		<u>113.505.572,86</u>	<u>112.835.336,03</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	29.712.801,28		28.838.867,96
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.969,81		7.851,40
		29.722.771,09	28.846.719,36
Erhöhung/Verminderung unfertigen Leistungen		304.602,67	82.674,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		13.820,00	116.460,00
Sonstige betriebliche Erträge		146.781,99	400.073,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.984.923,40	14.101.675,12
Rohergebnis		12.203.052,35	15.344.252,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.133.607,73		2.052.255,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	514.461,00	2.648.068,73	1.148.602,50
davon für Altersversorgung € 116.189,64 (Vorjahr: € 748.458,98)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.371.059,37	4.330.705,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.056.878,16	1.230.354,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen	45.326,82		45.010,30
Sonstige Zinserträge	1.921,53	47.248,35	4.037,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		536.222,39	836.518,76
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	265.719,78
Ergebnis nach Steuern		3.638.072,05	5.529.143,24
Sonstige Steuern		1.053.571,03	1.049.625,07
Jahresüberschuss		2.584.501,02	4.479.518,17
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
Einstellung in Ergebnismrücklagen		-260.000,00	-450.000,00
Bilanzgewinn		2.324.501,02	4.029.518,17

4. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

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 31.12.2022 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 05.07.2021 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 - 5 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 1,78% (Stand am 31.12.2022 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 01.01.2021 wurde in 2010 voll eingestellt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung resultierte im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von € 110.983,00. Der Erfüllungsbetrag zum 31.12.2022 beträgt € 6.346.003,00. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt der Abzinsungssatz im 7 Jahresdurchschnitt 1,44 % (Stand am 31.12.2022). Der resultierende Erfüllungsbetrag beträgt € 6.701.937,00, sodass sich ein ausschüttungsgesperrter Unterschiedsbetrag in Höhe von € 355.934,00 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) Der Fokus unserer aktivierungsfähigen Investitionen lag in dem mehrjährigen Projekt Dürerstr. in der Südstadt und einem Neubau in Wettbergen. Diese belaufen sich im Jahr 2022 auf T€ 3.082.

Entwicklung des Anlagevermögens 2022 HR BilRUG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	kumuliert	Zugänge	Abgang	kumuliert	31.12.2022	nachrichtlich	
	€	€	€	€	€	01.01.2022	im GJ	im GJ	31.12.2022	€	€	
Immaterielle												
Vermögensgegenstände	444.578,15	0,00	0,00	0,00	444.578,15	358.618,69	26.503,47	0,00	385.122,16	59.455,99	85.959,46	
	444.578,15	0,00	0,00	0,00	444.578,15	358.618,69	26.503,47	0,00	385.122,16	59.455,99	85.959,46	
Sachanlagen												
Grundstücke												
mit Wohnbauten	210.783.644,38	2.536.231,63	0,00	+ U	0,00	213.319.876,01	117.912.514,45	3.825.338,93	0,00	121.737.853,38	91.582.022,63	92.871.129,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen												
Bauten	8.691.039,45	450.362,69		+ U	1.017.772,98	10.159.175,12	2.263.521,00	176.260,56	0,00	2.439.781,56	7.719.393,56	6.427.518,45
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	1.828.430,74	68.638,63	58.264,17	+ U	17.500,00	1.856.305,20	464.694,91	159.521,91	20.716,16	603.500,66	1.252.804,54	1.363.735,83
Betriebs- und												
Geschäftsausstattung	3.014.173,77	153.252,70	0,00	+ U	0,00	3.164.121,48	1.938.513,39	183.434,50	0,00	2.121.947,89	1.042.173,59	1.071.795,01
Anlagen im Bau	956.853,44			+ U	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	956.853,44
Bauvorbereitungskosten	123.814,81	87.822,51	2.957,88	./. U	60.919,54	147.759,90	0,00	0,00	0,00	0,00	147.759,90	123.814,81
Geleistete Anzahlungen	54.602,73	33.864,08	8.496,60	./. U	17.500,00	62.470,21	0,00	0,00	0,00	0,00	62.470,21	54.602,73
	225.535.993,80	3.330.172,24	69.718,65		0,00	228.793.142,40	122.579.243,75	4.344.555,90	20.716,16	126.903.083,49	101.890.058,91	102.952.884,68
Finanzanlagen												
Wertpapiere des AV	5.192.373,45	33.803,45	0,00	0,00	5.226.176,90	0,00	0,00	0,00	0,00	5.226.176,90	5.192.373,45	
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00	
	5.193.873,45	33.803,45	0,00	0,00	5.227.676,90	0,00	0,00	0,00	0,00	5.227.676,90	5.193.873,45	
Anlagevermögen insgesamt	231.174.445,40	3.363.975,69	69.718,65		0,00	234.465.397,45	122.937.862,44	4.371.059,37	20.716,16	127.288.205,65	107.177.191,80	108.232.717,59

- b) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 2.606.340,36 (Vorjahr € 2.301.737,69) 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 (€ 508.000),
 - Instandhaltung Reparaturen (€ 160.000),
 - Prüfungs- und Beratungskosten (€ 32.000),
 - Jubiläumrückstellungen (€ 16.582),
 - laufende Rechtsstreitigkeiten (€ 88.000),
 - Urlaubsverpflichtung (€ 34.700).
- 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	50.958,03	51.137,42	300,00	232,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	182.757,77	50.085,37	4.500,00	1.800,00
Gesamtbetrag	233.715,80	101.222,79	4.800,00	2.032,00

- 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	
	insgesamt €	Restlaufzeit			insgesamt €		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.064.259,24	1.277.065,02	5.240.594,33	14.546.599,89	21.064.259,24	GPR	14.784.647,69	755.206,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.528.000,03	756.434,35	3.154.961,74	3.616.603,94	7.528.000,03	GPR	15.430.323,84	788.838,25
Erhaltene Anzahlungen	2.920.523,26	2.920.523,26	0,00	0,00	0,00		2.692.595,76	2.692.595,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.949,75	17.949,75	0,00	0,00	0,00		15.960,97	15.960,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.366.082,42	1.129.929,74	236.152,68	0,00	0,00		1.832.964,36	1.792.393,31
Sonstige Verbindlichkeiten	11.279,14	11.143,97	135,17	0,00	0,00		16.318,41	16.183,24
	32.908.093,84	6.113.046,09	8.631.843,92	18.163.203,83	28.592.259,27		34.772.811,03	6.061.178,05

*) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse sind gem. des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gegliedert worden.
- Innerhalb des Postens „sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 42.604,98 enthalten.
- In dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind die Kosten für die Instandhaltung gestiegen. Die Betriebskosten stiegen um € 442.098,27. Dies ist in erster Linie auf die geopolitische Situation und die dadurch erhöhte Inflationsrate zurückzuführen.
- Durch die Änderung der Ermittlung des Rechnungszinses der Pensionsrückstellung ergibt sich unter der Position Personalaufwand in diesem Jahr ein Effekt von insgesamt € 116.189,64. Der Zinsanteil für die Rückstellungen von Pensionen in Höhe von € 110.983,00 ist unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfasst. Darüber hinaus werden im Zinsaufwand € 233,00 Aufzinsungen von sonstigen langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

D. Ergänzende Angaben

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	6
Technische Mitarbeiter	6	0
	29	6

- Zusätzlich bilden wir 3 Immobilienkaufleute aus. Außerdem wurde 1 soziale Betreuungskraft in geringfügigem Umfang beschäftigt.
- Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestehen in Höhe von € 4.500,00.

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 € 622.611,47 p.a. umfassen. Diese sind teilweise umlagefähig.

e) Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	6.481 Mitglieder
Kündigungen früherer Jahre und Vorverstorbenen 2021	14 Mitglieder
Zugang 2022	355 Mitglieder
Abgang 2022	280 Mitglieder
Ende 2022	6.542 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 132.600,00 erhöht. Die Mitglieder haften im Insolvenzfall 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 Wirch – Dipl.-Bankbetriebswirtin – stellv. Vorsitzende

Michael Rohardt – Dipl.-Ingenieur – Schriftführer

Frank Bentes – Rechtsanwalt – stellv. Schriftführer

Ingo Recke – Spezialsachbearbeiter im Beitrags- und Sozialversicherungsrecht

Marcus Bartscht, Rechtsanwalt

Martin Evensen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gewinnverwendungsvorschlag:

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.324.501,02 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die bestehenden Dividendenberechtigten

Geschäftsguthaben am 01.01.2022 in Höhe von	389.088,00 €
und Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.935.413,02 €
	2.324.501,02 €

Hannover, den 20. Februar 2023

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GARTENHEIM eG

Der Vorstand



Dr. Haese



Messerschmidt

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohn- nun- 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	4			
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	74	1			
Claudiusstraße 10	1	11				
Dürerstraße 1-10	10	108				
Engelhardstraße 1-7 u. 9-16	15	136	1			
Erythropelstraße 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	46	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-Bunte-Straße 1-8	8	76				
Rautenstraße 30	1	4				
Im Norden						
Borkumer Straße 26-36 A	12	85				
Bunnenbergstraße 16B, 16C, 23, 25, 25A, 27	6	64		6		
Biesterstraße 11, 11A, 15, 15A	4	40		19		
Emil-Meyer-Straße 2	1	8				
Übertrag:	168	1.643	13	262	0	5

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohn- nun- gen	gew. Räume	Gara- gen	Car- ports	Stell- plätze
Übertrag:	168	1.643	13	262	0	5
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	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		
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				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		
Übertrag:	290	2.781	17	622	0	119

Straße und Hausnummer	Häuser	Wohnun- gen	gew. Räume	Gara- gen	Car- ports	Stell- plätze
Übertrag:	290	2.781	17	622	0	119
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				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	63				
In der Steinbreite 99A				52		6
Untere Steinbreite 3, 4-8 (gerade)	4	44		41		3
Wettbergen						
Auf dem Kampe 23-29 (ungerade)	4	50		72		11
Wettberger Edelhof 1-5 (ungerade)	3	80				
Wettberger Edelhof 9	1	9				9
Wettberger Edelhof 11	1		1			
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
Langenhagen-Godshorn						
Lohkamp 11 - 41	8	52		16	36	
Insgesamt:	454	4.228	23	1.105	36	196

gedruckt am 21.02.2023