



AUF EINEN BLICK

	2005	2006	2007
Bilanzsumme in T€	129.624	128.183	132.255
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	24.298	25.237	25.692
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	7.379	11.124	12.943
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	11.346	11.425	11.424
Rücklagen in T€	26.193	27.052	28.070
Bilanzgewinn in T€	427	417	484
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.576	4.572	4.568
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.793	6.750	6.673

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
Telefax: 040 540 006 30

www.hamburgerwohnen.de
E-Mail: info@hamburgerwohnen.de

Im Jahr 2007 entstanden aus dem Zusammenschluss der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG (gegründet 5. Februar 1921) und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG (gegründet 3. Januar 1922).

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

GESCHÄFTSBERICHT 2007

INHALT

VORWORT	3
BERICHT DES VORSTANDES	4
• Wirtschaftliches Umfeld	4
• Unsere Genossenschaft	7
LAGEBERICHT	21
JAHRESABSCHLUSS	29
• Bilanz	30
• Gewinn- und Verlustrechnung	32
• Anhang	33
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	39
VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	40
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	42



Die Fotoserie dieses Geschäftsberichts zeigt,
wie gut die neue Baugenossenschaft Hamburger Wohnen
in das Leben in unserer schönen Stadt passt!

VORWORT



Der Vorstand: Dr. Hardy Heymann und Sönke Selk

LIEBE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

wir freuen uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2007 vorzulegen. Das Jahr 2007 wird durch die erfolgte Fusion auf besondere Weise in die Geschichte unserer Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eingehen. Der Verschmelzungsprozess hat viel Arbeit erfordert, aber das Ergebnis kann sich sehen lassen: die beiden Ursprungsgenossenschaften „Hamburg-Nordost“ und „Langenfelde“ sind erfolgreich fusioniert. Nun befinden wir uns mitten in der Phase des „inneren Zusammenwachsens“.

Aber auch außerhalb unserer Genossenschaft bleibt die Zukunft spannend: Die Sorge um das Weltklima hat alle erfasst und für dessen Rettung soll dem Heizbedarf in mitteleuropäischen Häusern eine tragende Rolle zukommen. Politische Konsequenz ist unter anderem die Energieeinsparverordnung 2008, die deutlich erhöhte Wärmeschutzanforderungen auch für Bestandsbauten beinhaltet.

Unsere Genossenschaft stellt sich den wechselnden Herausforderungen dieser Zeit. Der nachhaltige Ressourcenschutz steht auch weiterhin ganz oben auf unserer Prioritätenliste. Für das Jahr 2008 haben wir weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € geplant. Dabei bilden Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie erneut den Schwerpunkt. Außerdem wollen wir noch in diesem Jahr mit zwei Neubauvorhaben in Energiesparhaus-Bauweise (KfW-40) mit besonders niedrigen Heizenergieverbräuchen beginnen. Parallel zu alledem

sind wir bestrebt, im Bereich des Sozialen Managements eine Vielzahl attraktiver Angebote für unsere Mitglieder bereit zu halten.

Sie sehen, auch für das Jahr 2008 haben wir uns ehrgeizige Ziele gesetzt, um unsere Baugenossenschaft Hamburger Wohnen weiter voranzubringen.

Noch ein kurzes Wort zu diesem Geschäftsbericht: In der vorangegangenen Übersicht „Auf einen Blick“ wie auch im nachfolgenden „Bericht des Vorstandes“ wurden bei Wertangaben der Vorjahre die Zahlen beider Ursprungsgenossenschaften zusammengefasst, quasi so, als ob es schon immer ein Unternehmen gewesen wäre. Im gesetzlich vorgeschriebenen Teil, dem Lagebericht und dem Jahresabschluss (Bilanz, G+V sowie Anhang) beziehen sich die Vorjahreswerte nur auf die ehemalige Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG. Hier muss so verfahren werden, weil es sich formal um eine Verschmelzung zur Aufnahme handelte.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Vorstand der Hamburger Wohnen

BERICHT DES VORSTANDES

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturelle Entwicklung 2007/2008

Die deutsche Wirtschaft kann im Jahr 2007 erneut ein kräftiges Wachstum vorweisen. Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5% erhöht.

Den Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge sind die Verbraucherpreise 2007 gegenüber dem Jahr 2006 um 2,2% gestiegen. In den drei Jahren zuvor war die Teuerungsrate vergleichsweise geringer, zwischen 1,6 und 2,0%, ausgefallen. Ein noch längerer Rückblick zeigt, dass die Jahresteuersatzrate aus 2007 die höchste seit 1994 ist.

Während verschiedene namhafte Institutionen der sogenannten „Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose“ sowie der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung relative Wachstumszahlen zwischen 2,2 und 1,8% voraussagen, geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2008 von einem Wachstum von 1,7% im Jahr 2008 aus.

„Eine Fusion zweier Traditions-genossenschaften hat es in Hamburg schon sehr lange nicht mehr gegeben. Ich bin stolz darauf, jetzt Mitglied der neuen Hamburger Wohnen zu sein.“

Michaela Eberhardt, Mitglied

Arbeitsmarkt

Wie schon im Vorjahr führte der erneute Konjunkturaufschwung im Jahr 2007 zu einer weiteren Verbesserung der Arbeitsmarktsituation. Bundesweit waren im Jahresdurchschnitt 3.776.000 Menschen arbeitslos, 711.000 weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen belief sich im Jahresdurchschnitt 2007 auf 9,0%. Im Vergleich zum Vorjahr

sank sie um 1,8%-Punkte. Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 39,7 Millionen um 649.000 Personen oder 1,7% über der des Vorjahres.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Weniger Wohnungsneubauten bei zugleich drastisch höheren Baulandpreisen – ein Negativtrend, der schon seit zehn Jahren anhält. In Westdeutschland lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes 2006 mit 143 € um 83,3% über dem für 1997 ermittelten Wert von 78 € und um 2,1% über dem Betrag von 140 € im Jahr 2005. In Ostdeutschland sind die Baulandpreise dagegen in den vergangenen zehn Jahren nur um 12,2% von 41 € auf 46 € gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2007 nur wenig gestiegen. Mit 1,0% war ihr Anstieg gleich hoch wie 2006 und 2005. Demgegenüber sind die kalten und warmen Wohnnebenkosten nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahr 2007 erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7% lag der Anstieg aber nicht mehr so hoch wie in den beiden Vorjahren mit 7,2% (2006) und 7,8% (2005).

Hauptpreistreiber sind nach wie vor die Energiekosten. Bei den Strompreisen errechnet sich ein Anstieg um 6,8%, nachdem es im Jahr 2006 bereits eine Erhöhung von 4,0% gegeben hatte. Zwar hat sich Gas im Jahr 2007 „nur“ um 2,9% verteuert und die Preise für Heizöl sind im Jahresdurchschnitt sogar um 3,0% gesunken. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befanden. Sie waren in den Vorjahren mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Außerdem verdeckt der durchschnittliche Preisrückgang beim Heizöl, dass die Preise hier seit September wieder deutlich höher liegen als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Bei den meisten anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2007 moderat und niedriger als die Lebenshaltungskosten ausgefallen: So haben sich die Müllabfuhr um 1,2% (2006: 2,7%), die Wasserversorgung um 1,0% (2006: 1,6%) und die Abwasserentsorgung um 1,4% (2006: 1,0%) verteuert. Ausnahmen bilden die Gebühren für Schornsteinfeger und Straßenreinigung, bei denen mit einem Anstieg um 3,3% (2006: 0,8%) eine merkliche Preisbeschleunigung eingetreten ist.

Das ifs Städtebauinstitut in Berlin erwartet für 2007 einen deutlichen Rückgang der Neubauzahlen auf etwa 200.000 Wohnungen. Die Baugenehmigungszahlen dürften sogar erstmals nach dem Krieg die 200.000-Marke unterschreiten. Grund dafür sind der Wegfall der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung für Mietwohnungen. Genauere Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor.

Branchenentwicklung in Hamburg

Es gibt immer mehr Hamburger. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen drei Jahren um 33.000 Personen auf 1.769.117 gestiegen (Stand: Oktober 2007). Bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von jeweils zwei Personen müssten für diese Neubürger theoretisch jährlich ca. 5.500 neue Wohnungen gebaut werden. Das war zuletzt im Jahr 2000 der Fall. Dennoch ist es bisher zu keinen spürbaren Verwerfungen auf dem Hamburger

Wohnungsmarkt gekommen. Das belegen die im Hamburger Mietenspiegel 2007 ausgewiesenen Mieten, die mit 4,3% im Durchschnitt zwar deutlich stärker gestiegen sind als noch zwei Jahre zuvor (2,1%), gleichwohl bei einem Durchschnittswert von 6,53 € je Quadratmeter über den gesamten Wohnungsbestand keine besorgniserregende Höhe erreicht haben. Auch die relativ hohe Fluktuationsrate von durchschnittlich 9% lässt nicht auf Verknappungstendenzen schließen.

Auf längere Sicht bedarf es aber einer stärkeren Ausweitung des Wohnungsangebotes, um der Nachfrage aus dem bis 2020 prognostizierten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Der Senat versucht dieses z. B. über die vergünstigte Bereitstellung städtischer Grundstücke im Rahmen der sogenannten Wohnungsbauoffensiven I und II zu unterstützen, an der sich die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) organisierten Unternehmen aktiv beteiligen.

Ob diese Aktivitäten ausschlaggebend dafür waren, dass die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen in 2007 mit 4.575 um 19,4% deutlich höher liegt als im Jahr zuvor, lässt sich gegenwärtig noch nicht beurteilen. Fest steht jedoch, dass die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2007 erstmalig seit 2000 wieder die Grenze von 4.500 Wohnungen überstieg. Da die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser konstant geblieben sind,





ist der Anstieg ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Ein Großteil davon wird von den im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen errichtet werden. Es bleibt abzuwarten, ob diese Zahlen schon eine Trendwende im Wohnungsbau in Hamburg einleiten.

Da Zahlen über die im Jahr 2007 in Hamburg fertig gestellten Wohnungen voraussichtlich erst im Mai 2008 vorliegen, können hierüber zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine abschließenden Aussagen gemacht werden. Das Vorjahresergebnis von 4.274 Wohnungen dürfte jedenfalls nicht erreicht worden sein, ein Rückgang um ca. 10 % erscheint wahrscheinlich.

Die vom Senat im Rahmen seines Wohnungsbauprogramms bereitgestellten Fördermittel für die Errichtung von Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum wurden in stärkerem Umfang abgerufen als im Jahr 2006. Die Richtzahl von 1.290 bewilligten Mietwohnungen wurde zu 56,2 % erreicht (Vorjahr: 42,3 %). Beim selbst genutzten Wohneigentum lag der Erfüllungsgrad bezogen auf 1.000 geplante Wohnungen bei 91,7 % (Vorjahr: 65,0 %). Erwartungsgemäß wurde das Volumen

der Modernisierungsförderung (Plan: 3.000 Wohnungen) mit 5.224 Wohnungen wieder deutlich übertroffen (Vorjahr: 6.256 Wohnungen). Hier hat sich insbesondere die Förderung und Kombinierbarkeit mit günstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) positiv ausgewirkt.

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen haben auch in 2007 wieder mehrere hundert Millionen Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Nach vorläufigen Schätzungen wird sich das gesamte Investitionsvolumen auf rund 700 Mio. € belaufen, mit denen nicht nur Wohnungen gebaut oder modernisiert, sondern auch Beschäftigung und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Das voraussichtliche Fertigstellungsergebnis dürfte mit rund 800 Wohnungen allerdings um ca. 10 % unter dem Vorjahresergebnis liegen.

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Fusion und Verabschiedung

Nach langer und intensiver Vorbereitungszeit wurden im Juni 2007 die erforderlichen Beschlüsse für die Fusion gefasst: bei der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde in der Vertreterversammlung am 5. Juni und bei der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost in der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 19. Juni.

Mit Datum vom 14. August 2007 wurde die Verschmelzung in das Genossenschaftsregister eingetragen und damit rechtskräftig. Nun galt es, die letzten organisatorischen Voraussetzungen zur Zusammenlegung beider Unternehmen zu schaffen. Dazu gehörte auch eine Nachwahl von Vertretern für die Mitglieder der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost, bei der es bis dato das Organ Mitgliederversammlung gab. Im Ergebnis wurden in sechs neuen Wahlbezirken insgesamt 24 Vertreter und sechs Ersatzvertreter gewählt.

Nach dem Büroausbau unserer Geschäftsstelle in Hamburg-Stellingen erfolgte Ende November 2007 dann der Umzug der ehemaligen Hamburg-Nordostler vom Rübentkamp in den Försterweg, so dass alle Bürokräfte seit Anfang Dezember 2007 an einem Standort vereint sind.

Dies war der Startschuss für die sogenannte innere Verschmelzung. Zwar wurde in den Monaten zuvor bereits in verschiedenen Arbeitsgruppen an der Zusammenlegung bzw. Neugestaltung der verschiedenen Arbeitsprozesse gearbeitet. Im Echtbetrieb zeigten sich naturgemäß dann aber doch noch Probleme, die im Arbeitsalltag einer Lösung bedurften. Schließlich stoßen bei solch einer Verschmelzung zwei unterschiedliche Unternehmenskulturen zusammen.

Fünf Monate nach der Zusammenlegung zu einer Verwaltung sind wir mit der bisherigen Entwicklung sehr zufrieden. Den größten Teil des inneren Verschmelzungsprozesses haben wir mit unseren motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut gemeistert. Die Hamburger Wohnen steht nicht nur gut da, sondern hat auch eine positive Zukunft vor sich.

Am 18. Januar 2008 gab unsere Genossenschaft einen Empfang anlässlich der Fusion und auch der Verabschiedung des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds Wolfgang Karsties sowie des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds

Wolfgang Fey. Rund 300 Geschäftspartner aus anderen Wohnungsgenossenschaften, Politik und Wirtschaft sind der Einladung in das Restaurant „Parlament“ unter dem Hamburger Rathaus gefolgt.

In den Redebeiträgen wurde der Werdegang der Fusion nachgezeichnet und unsere neue Baugenossenschaft Hamburger Wohnen vorgestellt. Den beiden ausscheidenden Vorstandsmitgliedern wurde sehr herzlich für Ihre Verdienste und ihre langjährige Tätigkeit – Karsties 42 und Fey 19 Jahre – für die Genossenschaft gedankt. Schließlich ließ Wolfgang Karsties sein Arbeitsleben noch einmal kurz Revue passieren. Nachdem er im Anschluss das Buffet eröffnet hatte, gab es bei gemeinsamem Essen gute Gespräche mit den geladenen Gästen.

Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen wünscht Wolfgang Karsties und Wolfgang Fey alles Gute für ihre weitere Zukunft!

„Die Fusion war ein sehr spannender Prozess. Ich freue mich, diese Zeit als Vertreter unserer Genossenschaft begleiten zu können.“

Fridjof Gutendorf, Vertreter

Soziales Management

Mit unserem Geschäftsbereich „Soziales Management“ bieten wir unseren Mitgliedern über das reine Wohnen hinaus weitere Serviceleistungen an. Damit verfolgen wir das Ziel, gemeinsame Aktivitäten in unseren Nachbarschaften zu fördern, soziale Netzwerke entstehen zu lassen und nicht zuletzt auch die Bindung unserer Mitglieder an die Genossenschaft zu erhöhen. Denn durch dieses soziale Engagement unterscheiden wir uns von anderen Vermietern auf dem Wohnungsmarkt.

Mit dem Nachbarschaftstreff in Stellingen und der Arbeit unserer Sozialpädagogin richten wir seit gut zweieinhalb Jahren eine Vielzahl gemeinschaftsfördernder Angebote an unsere Mitglieder. Von gemeinsam organisierten Ausflügen über Spielnachmittage, bis hin zu sportlichen und präventiven Veranstaltungen wie zum Beispiel „Fit & Gesund“, Vorträge über Gesundheit und Zahnmedizin oder eine Gruppe für Demenzerkrankte.

Um dies auch wirtschaftlich in einem vertretbaren Rahmen zu realisieren, sind die ehrenamtlichen Helfer unverzichtbar. Zehn „Ehrenamtler“, alle Mitglieder unserer Genossenschaft, bieten feste Veranstaltungen an, die sich zunehmender Beliebtheit bei unseren Mitgliedern

erfreuen. Sie tragen sehr dazu bei, die Lebensqualität im Wohnquartier zu erhalten oder gar zu steigern. Mit ihrer Arbeit fördern sie Kontakte unserer Mitglieder untereinander. Hieraus entsteht ein gemeinschaftliches Miteinander, Solidarität und gegenseitige Unterstützung. Dies sind Werte auch genossenschaftlicher Tradition, die an Aktualität nicht verloren haben, sondern vielmehr sogar immer mehr an Bedeutung gewinnen.

All dies bestärkt uns darin, diesen Weg weiter zu gehen und das soziale Miteinander in unseren Wohnquartieren aktiv zu fördern. Dies gilt erst recht jetzt, nachdem wir nach der erfolgten Fusion noch mehr Mitglieder unter einem Genossenschaftsdach vereinen. So wird in Kürze in Barmbek, Rübenkamp/Ecke Hermann-Kauffmann-Straße, ein zweiter Nachbarschaftstreff eröffnet.

Mehr Sicherheit durch Rauchwarnmelder

Gemäß gesetzlicher Vorschrift – neue Hamburger Landesbauordnung – müssen alle Hamburger Wohnungen bis zum Jahr 2010 mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet werden. Unsere Mitglieder sollen sich in ihren Wohnungen aber schon jetzt sicher fühlen. Daher bauen wir die Rauchwarnmelder schon viel früher als gesetzlich gefordert in sämtlichen Wohnungen unserer Baugenossenschaft ein. Bei einem Drittel unseres Wohnungsbestandes ist dies bereits erfolgt und der Rest wird bis Juli dieses Jahres mit den Geräten ausgestattet.

In Deutschland sterben jedes Jahr etwa 600 Menschen durch Wohnungsbrände. Zigtausende werden zum Teil schwer verletzt. Die meisten dieser Unglücksfälle passieren nachts. Dabei ist die oft starke Rauchentwicklung gefährlicher als das Feuer selbst. Grund genug also, die gesetzliche Verpflichtung zum Einbau der Rauchwarnmelder umzusetzen.

„Die Trennung vom alten Namen fiel mir anfangs schon schwer. Aber inzwischen finde ich ‚Hamburger Wohnen‘ und das Logo richtig gut.“

Erika Schröder, Mitglied

Im Zuge einer mit vielen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften durchgeführten Ausschreibung haben wir uns die bestmöglichen Konditionen sichern können. Bei den gewählten Rauchwarnmeldern handelt es sich um ein zertifiziertes, deutsches Fabrikat. Die Geräte sind mit einer 10-Jahres-Batterie ausgestattet. Sie bieten einen hohen Sicherheitsstandard und verschonen unsere Umwelt vor jährlich rund 16.500 Batterien, die bei vielen

anderen Produkten sogar jährlich ausgewechselt werden müssten.

Der Einbau der Rauchwarnmelder erfolgt, mit Ausnahme von Küchen und Bädern, an der Decke aller Räume und Flure. Bei Rauchentwicklung wird ein unüberhörbarer Alarmton ausgelöst, der auch Schlafende rechtzeitig vor der Brandgefahr warnt. Daraus resultiert im Fall der Fälle genügend Zeit, sich und seine Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren.

Die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar, die der Gesetzgeber vorschreibt und deren Kosten auf die Nutzungsgebühren umgelegt werden dürfen. Wir verzichten dennoch auf eine Anhebung der Nutzungsgebühr. Lediglich die jeweils jährlich anfallenden Kosten für die Funktionskontrolle werden ab 2009 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen und anteilig nach Wohnfläche auf alle Mieter umgelegt.

Noch mehr Sicherheit durch ein Hausnotrufsystem

Ein weiteres Projekt zur Erhöhung der Sicherheit unserer Mitglieder ist ein leicht zu bedienendes Hausnotrufsystem, das Sicherheit rund um die Uhr gewährleistet. Dieses Notrufsystem „WILMA“ stellt eine Ergänzung zu unserem Multimedia-Angebot willy.tel dar. Wir haben mit der Firma Pentakom einen Spezialisten auf dem Gebiet der häuslichen Sicherheitstechnik als Partner gewonnen, der unseren Mitgliedern den Notrufservice zum günstigen Vorzugspreis anbietet.

Das System besteht aus einem kleinen Kästchen, das an die Telefonleitung angeschlossen wird und einem batteriebetriebenen Funksender, der sich am Handgelenk oder als Kettenanhänger um den Hals tragen lässt. Wird im Notfall auf die Alarmtaste gedrückt, ist man innerhalb von Sekunden mit der Zentrale verbunden. Dazu muss nicht einmal der Telefonhörer abgehoben werden. Das Gerät hat eine Sprechanlage, die so weit reicht, dass man quasi aus jedem Winkel der Wohnung zu verstehen ist.

Unsere Mitglieder können selbst entscheiden, wer im Bedarfsfall benachrichtigt werden soll. Das können Verwandte, Bekannte und Nachbarn, aber auch ein Sozialdienst oder der Hausarzt sein. Der Rettungsdienst wird nur nach vorheriger Absprache als Erstes alarmiert. Auch wenn das Hausnotrufsystem in erster Linie für Senioren entwickelt wurde, ist dieser Service auch für Jüngere



interessant. Im Prinzip funktioniert das System wie eine vereinfachte Alarmanlage und bietet Sicherheit rund um die Uhr.

Kooperation festigt sich

Als wir vor zwei Jahren mit den Wohnungsgenossenschaften „1904“ und „Deutsches Heim-Union“ unsere Kooperationspartnerschaft gründeten, traten wir mit dem Ziel an, unseren Mitgliedern noch mehr Service zu bieten. Seitdem hat sich viel getan.

Durch die höhere Wohnungsanzahl von zusammen rund 12.500 Wohnungen können wir bei sich anbietenden Gemeinschaftsprojekten erhebliche Preisvorteile erzielen. Aber auch Arbeitsabläufe lassen sich effizienter gestalten. Nicht jeder für sich, sondern einer für alle erstellt zum Beispiel Ausschreibungsunterlagen, verhandelt Einheitspreise mit Handwerksunternehmen oder arbeitet gesetzliche Veränderungen in Mietverträge ein.

Eine der inzwischen realisierten Serviceleistungen wurde bereits im vorherigen Kapitel beschrieben. Das Hausnotrufsystem „WILMA“ ist gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern ins Leben gerufen worden. Mit der Ausschreibung der Gartenpflege aller unserer Wohnanlagen steht ein weiteres Gemeinschaftsprojekt kurz vor

dem Abschluss. Durch Mengeneffekte rechnen wir bei den Angeboten mit Einsparungen, so dass sich unsere Mitglieder auf eine Senkung der Kosten bei dieser Betriebskostenart freuen können.

Entwicklung der Nachfrage

Für das Berichtsjahr ist bei den Mieterwechseln ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr festzustellen. In 2007 kündigten in 372 Fällen Mitglieder ihre Wohnung. Bezogen auf unseren Gesamtbestand von 4.568 Wohnungen betrug die Fluktuation damit 8,15 % (Vorjahr: 7,83 %).

Bei den Kündigungsgründen war die Wohnungsgröße mit 128 Kündigungen der am häufigsten benannte Anlass, der zum Auszug führte. In 46 Fällen war infolge Familienzuwachses, in 48 Fällen infolge von Partnerschaft die Wohnung zu klein geworden. In 21 Fällen konnte die Genossenschaft diesen Mitgliedern eine größere Wohnung aus ihrem Bestand vermieten.

Insgesamt zogen 47 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft um. In acht Fällen kündigte die Genossenschaft infolge Zahlungsverzuges die Wohnung. Erfreulich ist, dass Gründe wie schlechtes Wohnumfeld (4), zu hoher Mietpreis (5) oder eine schlechte Hausgemeinschaft (6) eher selten eine Kündigung begründeten.

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände hatte im Berichtsjahr steigende Tendenz. Insgesamt erhöhten sich die Leerstandszeiten und damit die Erlösschmälerungen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den umfangreichen Modernisierungen, insbesondere in unserer Wohnanlage VE 14, Försterweg 100–118 in Stellingen, die teilweise in unbewohntem Zustand vorgenommen wurden. In drei Wohnanlagen kam es kurzfristig auch zu nachfragebedingten Leerständen.

Auch die Entwicklung der rückständigen Nutzungsgelbühren stieg gegenüber dem Vorjahr leicht an. Zum Ende des Berichtsjahres betragen diese 245,3 T€. Hiervon mussten 84,5 T€ als uneinbringlich abgeschrieben werden, so dass 160,8 T€ in der Bilanz als Mietforderungen ausgewiesen wurden.

Die gestiegenen Mietforderungen resultieren nicht zuletzt aus einer steigenden Armut in der Bevölkerung.

Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen für Wohnungen

	2007	2006
Sollmieten Wohnungen in T€	18.069.300	17.845.500
Erlösschmälerungen Wohnungen in T€	84.600	55.600
Ausfallquote	0,47%	0,32%

Entwicklung der Mietforderungen vor Abschreibung im Verhältnis zu den Sollmieten

	2007	2006
Sollmieten aller Objekte in €	18.770.400	18.542.400
Mietforderungen in €	245.300	228.000
Forderungsquote	1,31%	1,23%



Immer mehr Menschen verfügen nur über geringe Einkommen, sei es durch Arbeitslosigkeit (Hartz IV), gering entlohnte Beschäftigung oder durch niedrige Renten. Die geringen Einkommenszuwächse der vergangenen Jahre wurden häufig durch gestiegene Preise, insbesondere im Bereich der Energiekosten, mehr als aufgezehrt. Immer öfter geraten Mitglieder in die Überschuldung. Durch individuelle Beratung und der Möglichkeit zur Ratenzahlung versuchen wir, den Betroffenen zu helfen und die negativen Folgen abzumildern. Voraussetzung ist aber, dass die betroffenen Mitglieder die Hilfe auch wollen und sich an die Vereinbarungen der Rückzahlung in Raten halten. Beides hat leider eine rückläufige Tendenz.

Fluktuation, Mietforderungen und Erlösschmälerungen durch leer stehende Wohnungen bewegen sich – trotz der Steigerungen – nach wie vor auf niedrigem Niveau. Dies ist einerseits ein Ergebnis unserer kontinuierlichen Investitionspolitik in die Verbesserung unserer Wohnanlagen. Andererseits profitiert Hamburg in seiner Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der deutschen und europäischen Integration, so dass die Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig hoch bleiben wird. Gute Voraussetzungen also, um auch künftig relativ geringe Quoten bei Fluktuation, Mietforderungen und Erlösschmälerungen zu erzielen.

Nutzungsgebühren im Überblick

Nach mehreren, drastischen Gaspreiserhöhungen im Jahr 2006 hat sich die Preisentwicklung in 2007 deutlich abgeschwächt, zweimal kam es sogar zu einer Senkung der Gaspreise. Auch die kontinuierlich vorgenommenen Verbesserungen der Wärmedämmung und Erneuerungen der Heizanlagen unserer Gebäude sowie ein extrem milder Winter 2006/2007 trugen dazu bei, dass die Heizkosten insgesamt rückläufig waren. Sie verminderten sich um 5,5 % auf rund 2,73 Mio. €.

Der Preisrückgang beim Gas darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Preisniveau immer noch sehr hoch ist und die nächsten Preissteigerungen seitens der Energieversorger schon angekündigt sind. Grund genug also, die energetische Modernisierung unserer Gebäude noch zu forcieren.

Die Entwicklung der Betriebskosten verlief nicht so erfreulich. Sie stiegen im Berichtsjahr um 4,1% auf rund 2,81 Mio. €. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistete die Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn des letzten Jahres, von der viele Betriebskostenarten betroffen waren. Weitere Steigerungen gab es im Bereich der Müllgebühren und der Gartenpflegekosten sowie bei den Kosten für den Kabelanschluss. Die Grundsteuer, die ebenfalls im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt wird, blieb mit rund 943 T€ nahezu unverändert gegenüber 2006.

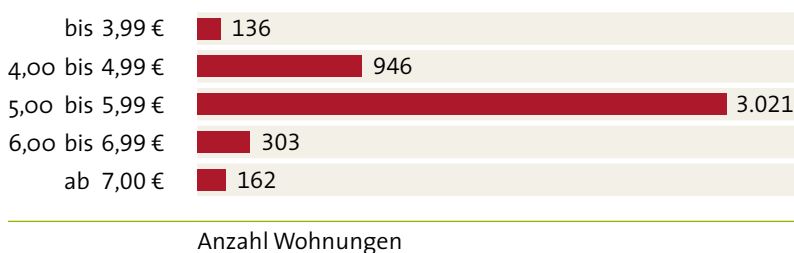
„Ich bin überzeugt von den Vorteilen der Fusion: mehr Wohnungen in ganz Hamburg und ein Super-Serviceangebot im Bereich Soziales Management.“

Angela Bellon, Mitglied

Die Nettokaltmieten unserer Wohnungen stiegen im Berichtsjahr um rund 1,3 %. Die Steigerungsrate lag damit deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate, die sich gegenüber 2006 um 2,2 % erhöhte. Veränderungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Vollausswirkungen der Erhöhungen im Jahr 2006, durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen im freifinanzierten Wohnungsbestand sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbestand infolge der Verringerung von Subventionen.

Insgesamt betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,29 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (2006: 5,22 €).

Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat per 31. Dezember 2007





Die Verblendoptik der Fassade wurde erhalten.
VE 14, Försterweg in Stellingen, nach Abschluss der Fassadendämmung.

Ein Vergleich mit dem gemittelten Wert des Hamburger Mietenspiegels 2007 zeigt, wie günstig das Wohnen in unserer Genossenschaft ist: Der Wert liegt mit rund 6,53 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat 1,24 € über unserer Durchschnittsmiete.

Ziel unserer Genossenschaft ist es, den Mitgliedern auch in Zukunft modernen Wohnraum zu fairen Preisen dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Insbesondere den älteren Wohnungsbestand in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, erfordert große finanzielle Anstrengungen. Den Anforderungen des Klimaschutzes Genüge zu tun und damit unseren Wohnungsbestand in energetischer Hinsicht zu modernisieren, erfordert ebenfalls viel Geld. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitgliedern im Rahmen des sozialen Managements Leistungen an, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und auch die Lebensqualität in den Wohnquartieren steigern. Zukünftige Ertragssteigerungen werden im Wesentlichen zur Finanzierung dieser Aufgaben verwendet.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes schreitet in großen Schritten voran. Dank einer schon seit vielen Jahren gezielt betriebenen Entschuldungspolitik und günstiger Kapitalmarkt- und Förderbedingungen konnte die Genossenschaft das ohnehin schon hohe Niveau der Vorjahre im Berichtsjahr noch einmal deutlich übertreffen. Mit rund 12,9 Mio. € in 2007 wurden die Vorjahresinvestitionen in diesem Bereich um rund 16 % erhöht. Gemessen an den Nettokaltmieten für Wohnungen investierte die Genossenschaft rund 71 % in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnanlagen. Die Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion bildeten dabei erneut einen Schwerpunkt:

→ In der Wohnanlage VE 14, Försterweg 100–118 in Stellingen, wurden die umfangreichen Modernisierungsarbeiten fortgesetzt. Nach 24 Wohnungen in 2006 standen im Berichtsjahr 72 Wohnungen auf dem Programm. Die Maßnahme beinhaltete unter anderem die Dämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Holzfenster durch Kunststofffenster mit wesentlich höherem Wärme- und Schallschutzwert ausgetauscht. In den Wohnungen wurden die Bäder und Küchen vollständig modernisiert, inklusive neuer sanitärer Gegenstände sowie Einbauküchen mit Einbauherd und Glas-Keramik-Kochfeld. Die Warmwasserversorgung wurde auf eine zentrale Versorgung umgestellt, so dass die Platz raubenden 80-Liter-Boiler in den Bädern demontiert werden konnten. Der jährliche Heizwärmebedarf konnte mit den Maßnahmen zur Wärmedämmung um rund 64 % gesenkt und die CO₂-Emissionen um rund 172 Tonnen reduziert werden.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen betragen rund 4,4 Mio. €. Ein Teil der Investitionskosten wurde mit zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Darüber hinaus erhalten wir hier Zuschüsse zur Verbilligung der Nutzungsgebühren von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK).



VE 59 nach der Fassadendämmung und dem Anbau der Balkone. Auch hier wurde die Verblendoptik der Fassade erhalten.

Damit sind 96 von 174 Wohnungen dieses Bauabschnitts umfassend modernisiert und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht worden. Der letzte Abschnitt mit 78 Wohnungen wurde bereits begonnen und wird im Sommer dieses Jahres fertig gestellt.

→ Im April 2007 wurde in unserer VE 59 in Horn, Rennbahnstraße 35–47 / Sievekingsallee 201–213 / Sebastiangasse 2–6 mit den Baumaßnahmen zur Wärmedämmung von insgesamt 137 Wohnungen und dem nachträglichen Anbau von 88 etwa sechs Quadratmeter großen Balkonen zum Innenhof begonnen. Ziel der Wärmedämmmaßnahmen ist es, auch hier den Energieverbrauch und die Freisetzung von klimaschädlichem CO₂ herabzusetzen. Die hiermit erreichte Senkung des Jahresheizwärmebedarfs um ca. 60% hat für unsere Mitglieder eine spürbare Reduzierung der Heizkosten zur Folge. Im Einzelnen wurden die folgenden Arbeiten durchgeführt:

- Abdichtung der Kelleraußenwände
- Fassadendämmung und anschließende Wiederherstellung der alten Ansicht der Klinkerfassade
- Anbau von 88 Balkonen zum Innenhof
- Dachneueindeckung und Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Kellerdeckendämmung
- Fenstererneuerung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen beliefen sich auf 2,7 Mio. €, wobei auch hier ein Teil der Investitionskosten über ein zinsgünstiges Darlehen der KfW finanziert wurde. Darüber hinaus erhalten wir auch hier Zuschüsse zur Verbilligung der Nutzungsgebühren von der WK.

VE 32 nach Fertigstellung der Arbeiten. Mit der weißen Verfugung wurde der verwendete Stein besonders hervorgehoben.



Die Bauarbeiten wurden nach einer Verzögerung im April dieses Jahres beendet. Gerade rechtzeitig, damit unsere Mitglieder an schönen Sommertagen die Sonne auf ihren neuen Balkonen genießen können.

→ Auch in der VE 35, Grenzacker 7–19 in Eidelstedt sowie in der VE 32, Schmalenbrook 9 und 11 in Stellingen, standen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie auf dem Programm. Hier wurden die Fassaden, Dächer und Kellerdecken zusätzlich gedämmt sowie neue Fenster mit einem wesentlich höheren Wärme- und Schallschutzwert eingebaut.

„Durch die Fusion hat sich die Genossenschaft in allen Bereichen verstärkt und ist für die Zukunft gut gerüstet.“

Elke Schnurer, Mitglied

Das Investitionsvolumen beider Maßnahmen betrug rund 1,9 Mio. €, wobei auch hier zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse seitens der KfW und der WK gewährt wurden. Im Grenzacker wurde der 2. Teilabschnitt dieser Maßnahme in den Häusern 21–27 in diesem Jahr bereits begonnen.

Im laufenden Jahr werden wir erneut auf sehr hohem Niveau unser umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm fortsetzen. Mit rund 11,5 Mio. € Plankosten jedoch in etwas reduzierter Form, da wir einen Teil unserer finanziellen Mittel und personellen Ressourcen für die geplanten Neubauvorhaben einsetzen.

VE 35 nach Fertigstellung der Arbeiten. Die Eingangsbereiche wurden bereits im Jahr 2006 neu gestaltet.



Das Programm beinhaltet die zuvor beschriebenen Fortsetzungen der Modernisierungen der VE 14, 35 und 59. Darüber hinaus ist unter anderem der Einbau von Rauchwärmeldern im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft geplant und zum Teil auch schon realisiert. Ebenfalls enthalten ist das Zuschussprogramm für Mitglieder, die ihre Wohnungen modernisieren wollen. Wegen der positiven Resonanz wurde das Budget erneut erhöht und beträgt nun 175.000 €.

Hinsichtlich weiterer Detailplanungen verweisen wir unsere Mitglieder auf die Ausgabe 1/2008 unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“, die sie Anfang März dieses Jahres erhalten haben.

Neubau

Nach langer Vorlaufzeit haben wir mit dem Bau unserer neuen Wohnanlage in der Peter-Timm-Straße in Hamburg-Schnelsen begonnen, nachdem wir das Grundstück im März dieses Jahres von der Stadt Hamburg gekauft hatten. Die Fertigstellung des dreigeschossigen Gebäudes mit 20 Wohnungen ist zum April 2009 geplant. Das Grundstück liegt schön und ruhig in einer Seitenstraße der Holsteiner Chaussee. Gebaut wird auf hohem Energie-Standard (KfW-Energiesparhaus 40).

Das Projekt realisieren wir zusammen mit der nach der Straße benannten Baugemeinschaft „Peter-Timm-Straße“, die zur Zeit aus 15 zukünftigen Mietparteien besteht. Finanziert wird es im Rahmen des von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) geförderten Wohnungsbaus für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum. Weitere Informationen können unter www.pts-wohnenimgruenen.de abgerufen werden.

Auch das zweite für dieses Jahr geplante Neubauvorhaben wollen wir zusammen mit einem Wohnprojekt, namentlich „Junges Wohnen“, errichten. Nach erheblichen Verhandlungsverzögerungen konnten wir das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen AK Eilbek, Friedrichsberger Straße, im Dezember letzten Jahres kaufen. Es liegt grün und zentral inmitten des Friedrichsberger Parks in Nähe des Eilbek-Kanals. Ab Herbst dieses Jahres wollen wir dort drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten errichten. Es sollen neben 3- bis 6-Zimmer-Wohnungen für Familien unter anderem auch 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinerziehende mit einem Kind entstehen.

Ziel ist es, eine Gemeinschaft zu bilden, die sich gegenseitig unterstützt. Deswegen suchen bereits vorhandene Mitglieder in Abstimmung mit uns neu hinzukommende aus. Dieses Verfahren bietet beste Voraussetzung für das Zusammenleben unter einem Dach. Wie schon beim vorgenannten Projekt wird ein hoher Energie-Standard, KfW-Energiesparhaus 40, eingehalten. Und auch dieses Vorhaben wird von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert.

Ein drittes Neubauvorhaben soll dann im Frühjahr nächsten Jahres auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Stellingen begonnen werden. Hier ist schon seit langer Zeit der Abriss von 11 leer stehenden Wohnungen vorgesehen. Leider hat sich die Konkretisierung und Umsetzung der Planung in der Vergangenheit immer wieder verzögert, da zwei Wohnungen bis vor kurzem noch bewohnt waren. Vorgesehen sind an gleicher Stelle 18 hochwertige und dennoch bezahlbare Wohnungen für Familien, für die es eine hohe Nachfrage im Wohnquar-

Übersicht der geplanten Wohnanlage Peter-Timm Straße



Wohnanlage Peter-Timm Straße Ansicht Ost





Modell der geplanten Wohnanlage
Friedrichsberger Straße

tier gibt. Wir haben uns für den Abriss entschieden, da der Modernisierungsbedarf dieses Gebäudes so eklatant hoch ist, dass Abriss und Neubau sowohl aus Sicht der Vermarktung, als auch aus ökonomischen und ökologischen Erwägungen heraus die eindeutig bessere Lösung darstellten. Den Bewohnern der umliegenden Wohnungen werden wir unsere Planungen vor Baubeginn vorstellen.

Ordentliche Mitgliederversammlung der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost

Am 31. Mai 2007 fand im Margaretha-Rothe-Gymnasium in Hamburg-Barmbek die 84. ordentliche Mitgliederversammlung der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost statt, zu der 177 Stimmberechtigte einschließlich der durch Vollmacht vertretenen Mitglieder erschienen. Die Anwesenden wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Jahresabschluss 2006 sowie über die Prüfungsberichte des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. der Jahre 2005 und 2006 unterrichtet. Darüber hinaus gab der Vorstand einen Überblick über alle wesentlichen Geschäftsverläufe. Es wurden alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2006 erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat wurde jeweils Entlastung erteilt. Sowohl Volker Koppitz als auch Hans-Jürgen Wolff wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung Dr. Wolfgang Rieß erneut zu seinem Vorsitzenden.

Nach relativ zügiger Abarbeitung dieser jährlich wiederkehrenden Tagesordnungspunkte wurde zum Schluss der Versammlung ausgiebig über die mögliche Verschmel-

zung mit der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG diskutiert. Ein Beschluss über die Fusion konnte aber nicht gefasst werden, weil die nach § 35 Absatz 3 der Satzung erforderliche Anzahl anwesender Mitglieder – die Hälfte aller Mitglieder – nicht erreicht worden war.

„Wir Mitarbeiter wurden von Anfang an informiert und in viele Entscheidungsprozesse einbezogen. Das hat für Akzeptanz und Vertrauen gesorgt.“

Peter Claussen, Mitarbeiter

Daher fand am 19. Juni 2007 eine zweite, außerordentliche Mitgliederversammlung statt, deren einziger Inhalt die Beratung und der Beschluss über die geplante Fusion war. Wegen dieser inhaltlichen Besonderheit war ein Notar, Dr. Dieter Collier, anwesend, der auf die rechtliche Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung geachtet hat. Darüber hinaus war als Gastredner der Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Dr. Joachim Wege, unserer Einladung gefolgt.

Dr. Wege verlas zunächst das gesetzlich vorgeschriebene Verschmelzungsgutachten vom VNW als zuständigem Prüfungsverband. In dem Gutachten bestätigt der VNW die Vorteilhaftigkeit der Verschmelzung für die Mitglieder beider Genossenschaften. Und auch in seinen weiteren Ausführungen empfahl der Verbandsdirektor die Fusion ausdrücklich. Im Anschluss daran wurde die Verschmelzung, insbesondere der Verschmelzungsvertrag, noch einmal eingehend vom Vorstand erläutert. Nach lebhafter Diskussion wurde dann schließlich der Beschluss über die Verschmelzung mit der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG mit der satzungsgemäß erforderlichen Mehrheit – mindestens 75 % müssen zustimmen – gefasst.

Ordentliche Vertreterversammlung der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde

Die 33. ordentliche Vertreterversammlung der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde fand am 5. Juni 2007 statt. Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Direktor für den Prüfungsdienst des VNW, Jens-Peter Petersen informierten die Vertreter über die Prüfungsberichte 2005 und 2006 des VNW, den Jahresabschluss 2006 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen.

Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2006 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Für Inga Schroeder und Uwe Timme aus dem Aufsichtsrat endete satzungsgemäß die dreijährige Amtsperiode. Sowohl Schroeder als auch Timme wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. In seiner konstituierenden Sitzung nach der Versammlung wählte der Aufsichtsrat erneut Inga Schroeder zu seiner Vorsitzenden.

Die letzten Tagesordnungspunkte hingen mit der geplanten Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost zusammen. Nach vorheriger Erläuterung und Diskussion stimmte die Vertreterversammlung der Neufassung der Satzung mit Wahlordnung und – vorbehaltlich der Verschmelzung – dem neuen Namen „Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG“ zu. Nachdem der Direktor für den Prüfungsdienst des VNW das gesetzlich vorgeschriebene Verschmelzungsgutachten verlesen hatte, wurden vom Vorstand der Verschmelzungsvertrag und die Zweckmäßigkeit der Verschmelzung näher erläutert. Schließlich konnte der Beschluss über die Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG mit der satzungsgemäß erforderlichen Mehrheit gefasst werden.

Gesetzliche Prüfung

Da die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 noch nicht erfolgt ist, steht eine Bestätigung seitens des gesetzlichen Prüfungsverbandes für diesen Zeitraum noch aus. Die Jahresabschlüsse 2006 sind aber bereits für beide Ursprungsgenossenschaften vom VNW geprüft worden. Für die ehemalige Hamburg-Nordost erfolgte dies in der Zeit vom 26. März bis 24. April 2007 und für die ehemalige Wohnungsgenossenschaft Langenfelde vom 26. März bis 7. Mai 2007.

Beide Prüfungsberichte liegen vor, die jeweiligen zusammengefassten Prüfungsergebnisse lauten wie folgt:

1) Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG, Hamburg, fassen wir wie folgt zusammen:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.265 Wohneinheiten. Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Dies gilt auch für die Tätigkeit des 100%igen Tochterunternehmens GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH.

Die Genossenschaft befindet sich in der Vorbereitung der Verschmelzung mit der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG, Hamburg. Mit der Erstellung des vorgeschriebenen Verschmelzungsgutachtens sind wir beauftragt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2006 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2006 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2006 um nominal T€ 58,6 auf T€ 8.813,9 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,5% verminderten Bilanzsumme von 18,4% Ende 2005 auf 19,1%



Ende 2006 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2007 eine Finanzreserve von T€ 2.150,0 aus.

Das Geschäftsjahr 2006 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 92,9. Das Ergebnis wurde insbesondere aus der Hausbewirtschaftung und aus Kapitalerträgen erzielt. Für das Jahr 2007 wird nach den Planungsunterlagen der Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet, ab dem Jahr 2008 werden ansteigende Ergebnisse erwartet.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2005 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Mitgliederversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt. Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 24. April 2007

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann, Wirtschaftsprüfer

2) Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG, Hamburg, fassen wir wie folgt zusammen:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 3.307 Wohneinheiten. Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Dies gilt auch für die Tätigkeit der WBP WohnBauPartner GmbH als 100%iges Tochterunternehmen.

Die Genossenschaft befindet sich in der Vorbereitung der Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG, Hamburg. Mit der Erstellung des vorgeschriebenen Verschmelzungsgutachtens sind wir beauftragt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2006 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2006 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2006 um nominal T€ 891,0 auf T€ 30.747,8 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 0,3% verminderten Bilanzsumme von 36,3% Ende 2005 auf 37,4% Ende 2006 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2007 eine Finanzreserve von T€ 4.812,5 aus.

Das Geschäftsjahr 2006 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.122,1. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Nach der vorliegenden Wirtschaftsplanung sind in den Folgejahren ebenfalls positive Jahresergebnisse zu erwarten.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2006 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt. Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 07. Mai 2007

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann, Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Für den im Jahr 2007 erwirtschafteten Bilanzgewinn in Höhe von 484.049,34 € schlägt der Vorstand folgende Verwendung vor:

- 456.346,67 € werden als 4%ige Dividende verteilt auf die am 01.01.2007 bestehenden Geschäftsguthaben.
- 27.702,67 € werden auf neue Rechnung vorgetragen

Schlussbemerkung

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft GHN sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern spricht der Vorstand für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Vorbemerkung zum folgenden Lagebericht

Unabhängig von den bisherigen Ausführungen ist im Rahmen einer jährlichen Rechenschaftslegung eine zusätzliche Darstellung der Lage des Unternehmens gesetzlich vorgeschrieben (§ 289 HGB). Insofern sind Wiederholungen einzelner in den vorangegangenen Kapiteln beschriebener Aspekte im nun folgenden Lagebericht 2007 nicht auszuschließen.



LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Bestands- und Umsatzentwicklung

Das Jahr 2007 war geprägt durch die Verschmelzung der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG. Die Vertreter bzw. Mitglieder haben im Juni 2007 der Fusion zugestimmt, die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 14.08.2007. Bestandteil des Einigungsprozesses war auch die Festlegung auf einen neuen gemeinsamen Namen, auf die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Die Verschmelzung erfolgte rückwirkend zum 01.01.2007 zu Buchwerten.

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft 4.568 Wohnungen mit 284.597 Quadratmeter Wohnfläche. Darüber hinaus wurden 22 Gewerbeeinheiten mit 3.696 Quadratmeter Nutzfläche und 4 Gemeinschaftseinrichtungen, darunter zwei Gästewohnungen, bewirtschaftet. An Parkraum hielten wir 1.059 Kfz-Stellplätze und 66 Motorradstellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 913 Stellplätze im Freien vor. Alle Zugänge gegenüber dem Vorjahr resultieren aus der Verschmelzung. Im Berichtsjahr sind darüber hinaus 4 Wohnungen abgegangen: 2 Wohnungen sind zum Abriss bestimmt und 2 Wohnungen wurden für unsere Büroerweiterung genutzt.

Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 25,69 Mio. € gegenüber 18,74 Mio. € in 2006. Sie beinhalten die Sollmieten für Wohnungen in Höhe von rund 17,95 Mio. € (Vorjahr 12,95 Mio. €). Auf die Sollmieten für Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze u. a. entfielen rund 0,82 Mio. € (Vorjahr 0,64 Mio. €). Die Umsatzerlöse beinhalten auch 6,51 Mio. € aus abgerechneten Umlagen (Vorjahr 4,89 Mio. €). Die Steigerungen resultieren hauptsächlich aus der rückwirkend zum 01.01.2007 durchgeführten Fusion. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen erhöhten sich auf 177 T€. Wohnungsleerstände betrafen überwiegend kurzfristige Verzögerungen bei den Anschlussvermietungen, teilweise bedingt durch Ausstattungsverbesserungen im Zuge von Mieterwechseln. Ferner wurden einige Wohnungen im Zuge von Modernisierungen als Ausweichquartiere zur Verfügung gestellt. Nachhaltige Wohnungsleerstände gab es im Berichtsjahr nicht. Im Jahr 2008 werden sich die Erlösschmälerungen unseren Planungen zufolge wieder verringern.

Die Fluktuationsrate entspricht mit 8,1% fast dem Vorjahreswert von 7,9%. Die Auswertung der Kündigungsgründe gibt keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreise.

Kooperation

Um bestehende Aufgaben gemeinsam besser zu lösen, Erfahrungen auszutauschen, Synergie- und Kostendegressionseffekte zu nutzen und damit die Wettbewerbsposition zum Wohle unserer Mitglieder zu stärken, haben wir Anfang 2006 eine Kooperationsvereinbarung mit der Baugenossenschaft



Deutsches Heim-Union eG und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG geschlossen. Die Kooperation verläuft nach wie vor sehr erfolgreich. Jüngste Beispiele hierfür sind u. a. das gemeinsame Projekt, zusammen mit einem Dienstleister unseren Mitgliedern ein Hausnotrufsystem anzubieten oder die Schaffung einer gemeinsamen Internetplattform zur Vermarktung unserer Wohnungsbestände. Die Kooperation wird auch in Zukunft fortgesetzt.

Investitionen in Bestand und Neubau

Wie in den vergangenen Jahren lag der Schwerpunkt unserer Investitionen in der Fortführung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms. Hierfür wendeten wir insgesamt einen Betrag von 12,8 Mio. € auf, der sich in folgende Bereiche aufteilt:

Instandhaltung und Modernisierung in Euro

	2007	2006
längerfristig geplante Instandhaltungen/Modernisierungen	6.095.600	5.152.700
laufende Instandhaltung	1.446.800	908.300
Ausstattungsverbesserung bei Mieterwechsel	413.900	393.600
Personalkosten für Modernisierung/Instandhaltung	600.300	393.100
Instandhaltung aus Versicherungsschäden	128.000	183.200
Gesamtaufwand Modernisierung und Instandhaltung	8.684.600	7.030.900
aktivierte Modernisierungskosten	4.126.000	2.572.200
Modernisierung und Instandhaltung insgesamt	12.810.600	9.603.100

Der zweite Modernisierungsabschnitt in der Wohnanlage VE 14, Försterweg 100–118, hat Kosten in Höhe von 4,4 Mio. € verursacht, von denen nach Abzug eines Teilschulderlasses (50 T€) 2,7 Mio. € aktiviert wurden. Die Modernisierung in der VE 59 hat Kosten von 2,0 Mio. € verursacht, von denen 1,4 Mio. € aktiviert wurden. Die nicht aktivierten Kosten sind in den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Ein seit Mitte 2005 leer stehender Raum, der früher als Büro genutzt wurde, wurde zu einer kleinen Gästewohnung ausgebaut. Hierfür wurden 12 T€ aktiviert.

Eine weitere – nicht in obiger Summe enthaltene – Aktivierung betrifft die Erweiterung unseres Büros mit 149 T€. Die Grunderwerbsteuer infolge der Verschmelzung in Höhe von 1,66 Mio. € wurde ebenfalls aktiviert.

Beteiligung

Unverändert ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH. Zweck der WBP ist es, Aufgaben und Dienstleistungen im Bereich der Wohnungswirtschaft zu übernehmen. Zur Finanzierung eines Bauprojekts hat die Genossenschaft der WBP ein Darlehen gewährt, welches planmäßig getilgt wird.

Darüber hinaus wurden wir aufgrund der Fusion alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH. Die GHN verwaltet 246 Wohnungen für 5 Genossenschaften in Steilshoop, von denen 108 Wohnungen zu unserer Genossenschaft gehören. Hierzu wurden ein hauptberuflicher Hausmeister beschäftigt sowie eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft.

Personal und Organisation

Anfang 2007 übernahmen wir unsere Auszubildende nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie übernahm den Arbeitsplatz einer Ende 2006 in Ruhestand gegangenen Mitarbeiterin der technischen Abteilung. Im Herbst verließ

uns ein Hauswart. Dieser Arbeitsplatz wurde erst im Januar 2008 neu besetzt. Zum Jahresende 2007 ging Wolfgang Karsties, langjähriges Vorstandsmitglied der Genossenschaft, in den wohlverdienten Ruhestand. Ein Nachfolger musste nicht eingestellt werden, da fusionsbedingt mit Dr. Hardy Heymann, hauptamtliches Vorstandsmitglied der ehemaligen Hamburg-Nordost, die Genossenschaft wieder über zwei Vorstände verfügt. Wolfgang Fey, nebenamtlicher Vorstand der ehemaligen Hamburg-Nordost, legte sein Amt zum 31.12.2007 nieder.

Ende November zogen die Mitarbeiter der ehemaligen Hamburg-Nordost in unsere Geschäftsstelle am Försterweg. Neben dem Umbau von zwei Wohnungen zu zusätzlichen Büroräumen wurde eine Reihe von organisatorischen Maßnahmen notwendig, um die reibungslose Zusammenführung zweier unterschiedlicher Organisationen zu gewährleisten. Unter anderem haben Arbeitsgruppen der verschiedenen Abteilungen sich intensiv mit der Harmonisierung der Ablaufprozesse befasst und einheitliche Arbeitsabläufe entwickelt.

Da einige Abteilungen vor der Verschmelzung personell schwach besetzt waren, kam es durch Urlaub oder Krankheit in diesen Abteilungen immer wieder zu Engpässen, die sich bei der Umsetzung geplanter Maßnahmen und Aufgaben verzögernd oder gar verhindernd auswirkten. Darunter litt insbesondere auch der Service gegenüber den Mitgliedern. Durch die Verschmelzung mit der Hamburg-Nordost ist es uns gelungen, diese kritischen Größen zu reduzieren. In der Wohnungsverwaltung, der Buchhaltung und der Technik kamen je zwei Mitarbeiter hinzu. Das Sekretariat wurde um eine Kraft verstärkt, bei den Hauswarten kamen drei Mitarbeiter sowie vier nebenberuflich tätige Personen hinzu. Fusionsbedingte Kündigungen erfolgten nicht.

2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,46 Mio. € liegt, wie im letzten Geschäftsbericht prognostiziert, über dem Vorjahreswert (1,12 Mio. €). Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 25,75 Mio. € gegenüber 18,75 Mio. € in 2006. Der Jahresüberschuss gliedert sich in folgende Bereiche:

Ertragslage in Euro

Ergebnisbereich	2007	2006	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 1.558.100	+ 1.180.100	+ 378.000
Neubautätigkeit	- 27.900	- 23.400	- 4.500
Betreuung / Töchter	+ 7.500	+ 3.100	+ 4.400
Finanzen	+ 267.000	+ 179.800	+ 87.200
Sonstiges	- 349.700	- 217.500	- 132.200
Jahresüberschuss	+ 1.455.000	+ 1.122.100	+ 332.900

Die Jahresergebnisse haben aufgrund der Fusion eine nur eingeschränkte Aussagekraft, da die Vorjahreszahlen nur die Werte der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde beinhalten.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung abzüglich leicht erhöhter Instandhaltungsaufwendungen. Das Ergebnis aus der Neubautätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung von drei Neubauprojekten, von denen zwei in diesem Jahr begonnen werden. Das Finanzer-

gebnis hat sich aufgrund verbesserter Zinskonditionen und erhöhter Liquiditätsvorhaltung während des Berichtsjahres verbessert. Die Mehraufwendungen im Bereich „Sonstiges“ resultieren im Wesentlichen aus den Kosten der Fusion.

3. FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Auch im Berichtsjahr war die Genossenschaft hierzu stets in der Lage. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Zur Sicherung günstiger Konditionen bei Auslauf von Zinsbindungsfristen wurden teilweise Forwarddarlehen aufgenommen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich.

Im Berichtsjahr wurden, neben den planmäßigen Tilgungen (2,79 Mio. €), Sondertilgungen in Höhe von 5,9 Mio. € geleistet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die öffentlichen Mittel von drei Wohnanlagen, die vorzeitig zurückgezahlt wurden und Darlehensablösungen zum Prolongationszeitpunkt. Dagegen stehen Darlehenszugänge in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. €, die mit Nominalzinssätzen zwischen 2,25% und 3,77% verzinst werden. Darüber hinaus wurden in zwei Fällen Umschuldungen zum Prolongationszeitpunkt mit einem Volumen von 2,7 Mio. € zu nominal 3,97% vorgenommen.

Die Kosten für den dritten Abschnitt unserer Modernisierung in der Wohnanlage Försterweg 100–118 werden im Jahr 2008 rund 4,7 Mio. € betragen. Da die Maßnahme insbesondere aus energetischer Sicht so konzipiert ist, dass sie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durch zinsgünstige Darlehen gefördert wird, wurden inzwischen Darlehen über 4,14 Mio. € bewilligt. 2,14 Mio. € hiervon werden mit nominal 1,5%, 2,0 Mio. € mit 3,6% verzinst.

Für Modernisierungen, die die Förderkriterien der KfW erfüllen, werden auch weiterhin günstige Fremdmittel in Anspruch genommen. Die unter anderem hieraus entstehenden Liquiditätsüberschüsse sollen auch in der Zukunft u. a. dazu genutzt werden, höher verzinsten Darlehen zum Prolongationszeitpunkt abzulösen oder öffentliche Baudarlehen zurückzuzahlen. In 2008 wurden bereits Darlehen in Höhe von 767 T€ abgelöst, weitere Ablösungen in Höhe von 2,1 Mio. € sind geplant. Darunter u. a. auch die öffentlichen Mittel der Wohnanlagen VE 42, 43 und 71.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Auf Grund breit gestreuter Zinsbindungsfristen und der Ertragskraft unserer Genossenschaft halten sich Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. In einem Fall besteht auch die Möglichkeit, in Anrechnung auf den Kreditrahmen kurzfristige Terminkredite mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten auf Basis Euribor zuzüglich eines Aufschlages zu vereinbaren. Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2007:

Kapitalflussrechnung

	2007	2006
	rd. Euro	rd. Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.455.000	1.122.100
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.200.000	2.586.300
Zuschreibungen beim Anlagevermögen	- 3.400	0
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	- 540.700	23.900
Abnahme sonstiger langfristiger Passiva	- 4.400	0
Cashflow nach DVFA /SG ¹⁾	5.106.500	3.732.300
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	- 20.800	1.900
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.200	0
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)	630.700	- 22.300
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	1.791.500	819.500
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.506.700	4.531.400
Planmäßige Tilgungen	- 2.786.400	- 1.770.100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.720.300	2.761.300
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	13.400	2.300
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten/Neubau	- 5.933.600	- 2.576.600
Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.	- 225.500	- 84.600
Bauvorbereitungskosten	- 88.300	- 6.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.234.000	- 2.665.800
III. Finanzierungsbereich		
Zugang von Darlehen	10.395.000	4.315.700
Vorzeitige Darlehensablösungen	- 5.932.700	- 4.542.900
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	84.600	52.000
Mittelzufluss Finanzmittel aus Verschmelzung	861.800	0
Auszahlungen von Dividenden	- 369.900	- 283.100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.038.800	- 458.300
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.525.100	- 362.800
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.525.100	- 362.800
Finanzmittelbestand am 31.12.2006/2005	2.736.500	3.099.300
Finanzmittelbestand am 31.12.2007 / 2006	6.261.600	2.736.500

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2007 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2007:

Vermögenslage in Euro

Aktiva	2007		2006		Veränderung €
	€	%	€	%	
Anlagevermögen	119.203.600	90,1	74.275.200	90,5	+ 44.928.400
Umlaufvermögen	13.051.400	9,9	7.820.200	9,5	+ 5.231.200
Bilanzsumme	132.255.000	100,0	82.095.400	100,0	+ 50.159.600
Passiva					
Eigenkapital	40.731.300	30,8	30.747.800	37,5	+ 9.983.500
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	1.844.000	1,4	1.361.700	1,7	+ 482.300
• Verbindlichkeiten	80.105.100	60,6	44.373.800	54,0	+ 35.731.300
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.574.600	7,2	5.612.100	6,8	+ 3.962.500
Bilanzsumme	132.255.000	100,0	82.095.400	100,0	+ 50.159.600

Das Anlagevermögen beträgt 90,1% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert aus den übernommenen Buchwerten der Hamburg-Nordost (42,9 Mio. €) sowie aus aktivierten Investitionen (6,2 Mio. €), vermindert um Abschreibungen (4,2 Mio. €).

Im Umlaufvermögen wurden die Buchwerte der ehemaligen Hamburg-Nordost in Höhe von 3,2 Mio. € übernommen. Die unfertigen Leistungen erhöhten sich um 170 T€. Ferner wurde der Wertpapierbestand der ehemaligen Hamburg-Nordost verkauft (498 T€). Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände verringerte sich um 302 T€. Diese beinhaltet auch eine Forderung in Höhe von rund 767 T€ gegenüber der WBP aus der Darlehensgewährung zur Finanzierung der Reihenhausbebauung in Quickborn. Die Position Flüssige Mittel erhöhte sich um 2,66 Mio. €.

Der Zugang im Eigenkapital resultiert hauptsächlich aus der Übernahme der Buchwerte der Hamburg-Nordost (8,8 Mio. €) und aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,0 Mio. €. Die langfristigen Rückstellungen beinhalten in diesem Jahr erstmalig eine von der Hamburg-Nordost in früheren Jahren gebildeten Bauinstandhaltungsrückstellung in Höhe von 327 T€, die in den kommenden Jahren sukzessive aufgelöst wird. Die langfristigen Verbindlichkeiten, bei denen es sich überwiegend um Schulden aus der Finanzierung des Anlagevermögens handelt, erhöhten sich – hauptsächlich durch die Verschmelzung – um insgesamt 35,7 Mio. €.

5. NACHTRAGSBERICHT

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

6. RISIKOBERICHT

Das vorhandene Risikomanagementsystem, basierend auf dem Controlling, dem Planungswesen und der regelmäßigen internen Berichterstattung, gewährleistet die frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotentialen, so dass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden könnten. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie beispielsweise die wirtschaftlichen Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demographische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotentials einbezogen.

Da Hamburg als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist, bestehen besondere Risiken im Bereich der Vermietbarkeit unseres Erachtens zurzeit nicht. Durch die Fusion haben wir unseren Wohnungsbestand nicht nur vergrößert, sondern auch innerhalb Hamburgs weiter gestreut, so dass wir unseren Mitgliedern nun auch in weiteren Stadtteilen Wohnungen anbieten können. Die weiterhin geringe Fluktuationsrate (8,1%) zeigt, dass sich unsere Bestrebungen, die Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder zu erhöhen – sei es durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes, der Verbesserung des Wohnumfeldes oder den Angeboten des sozialen Managements – bereits positiv bemerkbar machen.

7. PROGNOSEBERICHT

Auch in den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Für das laufende Jahr sind Investitionen von insgesamt rund 11,5 Mio. € geplant, von denen 4,2 Mio. € aktiviert werden sollen.

Zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes werden wir weiterhin umfangreiche energetische Modernisierungen durchführen und uns aktiv am Klimaschutz beteiligen. Die damit erzielten Verbrauchsreduzierungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Energiepreiserhöhungen für unsere Mitglieder abzumildern.

Darüber hinaus planen wir auch in Zukunft den Neubau von Wohnungen in ansprechender Qualität und ausgesuchten Lagen. Konkret hat die Genossenschaft hierfür zwei Grundstücke zu Beginn dieses Jahres erworben. Ab Mai wird mit dem Bau von 20 Wohnungen in Schnelsen, Peter-Timm-Straße, begonnen. In Eilbek erfolgt der Baubeginn von 28 Wohnungen in der Friedrichsberger Straße im Herbst dieses Jahres. Für beide Projekte sind Gesamtkosten von rund 10,5 Mio. € kalkuliert, von denen rund 5,5 Mio. € in 2008 anfallen werden.

Die Genossenschaft verfügt ferner über ein eigenes Grundstück in Stellingen, auf dem die vorhandenen 11 Wohnungen abgerissen und ca. 18 Wohnungen neu errichtet werden sollen. Hier rechnen wir mit einem Baubeginn in 2009.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie dem Neubau bleibt auch das Soziale Management ein weiterer Aufgabenschwerpunkt der Genossenschaft. Um die Angebote für unsere Mitglieder in diesem Bereich zu erweitern, werden wir in diesem Jahr einen weiteren Nachbarschaftstreff in Barmbek einrichten. Dazu wird das Büro der ehemaligen Hamburg-Nordost im Rübenkamp entsprechend umgebaut. Darüber hinaus ist in den Räumlichkeiten auch die Entstehung einer weiteren Gästewohnung geplant.

Die kontinuierliche Vergrößerung des Bestandes und ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Verbesserung unserer Wohnungen durch Modernisierungen ermöglichen es, unseren Mitgliedern und externen Interessenten auch langfristig wettbewerbsfähige Wohnungen anzubieten. Hinzu kommen attraktive Angebote rund um das Wohnen, um damit die Zufriedenheit unserer Mitglieder zu erhöhen. Daher schätzen wir die Leerstandsrisiken auch in Zukunft eher gering ein.

Unseren Berechnungen zur Folge werden die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Ferner werden wir moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren im Rahmen unserer Kalkulationsgrundsätze durchführen, um unsere Innenfinanzierungskraft zu stärken.

Für die Jahre 2008 und 2009 rechnen wir mit steigenden Jahresergebnissen.

Unsere langfristigen Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, unsere Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Negative Beeinträchtigungen unserer Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage sind nicht erkennbar.

Hamburg, 27. April 2008

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Heymann Selk



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

- 1.) BILANZ
- 2.) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 3.) ANHANG



Bilanz zum 31. Dezember 2007

AKTIVSEITE IN EURO	2007		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		38.142,86	42.105,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.523.287,50		73.976.654,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Technische Anlagen und Maschinen	43.671,30		40.272,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.553,54		135.655,30
Bauvorbereitungskosten	115.762,99	118.970.275,33	27.484,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	192.203,40		50.000,00
Andere Finanzanlagen	3.000,00	195.203,40	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt		119.203.621,59	74.275.171,23
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.541.493,85		3.701.741,30
Andere Vorräte	2.469,31	5.543.963,16	4.873,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	160.763,13		108.306,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	310,04		266,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.813,88		1.077,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	772.913,74		794.282,53
Sonstige Vermögensgegenstände	300.384,45	1.237.185,24	467.477,36
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.261.615,67	2.736.508,77
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.603,99	5.720,79
Bilanzsumme		132.254.989,65	82.095.426,32

PASSIVSEITE IN EURO	2007		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	629.860,84		273.950,00
der verbleibenden Mitglieder	11.423.915,21		7.235.850,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	123.500,00	12.177.276,05	107.200,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.253,16		(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.370.000,00		2.750.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	199.974,44		(150.000,00)
· davon durch Fusion	420.025,56		
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00		7.200.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	57.147,81		(0,00)
· davon durch Fusion	3.742.852,19		
Andere Ergebnisrücklagen	13.700.000,00	28.070.000,00	12.850.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	761.022,92		(700.000,00)
· davon durch Fusion	88.977,08		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	47.179,01		58.659,26
Jahresüberschuss	1.455.015,50		1.122.101,05
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.018.145,17	484.049,34	850.000,00
Eigenkapital insgesamt		40.731.325,39	30.747.760,31
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.516.853,00		1.361.697,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	327.187,54		0,00
Sonstige Rückstellungen	226.793,84	2.070.834,38	157.231,07
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.249.464,22		27.713.513,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.869.724,39		16.685.280,35
Erhaltene Anzahlungen	6.457.457,82		4.320.976,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.623,79		32.240,38
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.393,57		4.275,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.606.831,10		1.008.976,47
Sonstige Verbindlichkeiten	108.532,26	89.371.027,15	10.951,99
· davon aus Steuern	25.068,38		(2.710,43)
Rechnungsabgrenzungsposten		81.802,73	52.523,17
Bilanzsumme		132.254.989,65	82.095.426,32

Gewinn und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 in Euro

	2007		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.692.110,37		18.737.677,14
b) aus der Betreuungstätigkeit	44.900,48		3.568,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.183,34	25.751.194,19	13.194,37
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		169.977,26	163.780,91
Sonstige betriebliche Erträge		912.604,30	253.142,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.801.272,33		10.915.780,08
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.630,57	13.815.902,90	0,00
Rohergebnis		13.017.872,85	8.255.583,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.918.727,94		1.257.202,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	601.522,42	2.520.250,36	384.338,96
· davon für Altersversorgung	245.987,02		(139.625,30)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.201.671,22	2.586.308,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		908.127,98	458.676,65
Erträge aus anderen Finanzanlagen	180,00		180,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	294.817,06	294.997,06	179.666,86
· davon aus verbundenen Unternehmen	15.293,69		(16.092,10)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.282.613,11	1.884.243,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.400.207,24	1.864.660,59
Steuern von Einkommen und Ertrag		-2,67	0,00
Sonstige Steuern		945.194,41	742.559,54
Jahresüberschuss		1.455.015,50	1.122.101,05
Gewinnvortrag		47.179,01	58.659,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.018.145,17	850.000,00
Bilanzgewinn		484.049,34	330.760,31

ANHANG

A. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind mit den aktuellen Zahlen nicht vergleichbar, da im Jahr 2007 eine Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG stattgefunden hat. Aus dieser rückwirkend zum 1.1.2007 durchgeführten Verschmelzung resultiert ein Bestandszuwachs von 1.265 Wohnungen nebst diversen Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen. Ferner ging bei dieser Verschmelzung auch die zu 100 % vorhandene Beteiligung an der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH (GHN) über.

Es wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Restnutzungsdauer. Dabei wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen, bei Einzelgaragen von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Für die VE 14, die über einen Zeitraum von 3 Jahren modernisiert wird, streben wir nach Beendigung der Maßnahmen eine Nutzungsdauerverlängerung um 20 Jahre auf 80 Jahre an. Die in 2007 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von 2.732 T€ (Modernisierungskosten 2.782 T€ abzgl. Forderung aus Teilschulderlass 50 T€) wurden bereits über die verlängerte Restnutzungsdauer (34 Jahre) abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der ehemaligen Hamburg-Nordost wird weiterhin von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen (VE 54–63). Bei Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstücken der Hamburg-Nordost entspricht die Nutzungsdauer der Dauer des Erbbaurechts. Bei allen anderen Gebäuden der ehemaligen Hamburg-Nordost wurde eine Verkürzung der Restnutzungsdauer von 75 auf 60 Jahre durchgeführt. Dieses hat eine Erhöhung der Abschreibung um 135 T€ verursacht. Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

- Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde. Bei den Vorräten erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten nach der Methode des gewogenen Durchschnitts.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an verbundenen Unternehmen hat sich aufgrund der Fusion um 138,8 T€ erhöht. Zum Bilanzstichtag erhöhte sich diese um die Zuschreibung (3,4 T€) aus dem Jahresüberschuss der GHN. Somit entspricht der Wertansatz der Beteiligung dem Eigenkapital der GHN.
- Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszinsfuß von 6% gebildet. Dabei wurden die 2005 aktualisierten Richttafeln nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen, Jubiläumsrückstellungen entsprechend dem Handelsrecht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Die aufgrund der Fusion zu zahlende Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.658 T€ wurde aktiviert (Grundstücke mit Wohnbauten) und als Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen eingestellt. Diese wurde Anfang April 2008 ausgeglichen. Im Zuge der Fusion fand keine Neubewertung des Sachanlagevermögens statt, die Buchwerte wurden fortgeführt.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.541 T€ (Vorjahr 3.702 T€). Dem stehen „Erhaltene Anzahlungen“ in Höhe von 6.457 T€ (Vorjahr 4.321 T€) gegenüber.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderung in Euro

	2007	2006
Sonstige Vermögensgegenstände	400,00	400,00

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Kursive Zahlen = Vorjahr)

Verbindlichkeiten in Euro

	Gesamtbetrag 31.12.2007	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	56.249.464,22 <i>27.713.513,15</i>	2.752.682,71 <i>5.071.522,65</i>	10.798.924,34 <i>4.693.591,46</i>	42.697.857,17 <i>17.948.399,04</i>	56.249.464,22 <i>27.713.513,15</i>	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	23.869.724,39 <i>16.685.280,35</i>	1.339.961,02 <i>1.028.889,78</i>	5.998.519,85 <i>3.637.394,74</i>	16.531.243,52 <i>12.018.995,83</i>	23.869.724,39 <i>16.685.280,35</i>	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	6.457.457,82 <i>4.320.976,52</i>	6.457.457,82 <i>4.320.976,52</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.623,79 <i>32.240,38</i>	48.520,90 <i>32.240,38</i>	28.102,89 <i>0,00</i>			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.393,57 <i>4.275,91</i>	2.393,57 <i>4.275,91</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.606.831,10 <i>1.008.976,47</i>	2.606.831,10 <i>1.008.976,47</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	108.532,26 <i>10.951,99</i>	108.532,26 <i>10.951,99</i>				
Gesamtbetrag	89.371.027,15	13.316.379,38	16.825.547,08	59.229.100,69	80.119.188,61	
<i>Vorjahr</i>	<i>49.776.214,77</i>	<i>11.477.833,70</i>	<i>8.330.986,20</i>	<i>29.967.394,87</i>	<i>44.398.793,50</i>	

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

5. Entwicklung des Anlagevermögens:

Das Anlagevermögen wurde bei Verschmelzung zu Buchwerten übernommen, jedoch weisen wir diese nicht in der Spalte Zugänge aus. Stattdessen wurden 2 Zusatzspalten eingefügt. Der Zugang zum 1.1.2007 setzt sich zusammen aus der Spalte „AK/HK aus Fusion“ (63.291.786,16 €) abzüglich Spalte „kum. Abschreibung aus Fusion“ (20.400.267,94 €), somit ein Zugang von 42.891.518,22 €.

(Tabelle siehe folgende Seite, S. 36)

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zusatzspalte AK/HK aus Fusion	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	173.041,28	67.286,98	3.116,15	7.154,22
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	134.278.055,27	62.679.358,16	5.933.588,22	0,00
Maschinen	120.673,51	108.825,78	10.733,34	11.811,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.293,93	282.927,68	211.683,83	137.227,54
Bauvorbereitungskosten	27.484,00	0,00	88.278,99	0,00
	135.046.506,71	63.071.111,62	6.244.284,38	149.038,97
Finanzanlagen				
Anteile an verb. Unternehmen	50.000,00	153.387,56	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.000,00	0,00	0,00	0,00
	53.000,00	153.387,56	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	135.272.547,99	63.291.786,16	6.247.400,53	156.193,19

C. SONSTIGE ANGABEN

1. Unverändert gegenüber dem Vorjahr ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Die WBP verfügt zum 31.12.2007 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und Eigenkapital in Höhe von 57 T€. Zur Finanzierung eines Bauprojekts hat die Genossenschaft der WBP ein Darlehen gewährt, dass zum Ende des Berichtsjahres mit rund 767 T€ valuiert. Das Geschäftsjahr 2007 schloss die WBP mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 17 T€ ab.
2. Ferner ist die Genossenschaft, durch die Fusion bedingt, alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH mit Sitz in Hamburg geworden. Der Jahresüberschuss 2007 beträgt 4 T€. Die GHN verfügt zum 31.12.2007 über Eigenkapital in Höhe von 142 T€.
3. Der Bauinstandhaltungsrückstellung wurden 668 T€ entnommen. Zuführungen finden nicht mehr statt.
4. Von der Passivierung einer Verbindlichkeit hinsichtlich der Abgeltungssteuer auf noch vorhandene EK-02-Beträge wurde abgesehen. Da von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der bisherigen Regelungen der §§ 38 und 40 Körperschaftsteuergesetz Gebrauch gemacht werden soll, wurde ein entsprechender Antrag beim Finanzamt gestellt.

Zuschreibung	kum. Abschreibungen aus Fusion	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	56.101,91	141.944,19	38.142,86	18.162,13
0,00	20.018.188,30	64.349.525,85	118.523.287,50	4.048.125,51
0,00	102.123,99	82.625,91	43.671,30	14.035,83
0,00	209.270,53	480.853,83	287.553,54	121.347,75
0,00	0,00	0,00	115.762,99	0,00
0,00	20.329.582,82	64.913.005,59	118.970.275,33	4.183.509,09
3.399,05	14.583,21	-3.399,05	192.203,40	0,00
0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00
3.399,05	14.583,21	-3.399,05	195.203,40	0,00
3.399,05	20.400.267,94	65.051.550,73	119.203.621,59	4.201.671,22

5. Es besteht folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtung: Für die Modernisierung unserer Wohnanlage VE 14 werden im Jahr 2008 voraussichtlich 4,7 Mio. € anfallen, für die Fremdmittel in Höhe von rund 4,14 Mio. € beantragt wurden. Ferner sind drei Neubauvorhaben in Planung, von denen zwei in 2008 beginnen werden. Hier sind Grundstückskosten von 1,7 Mio. € und Baukosten in Höhe von 3,67 Mio. € geplant, die voraussichtlich aus Unternehmensmitteln finanziert werden.
6. Im Zinsaufwand sind Geldbeschaffungskosten für ein Darlehen in Höhe von 72 T€ enthalten.
7. Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15,0	3,0
Technische Mitarbeiter	3,5	-
Hauswarte u.a.	11,25	11,0
Gesamt	29,75	14,0

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

8. Die Zahl der Mitglieder veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Mitglieder

Anfang 2007	5.092
Zugang 2007	1.983
Abgang 2007	402
Gesamt am 31.12.2007	6.673

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2007 um 4.188.065,21 € auf 11.423.915,21 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Bei Übernahme der Mitglieder der Hamburg-Nordost wurde eine Herabsetzung der Anteilshöhe von 52 auf 50 € durchgeführt und, sofern der überschüssige Betrag jeweils 50 € erreichte, neue Anteile gezeichnet. Die Restbeträge unter 50 € pro Mitglied haben zu einer Verbindlichkeit in Höhe von rund 46 T€ geführt, die in 2008 nach Beschluss der Vertreterversammlung ausgezahlt wird.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

10. Mitglieder des Vorstandes

Dr. Hardy Heymann
Sönke Selk

Wolfgang Karsties (bis 31.12.2007)
Wolfgang Fey (bis 31.12.2007), nebenamtlich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates

Inga Schroeder,
Vorsitzende 1.1.2007 bis 13.8.2007
sowie ab 1.1.2008,
stellvertretende Vorsitzende 14.8.2007
bis 31.12.2007

Dr. Wolfgang Rieß
Vorsitzender 14.8.2007 bis 31.12.2007
stellvertretender Vorsitzender ab 1.1.2008

Rüdiger Dindorf
Elke Janssen
Volker Koppitz
Lars Köster
Andreas Nemitz

Angelika Olsson
Daniela Platz
Jan Tiede
Uwe Timme
Hans-Jürgen Wolff

Hamburg, 27. April 2008

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Heymann Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2007 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich der Aufsichtsrat wieder vom Vorstand in regelmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über Planungen berichten lassen und wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss befasste sich vor allem mit dem Jahresabschluss und der laufenden Buchhaltung, sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen.

Die Besonderheit, die eine Fusion mit sich bringt, lag für die Aufsichtsräte darin, sich mit der jeweils anderen Genossenschaft vertraut zu machen und die Verschmelzung zu begleiten. Dies erforderte ein hohes Maß an zusätzlichem Zeitaufwand, der bewältigt werden musste. Weiterhin wurden zusammen mit dem Vorstand und mit einigen Mitgliedern beider Genossenschaften in einem gemeinsamen Ausschuss über eine neue Satzung und über den zukünftigen Namen beraten, deren Beschlussfassungen durch die Zustimmung der Vertreter bzw. der Mitglieder zum Verschmelzungsvertrag erfolgte.

Fusionsbedingt setzt sich der Aufsichtsrat zurzeit aus 12 Mitgliedern zusammen. Bereits 2008 nach der Vertreterversammlung erfolgt eine Verringerung auf neun Personen. Wie im Verschmelzungsvertrag in § 11 festgelegt,

wird sich der Aufsichtsrat bis spätestens 2011 auf sechs Personen reduzieren. Als Besonderheit im ersten Jahr nach der Fusion führten Frau Schroeder und Herr Dr. Rieß den Vorsitz jeweils für eine halbe Amtsperiode.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten und von seinem Prüfungsausschuss in Auszügen geprüften Jahresabschluss und den Geschäftsbericht zur Kenntnis genommen, billigt den Bericht des Vorstandes, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Nach abschließender Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2007 in der vorgelegten Form zu genehmigen.
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2007 zuzustimmen.
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der Genossenschaft und allen Vertretern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, 29. April 2008

Für den Aufsichtsrat
Inga Schroeder/Dr. Wolfgang Rieß

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Wahlbezirk	Name, Vorname	Straße	Ort
1	Fahrenkrog, Ernst	Witthof 5	22305 Hamburg
2	Findeisen, Barbara	Lüttmelland 28	22393 Hamburg
	Stahmer, Hans-Peter	Wichernsweg 21	20537 Hamburg
	Stöcken, Günter	Wichernsweg 23	20537 Hamburg
3	Marquardt, Günter	Dimpfelweg 22	20537 Hamburg
4	Aey, Günter	Lüttmelland 12	22393 Hamburg
	Klingler, Nicole	Lüttmelland 11	22393 Hamburg
5	Spitz, Karsten	Försterweg 3	22525 Hamburg
6	Grönsfeld, Arnfrid	Schmalenbrook 9	22525 Hamburg
	Hass, Arthur	Schmalenbrook 7 e	22525 Hamburg
	Knoop, Gabriela	Ernst-Horn-Straße 14 d	22525 Hamburg
	Sell, Rolf	Schmalenbrook 5 c	22525 Hamburg
	Wilson, Birgit	Försterweg 118 c	22525 Hamburg
	Witt, Helmut	Nutzfelde 28	21379 Scharnebeck
7	Hansen, Rolf	Lüttmelland 44	22393 Hamburg
	Koops, Angelika	Lüttmelland 25	22393 Hamburg
	Roth, Gabriele	Lüttmelland 44	22393 Hamburg
	Vossbeck, Günter	Lüttmelland 26	22393 Hamburg
8	Apel, Stephan	Ernst-Horn-Straße 17	22525 Hamburg
	Bohn, Horst	Försterweg 56	22525 Hamburg
	Drews, Hugo	Ernst-Horn-Straße 9	22525 Hamburg
	Kaie, Hans-Joachim	Ernst-Horn-Straße 23 c	22525 Hamburg
	Köster, Uwe	Försterweg 86	22525 Hamburg
	Krüger, Annemarie	Ernst-Horn-Straße 21 a	22525 Hamburg
	Schnurer, Elke	Försterweg 86	22525 Hamburg
9	Dahm, Horst	Ernst-Horn-Straße 14 b	22525 Hamburg
	Schoknecht, Peter	Ernst-Horn-Straße 8 b	22525 Hamburg
	Schuldt, Michaela	Ernst-Horn-Straße 14 c	22525 Hamburg
10	Münzer, Lothar	Krupunder Weg 10	22523 Hamburg
	Niehoff, Rüdiger	Grillenweg 40	22523 Hamburg
	Stegemann, Peter	Krupunder Weg 4	22523 Hamburg
11	Löffler, Egon	Volksparkstraße 13	22525 Hamburg
12	Bark, Timo	Veddeler Brückenstraße 89	20539 Hamburg
	Heidenreich, Adolf	Rebenacker 5	22523 Hamburg
	Kranz, Hannelore	Rebenacker 15	22523 Hamburg
13	Dindorf, Ronald	Grenzacker 11	22523 Hamburg
	Lucht, Hans Peter	Grenzacker 15	22523 Hamburg
14	Grundke, Ingrid	Försterweg 52	22525 Hamburg
	Jessen, Olaf	Martin-Luther-Straße 16	20459 Hamburg
	Juhnke, Hans-Peter	Nieland 8	22525 Hamburg
	Lindemann, Christian	Försterweg 52	22525 Hamburg
	Nerger, Helmut	Försterweg 36	22525 Hamburg
	Rüter, Monika	Försterweg 42	22525 Hamburg



Wahlbezirk	Name, Vorname	Straße	Ort	
15	Carmienke, Jan	Halstenbeker Straße 23	22457 Hamburg	
	Dabelstein, Walter	Holsteiner Chaussee 205	22457 Hamburg	
	Martienß, Christine	Halstenbeker Straße 3 c	22457 Hamburg	
16	Albrecht, Monika	Buchenring 22	22359 Hamburg	
17	Glaser, Horst	Hindenburgstraße 151	22297 Hamburg	
	Lentfer, Ute	Moltrechtweg 6	22297 Hamburg	
18	Gerike, Patrick	Erich-Ziegel-Ring 56	22309 Hamburg	
	Sander, Dietmar	Friedrich-Frank-Bogen 62	21033 Hamburg	
19	Jäschke, Katrin	Ahornweg 3 a	25479 Ellerau	
	Schütt-Schlegel, Ulrike	Graf-Otto-Weg 13	22457 Hamburg	
20	Behrmann, Thomas	Gneisenaustraße 32	20253 Hamburg	
	Beyer, Wolfgang	Trenknerweg 42	22605 Hamburg	
	Brandt, Cornelia	Harvestehuder Weg 80 a	20149 Hamburg	
	Cohrs, Uwe	Am Lehmberg 23 e	22143 Hamburg	
	Falk, Manuela	Tremsbütteler Weg 98 c	22941 Bargteheide	
	Fischer, Hubert	Fabriciusstraße 226	22177 Hamburg	
	Gernhuber, Dieter	Steinburger Straße 3	22527 Hamburg	
	Glaser, Wolfgang	Herderstraße 26	25451 Quickborn	
	Hampel, Johann	Bürgermeister-Steenbock-Straße 50	24558 Henstedt-Ulzburg	
	Kaminski, Stephanie	Parkstraße 2	22605 Hamburg	
	Karsties, Rasmus	Waldrebenweg 5 b	22523 Hamburg	
	Nissen, Jörg	Hannoversche Straße 50	29221 Celle	
	Petzold, Hans	Alter Kirchweg 8	21217 Seevetal	
	Plöger, Günter	Elbgaustraße 11	22523 Hamburg	
	Schlaf, Uwe	Maybachstraße 10	22177 Hamburg	
	31	Twardy, Wilfried	Jebbenberg 26	25462 Rellingen
Weinert, Dieter		Humboldtstraße 105	22083 Hamburg	
Bliese, Jens-Peter		Lambrechtsweg 16	22309 Hamburg	
Burmester, Alice		Lambrechtsweg 22	22309 Hamburg	
Eimann, Richard		Manstadtsweg 1	22309 Hamburg	
Günther, Olaf		Lambrechtsweg 26	22309 Hamburg	
Mewes, Hilde		Manstadtsweg 3	22309 Hamburg	
32		Eelbo, Jan	Oldachstraße 17	22307 Hamburg
		Hoeldtke, Frank	Lorichsstr. 11	22307 Hamburg
		Hüls, Renate	Hermann-Kauffmann-Straße 34	22307 Hamburg
	Hüls, Dorothée	Hermann-Kauffmann-Straße 22	22307 Hamburg	
	Rudy, Stefan	Lorichsstraße 15	22307 Hamburg	
33	Domke, Sven-Oliver	Lohkoppel 10 f	22179 Hamburg	
	Krause, Hans-Joachim	Gropiusring 61	22309 Hamburg	
	Wilken, Hermann	Lohkoppel 4	22179 Hamburg	
34	Gutendorf, Fridjof	Sievekingsallee 203	22111 Hamburg	
	Michalski, Thomas	Georg-Blume-Straße 10	22119 Hamburg	
	Selonke, Lieselotte	Sievekingsallee 209	22111 Hamburg	
35	Guthus, Gerd	Brehmweg 27 a	22527 Hamburg	
	Voss, Hans-Jürgen	Langbargheide 39	22547 Hamburg	
36	Bade, Holger	In de Hörn 3	22889 Tangstedt	
	Dreysel, Stefan	Kirschenweg 39 c	21465 Reinbek-Neuschönningstedt	
	Kehlenbeck, Karsten	Irma-Sperling-Weg 1	22297 Hamburg	
	Lüneburg, Rolf	Am Buchenhain 1	21465 Wentorf	
	Möllhausen, Nils	Pillauer Straße 82 b	22047 Hamburg	
	Warnke, Günter	Kirchenweg 7 g	22885 Barsbüttel	

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

VE	Hamburg- ...	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
01	Barmbek, Wiesendamm 39, Witthof 1	20	-	-	1928
02	Barmbek, Witthof 3-9	48	-	-	1950
04	Hamm, Eitzensweg 2, Wichernsweg 17-31, Wicherns Garten 2-8	173	-	25	1951/53
08	Stellingen, Försterweg 1-9, Kieler Straße 241-245	74	7	-	1952
09	Stellingen, Kieler Straße 398	8	-	3	1954
10	Barmbek, Dieselstraße 30-38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19, Dieselgarten 2-6	129	7	-	1954/56
12	Hamm, Dimpfelweg 16-26	60	-	-	1959/60
14	Stellingen, Försterweg 100-118	174	28	42	1961
15	Stellingen, Schmalenbrook 1-7, Ernst-Horn-Straße 32-40	191	60	81	1964
16	Sasel, Lüttmelland 1-43, 2-44	254	72	97	1963/64
18	Stellingen, Försterweg 56-80, Ernst-Horn-Straße 8 a + b, 12 a + b-18 a + b	224	29	22	1963
19	Stellingen, Försterweg 88-92, Ernst-Horn-Str. 27-41	219	14	70	1966
20	Stellingen, Försterweg	-	12	-	1966
21	Stellingen, Försterweg 50-52	123	75	81	1966
22	Hamm, Wichernsweg 33	16	-	-	1968
23	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21-25	42	15	19	1968
24	Stellingen, Försterweg 86, Ernst-Horn-Straße 5-19	134	-	-	1968
25	Lurup, Lüdersring 129-137	40	22	-	1970
26	Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105, 107	31	-	20	1970
27	Eidelstedt, Krupunder Weg 4-18, Immenweide 1-7, Goldkäferweg 46-50, 49-53	96	57	23	1971
28	Eidelstedt, Goldkäferweg 43-47	12	-	-	1971
29	Stellingen, Volksparkstraße 7-17	48	10	19	1971
30	Eidelstedt, Hörgensweg 53-57, Rebenacker 5-15, 6-14	151	68	-	1971
31	Bergedorf, Friedrich-Frank-Bogen 58-62	36	-	-	1972
32	Stellingen, Schmalenbrook 9, 11	18	-	-	1972
33	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c + d-18 c + d	64	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54-58	28	-	22	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7-27	104	79	-	1973
37	Stellingen, Försterweg 44-48	12	-	-	1973
38	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4-6, Nieland 2-8	63	159	46	1976
39	Stellingen, Försterweg 36-42	186	-	-	1975

VE	Hamburg- ...	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
40	Schnelsen, Holsteiner Chaussee 213	6	-	-	1977
41	Schnelsen, Halstenbeker Str. 1, 3, 13-23, Holsteiner Chaussee 201-207	178	64	78	1982
42	Volksdorf, Buchenring 20-24, 48-54	64	22	20	1984
43	Alsterdorf, Moltrechtweg 6-22, Hindenburgstr. 131-163, Yvonne-Mewes-Weg 2-20, Gertrud-Pardo-Weg 2-20	79	-	72	1985
44	Eidelstedt, Grenzacker 18-24	36	-	19	1973
45	Eimsbüttel, Unnastraße 53	24	15		1992
46	Eidelstedt, Goldkäferweg 41	6	-	6	1996
47	Sasel, Stadtbahnstraße 65, Lüttmelland 21 a, 45, 46	30	-		1993
48	Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11-17	45	18	19	1995
49	Eidelstedt, Grillenweg 38-40	12	-	10	2002
50	Eidelstedt, An der Feldmark 4-12	45	29	-	2004
54	Barmbek, Prechtsweg 11-23, Lambrechtsweg 14-26	128	-	-	1923
55	Barmbek, Lambrechtsweg 13-21, Meister-Bertram-Str. 4-6, Manstadtsweg 1-3, Brüggemannsweg 2-8	112	-	-	1925
56	Barmbek, Lorichsstraße 3-11 a	48	-	-	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13-19	32	-	-	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21-29 a	48	-	-	1938
59	Horn, Rennbahnstraße 35-37, 41-47, Sievekingsallee 201-213, Sebastiangasse 2-6	137	-	-	1951/98
60	Barmbek, Tischbeinstraße 11-19, Oldachstraße 40-42, Aldenrathsweg 7	68	-	-	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 30-42, Rübenkamp 56	75	-	-	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 18-28, 28 a, Oldachstraße 17	79	-	5	1954
63	Barmbek, Fuhlsbüttler Str. 665-677	63	-	16	1957/98
64	Horn, Georg-Blume-Str. 10 -18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33-43	64	46	6	1970/95
66	Steilshoop, Gropiusring 49-57	40	-	33	1973
67	Rothenburgsort, Vierländer Damm 34	8	-	-	1976
68	Winterhude, Himmelstraße 24	10	1	-	1977
69	Stellingen, Brehmweg 27 a + b	12	8	-	1967
70	Neustadt, Neanderstraße 16	32	8	-	1981
71	Volksdorf, Tunnkoppelstieg 11-17	38	19	12	1984
72	Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg 31-33	39	-	-	1976
73	Altona, Unzerstraße 16	8	7	-	1983
74	Lurup, Luruper Hauptstr. 67	9	6	3	1985
75	Steilshoop, Gropiusring 59-65, Erich-Ziegel-Ring 68	40	31	-	1973
76	Bramfeld, Lohkoppel 2-8	30	21	10	1992
77	Bramfeld, Lohkoppel 10, 10 a-f	49	36	-	1995
78	Billstedt, Möllner Landstraße 124-128, Setzergasse 1 a	37	27	-	1994
79	Billstedt, Brockhausweg 11 a + b	9	-	6	1996
80	Meiendorf, Meiendorfer Str. 58	10	10	-	1999
Gesamt		4.568	1.125	913	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASEL (284)
 SCHNELSEN (229) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1721) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (10)





Ihr Zuhause mit Zukunft!

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
Telefax: 040 540 006 30

www.hamburgerwohnen.de
E-Mail: info@hamburgerwohnen.de



www.wohnungsgenossenschaften.de
Telefon Infoline: 0180 2 24 46 60