Baugenossenschaft
Hamburger
Wohnen

GESCHÄFTSBERICHT 2008

AUF EINEN BLICK

	2006	2007	2008
Bilanzsumme in T€	128.183	132.255	133.905
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	25.237	25.692	26.634
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.124	12.943	11.485
Leistungen für Neubau in T€	16	114	5.107
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	11.425	11.424	11.676
Rücklagen in T€	27.052	28.070	30.750
Bilanzgewinn in T€	417	484	479
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.572	4.568	4.568
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.750	6.673	6.689

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 2008

INHALT

VORWORT 4

BERICHT DES VORSTANDES 10

Bauen – von Menschen für Menschen 10
Was wir sonst noch bewegten 20

LAGEBERICHT 32

JAHRESABSCHLUSS 41

- Bilanz 42
- Gewinn- und Verlustrechnung 44
- Anhang 45

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 51

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT 52

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 54

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

wir freuen uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2008 vorzulegen. Nach unserer Fusion Mitte 2007 stand das Jahr 2008 weiterhin unter dem Stern dieses für uns so bedeutenden Projektes. Der Prozess des Kennenlernens und Zueinanderfindens der Menschen, der verschiedenen Arbeitsweisen und der Unternehmenskulturen ist inzwischen weit fortgeschritten. Der Geschäftsabschluss des „Jahres Eins nach der Fusion“, des ersten gemeinsamen Jahres im „Echtbetrieb“, bietet nun Anlass, ein Resümee zu ziehen und Ausblick zu geben:

Die politische Situation des letzten Jahres war von der internationalen Finanzkrise geprägt, die sich mittlerweile zu einer globalen Rezession ausgeweitet hat und uns allen große Sorge bereitet. Wir hoffen, dass sich die noch immer angespannte Situation im Verlauf dieses Jahres entschärfen wird und sind gleichzeitig dankbar dafür, dass unsere Genossenschaft auf einem so stabilen wirtschaftlichen Gerüst steht.

Damit diese Stabilität erhalten bleibt, setzen wir in unserer Geschäftspolitik weiterhin auf Nachhaltigkeit. Mitgliederorientierung, soziales Engagement, wirtschaftliches Handeln und der Schutz unserer Umwelt stehen nach wie vor ganz oben auf unserer Agenda.

Wirtschaftlich betrachtet war 2008 für uns ein ausgesprochen positives Jahr. Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,1 Mio. € ermöglicht nicht nur die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent, sondern auch

Freuen sich auf ihr neues Zuhause bei der Hamburger Wohnen:
Mitglieder des Wohnprojekts nach der Wohnungsübergabe in der Peter-Timm-Straße.

Der Vorstand:
Dr. Hardy Heymann und Sönke Selk

eine deutliche Zuweisung zu den Rücklagen. Damit stärken wir das wirtschaftliche Fundament für zukünftige Herausforderungen.

Die Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die Anforderungen der Zukunft ist eine solche Herausforderung für uns. Deshalb war auch das Jahr 2008 geprägt von zahlreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur qualitativen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes – sowohl energetisch als auch hinsichtlich der Ausstattung. Das hohe Niveau dieser Projekte – qualitativ wie quantitativ – werden wir auch zukünftig beibehalten.

Darüber hinaus bleibt auch der Neubau ein zentrales Thema für uns: Neben den bereits laufenden Bauprojekten beginnen wir im Frühsommer dieses Jahres mit dem Bau von 18 Wohnungen in Energiesparhaus-Bauweise (KfW-40) in der Stellinger Linse. Ein weiterer Baubeginn ist dann zum Ende des Jahres geplant. Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und der Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union, planen wir im Zuge der II. Wohnungsbauoffensive des Hamburger Senats den Bau von insgesamt rund 110 Wohnungen auf dem ehemaligen Güterbahnhof Barmbek direkt am Stadtpark. Die Gebäude sollen im Passivhausstandard – einer hoch energieeffizienten Bauweise, die infolge extremer Wärmedämmung fast ohne eine Heizungsanlage auskommt – errichtet werden.

In all unseren Aktivitäten lassen wir uns von unserer Devise „Ihr Zuhause mit Zukunft“ leiten. Das Zuhause ist der Lebensmittelpunkt der Menschen, ein Ort der Geborgenheit und des sich Wohlfühlens. Dazu gehört aber nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das „Drumherum“. Insofern stand das Jahr 2008 auch im Zeichen unseres Sozialen Managements. Besonders stolz sind wir auf unseren zweiten Nachbarschaftstreff, der in den Büroräumen der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost, mitten in Barmbek, entstanden ist. Mittlerweile engagieren sich auch hier ehrenamtlich tätige Mitglieder mit einem reichhaltigen Angebot für ein nachbarschaftliches Miteinander.

Noch ein Wort zu diesem Geschäftsbericht: Unser Bestreben war es, ihn inhaltlich neu zu strukturieren und damit für Sie übersichtlicher und interessanter zu machen. Auf Übersichten und Zahlen haben wir im Bericht des Vorstandes weitgehend verzichtet. Bei Interesse verweisen wir hierzu auf den „offiziellen“ Teil, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss.

In diesem Jahr setzt der Geschäftsbericht einen Schwerpunkt auf das Thema „Bauen – von Menschen für Menschen“. Mit einer Fotodokumentation berichten wir über einen spannenden, jüngst erfolgreich abgeschlossenen Neubau: die Wohnanlage in der Peter-Timm-Straße, Hamburg Schnelsen. Hier haben wir in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Mietern und Mitgliedern unserer Genossenschaft ein familienfreundliches Wohnprojekt im Grünen mit individuell zugeschnittenen Wohnungen realisiert.

Begleiten Sie die Bewohner auf den Fotos Schritt für Schritt von der Baustellenbegehung bis zur Übergabe der fertigen Wohnungen.

Wir wünschen Ihnen nun unterhaltsame Zeit bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes.

Vorstand der Hamburger Wohnen

„Ich finde, dass sich alles sehr gut entwickelt hat. Wobei ich nicht nur an meinen Anteil als Architektin des Objektes und den des Büros 360grad+ architekten denke, sondern auch an alle anderen Beteiligten! Ein Gebäude ist ja immer ein „Gesamtkunstwerk“.

Sybille Wirzbach

Räume entstehen: Während der Rohbauarbeiten ist der Baufortschritt am deutlichsten zu erkennen. Davon überzeugten sich Mitglieder des Wohnprojekts vor Ort.

Baustellenbegehung am 22. Juli 2008

„Ich bin von Anfang an dabei und habe den Planungsprozess von Beginn an begleitet. Das ist eine lange Zeit. Mit Baubeginn lief die Zeit dann schneller, zumal ein Jahr Bauzeit ja wirklich kurz ist. Zum Schluss war ich aber schon ungeduldig und konnte es kaum erwarten, endlich einzuziehen."

Christa Thorein

BAUEN

VON MENSCHEN FÜR MENSCHEN

Wohnprojekt „Auf der grünen Wiese“ in Schnelsen

Was genau ist eigentlich ein Wohnprojekt? Diese Frage wurde uns in den vergangenen Jahren öfter gestellt. Die Antwort darauf hat viele Menschen begeistert: Am Anfang eines Wohnprojekts steht oft der Wunsch von Freunden, Bekannten, Kollegen oder in anderer Form Gleichgesinnten miteinander nachbarschaftlich zu wohnen. Menschen finden sich zusammen, schmieden erste Pläne und formulieren ihre Ziele. Beispielsweise wollen sie in ihrem Wohnprojekt besondere ökologische Vorstellungen verwirklichen. Oder sie stellen den Integrationsgedanken und die gegenseitige Hilfe in den Vordergrund ihres Projekts, z. B. alt und jung, behindert und nicht behindert. Der Phantasie sind kaum Grenzen gesetzt. Dabei kann ein Wohnprojekt im Eigentum oder unter dem Dach einer Genossenschaft zur Miete geplant werden.

Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen realisiert solche Wohnprojekte zur Miete. Wir verstehen uns dabei als Partner dieser Baugruppen. Ein Vorteil für uns besteht darin, dass schon im Vorfeld eines Neubauprojekts ein Großteil der zukünftigen Bewohner feststeht. Deren individuelle Wünsche an ihr zukünftiges Wohnen können daher weitgehend berücksichtigt werden. Das steigert nicht nur das Wohlfühlempfinden sowie die Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld, sondern auch die Bindung an die Genossenschaft.

Auch in der Bewirtschaftungsphase haben die Mitglieder des Wohnprojekts zahlreiche Möglichkeiten der Mitwirkung: Von der Wiedervermietung der Wohnung bei Mieterwechsel bis hin zur Pflege der Außenanlagen als gemeinschaftlichen Beitrag zur Reduzierung der Betriebskosten.

Das Wohnprojekt „Auf der grünen Wiese“ in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen ist so eine Baugemeinschaft. Zu Beginn waren es einige wenige Mitglieder des Projekts, die eine Idee von ihrem zukünftigen Wohnen hatten. Ein nachbarschaftliches Miteinander mehrerer Genera-

tionen und ein hoher energetischer Standard waren die Kernelemente. Und die Baugemeinschaftsmitglieder hatten von der Stadt Hamburg ein Grundstück in Aussicht gestellt bekommen. Was fehlte, war ein Partner, der mit ihnen das Projekt gemeinsam realisiert. Mit der Hamburger Wohnen haben sie diesen Partner gefunden. Im Zeitablauf kamen mehr und mehr Interessierte hinzu. In Zusammenarbeit mit den Mitgliedern und dem Architekturbüro 360grad+ wurden die individuellen Vorstellungen Stück für Stück konkretisiert. Grundrisse, Ausstattungen und Ansichten wurden geplant, Materialien festgelegt und die Gestaltung der Außenanlagen fixiert.

Die gestalterische Einflussnahme hat aber auch Grenzen. Da das wirtschaftliche Risiko bei uns als Investor liegt, müssen wir auf eine zukunftsfähige Bauweise und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis achten, so dass die späteren Anschlussvermietungen problemlos gewährleistet werden. Schließlich sind Wohnungsbauinvestitionen sehr langfristige und kostenintensive Engagements. Insofern haben wir Standards definiert, bei denen der individuellen Gestaltung Grenzen gesetzt waren. Da der schöpferische Freiraum aber immer noch groß genug war, gab es mit diesen Vorgaben keine Probleme.

VE 53 – Neubau Wohnprojekt Peter-Timm-Straße in Schnelsen

- 20 Wohnungen, 2 bis 5 Zimmer
- 1.546 qm Wohnfläche
- ein Gemeinschaftsraum, ein Gästezimmer mit Duschbad
- KfW-40-Energiesparhaus
- solarunterstützte Warmwasserbereitung
- Gesamtinvestition: 4,4 Mio. €
- Bezug: April 2009

Eine lebendige, moderne und dennoch dezente Optik: Durch die versetzten Gebäudeteile und die Kombination verschiedener Materialien entstand in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen eine ganz besondere Architektur.

Was ist ein KfW 40-Energiesparhaus?

- Die Bezeichnung KfW ist die Abkürzung der „Kreditanstalt für Wiederaufbau“, der Förderbank des Bundes.
- KfW 40-Energiesparhaus bedeutet, dass durch die Verwendung einer besseren Wärmedämmung, hochwertigerer Fenster und den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung deutlich weniger Primärenergie verbraucht wird als bei einem konventionellen Neubau, errichtet nach der zurzeit gültigen Energieeinsparverordnung.
- Die 40 steht dabei für 40 kWh pro qm Gebäudenutzfläche und Jahr und bezieht sich auf den Jahresprimärenergiebedarf (auch Gesamtenergieverbrauch) des Gebäudes, der nicht überschritten werden darf.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die Gestaltung der Fassade wird durch die versetzten Gebäudeteile betont. Die Kombination aus dem Verblendstein „Blomesche Wildnis“, den Mehrschicht-Verbundplatten in Holzoptik und den anthrazitfarbenen Fensterelementen (von innen weiß) geben dem Objekt eine lebendige, moderne und dennoch dezente Optik. Fünf der zwanzig Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, eine davon ist behindertengerecht gestaltet.

Die Innenausstattung der Wohnungen ist komfortabel und beinhaltet

- großzügige Grundrisse
- teilweise Eichenholzparkett sowie bodentiefe Fenster
- Multimedia-Anschluss in allen Wohnräumen
- moderne, teilweise zum Wohnraum hin offen gestaltete Einbauküchen
- natürliche Belichtung der gefliesten Flure durch Glastürelemente
- großzügige Balkone, Terrassen bzw. Dachterrassen

VE 52 – Neubau „Junges Wohnen" Parkquartier Friedrichsberg in Eilbek

- 28 Wohnungen, 2 bis 5 Zimmer
- 2.284 qm Wohnfläche
- ein Gemeinschaftsraum
- KfW-40-Energiesparhaus
- solarunterstützte Warmwasserbereitung
- Tiefgarage mit 22 Stellplätzen
- Gesamtinvestition: 6,3 Mio. €
- geplanter Bezug: Dezember 2009

Wachsen schnell in die Höhe: Zwei der insgesamt drei Gebäude im Parkquartier Friedrichsberg in Eilbek. Bereits Anfang Juni kann das Richtfest gefeiert werden.

Nach rund einem Jahr Bauzeit konnten die Wohnungen Anfang April dieses Jahres an unsere Mitglieder übergeben werden.

Wir betrachten Wohnprojekte als eine sinnvolle und lohnende Ergänzung unserer Neubauaktivitäten. Sie passen gut in diese Zeit, die einerseits von einer zunehmenden Individualisierung der Lebensstile, andererseits aber auch von einer wachsenden Vereinsamung insbesondere älterer Menschen gekennzeichnet ist. Wohnprojekte haben das Potential, einen Beitrag zur Lösung der Probleme des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft zu leisten.

Wohnprojekt „Junges Wohnen" im Parkquartier Friedrichsberg in Eilbek

Auch auf dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses Eilbek, Friedrichsberger Straße, grün und zentral gelegen, entsteht ein Wohnprojekt. „Junges Wohnen", so der Name, hat sich das Wohnen für Familien und Alleinerziehende sowie deren gegenseitige Unterstützung auf ihre Fahnen geschrieben. Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten werden hier entstehen. 19 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, zwei davon sind darüber hinaus behindertengerecht gestaltet.

Wie im Wohnprojekt in Schnelsen waren auch hier die Mitglieder des Projekts von Beginn an in die Planungsprozesse involviert. Baubeginn war im Oktober letzten Jahres. Nach derzeitigem Baustand soll Anfang Juni

Richtfest gefeiert werden. Der Bezug der Wohnungen ist für Dezember dieses Jahres geplant.

Ziel des Projektes ist es, eine Gemeinschaft mit unterschiedlichen Wohneinheiten zu bilden, deren Mitglieder sich gegenseitig unterstützen. So sind neben 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für kleine und größere Familien auch 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Beste Voraussetzung für ein harmonisches Zusammenleben unter einem Dach ist dabei, dass sich die Hausgemeinschaft ihre Mitglieder in Abstimmung mit unserer Verwaltung selbst aussucht.

„Wohnen im Hof“: Familiengerechter Neubau von 18 Wohnungen in der Stellinger Linse

Wir haben unseren Mitgliedern Zeit gelassen. Sie sollten sich in aller Ruhe ihr neues Zuhause aussuchen. Mitte letzten Jahres war es dann soweit. Der letzte Mieter zog in seine neue Genossenschaftswohnung. Die elf baufälligen Reihenhäuser an der Ernst-Horn-Straße in Stellingen waren komplett leer. Die Neubauplanungen wurden daraufhin wieder aufgenommen und unter Berücksichtigung vorhandener Bedenken der Bewohner angrenzender Wohnanlagen konkretisiert. In einer Informationsveranstaltung im November letzten Jahres wurde dann den interessierten Mietern aus dem Umfeld die jetzige Planung vorgestellt und von ihnen positiv aufgenommen.

Die neuen Gebäude werden im Hofbereich zwischen Schmalenbrook, Ernst-Horn-Straße und Försterweg errichtet – daher auch der Name: „Wohnen im Hof“. Anfang dieses Jahres wurde die Baugenehmigung erteilt und die alten Gebäude abgebrochen. Mittlerweile laufen die Vorbereitungen für den Baubeginn, der Mitte des Jahres erfolgen soll.

Drei zweigeschossige Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten, davon drei Reihenhäuser, werden entstehen. Erfreulich ist vor allem, dass wir mit diesem Neubauprojekt der hohen Nachfrage unserer Mitglieder nach familiengerechten Wohnungen nachkommen können: Die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden bis zu 100 qm groß sein. Einen besonderen Blickfang wird das Staffelgeschoss auf dem mittleren Bau bieten. Hier ist eine interessant geschnittene Wohnung mit einer großen Dachterrasse geplant. Mietergärten und -terrassen, Gemeinschafts- und Kinderspielflächen tragen darüber hinaus zur hohen Wohnqualität für Familien bei.

Besonders wichtig ist uns, auf die Bewohner der umliegenden Gebäude größtmögliche Rücksicht zu nehmen und die jetzige ruhige und geschützte Lage zu erhalten. Darüber hinaus sorgen wir dafür, dass der Baumbestand weitestgehend unbeeinträchtigt bleibt. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2010 geplant.

VE 51 – Neubau „Wohnen im Hof“ Stellinger Linse

- 18 Wohnungen, 2 bis 5 Zimmer
- 1.482 qm Wohnfläche
- KfW-40-Energiesparhaus
- solarunterstützte Warmwasserbereitung
- Gesamtinvestition: 3,7 Mio. €
- geplanter Bezug: Sommer 2010

Modell der geplanten Wohnanlage „Wohnen im Hof“ in der Stellinger Linse. Die harmonische Integration des Neubaues in die vorhandenen Wohnanlagen hat höchste Priorität.

Am Stadtpark zu Hause: WohnPlus3 plant erste gemeinsame Wohnanlage

Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, der Baugenossenschaft Deutsches Heim Union und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 planen wir unsere erste gemeinsame Wohnanlage. Auf einem Teilstück des ehemaligen Güterbahnhofs in Barmbek sollen bald Familien ein neues Zuhause finden.

Das Bauland zwischen Saarlandstraße und Rübenkamp gehört sicher zu einer der attraktivsten Flächen in unserer Stadt. Direkt gegenüber befindet sich der Stadtpark mit seinem See und den Kanälen, im Rücken ein über Jahrzehnte gewachsenes und intaktes Wohnquartier. Hier ist nahezu alles in der Nähe, was Familien zum Großstadtleben brauchen.

Der Bebauungsplan sieht auf der insgesamt etwa 45.000 Quadratmeter großen Fläche rund 900 Wohneinheiten vor und weist darüber hinaus zahlreiche Flächen für Gewerbenutzung, Spiel- und Freizeitflächen aus. Als Vorbild dienen Stadtteile wie Ottensen oder Eppendorf.

Im Rahmen der so genannten II. Wohnungsbauoffensive hat die Freie und Hansestadt Hamburg unserer Ko-

Modell des mit unseren Kooperationspartnern geplanten Neubauprojekts „Am Stadtpark zu Hause“

operationsgemeinschaft eine Teilfläche zu vergünstigten Konditionen zum Kauf angeboten. Rund 110 vorwiegend familienfreundliche Wohnungen können auf dieser Fläche entstehen, je Genossenschaft also ca. 37 Wohnungen.

Die ersten Vorplanungen sind bereits erfolgt. Dazu haben wir einen Architektenwettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Beata Huke-Schubert für sich entschied. Großzügige Grundrisse, teilweise als Maisonetten gestaltet, aber auch viele barrierefreie Wohnungen und eine moderne Architektur zeichnen ihre Entwürfe aus.

Im nächsten Schritt wird die Planung konkretisiert. Dabei gilt es, die Vorgaben seitens der Stadt zu erfüllen: Neben den auf Familien zugeschnittenen Wohnungsgrößen müssen die Häuser energetisch nach neuesten Klima- und Wärmeschutzstandards gebaut werden. Bedingungen also, die alle drei Kooperationspartner selbst schon lange an ihre Neubauten stellen. Mit diesem Projekt wollen wir es aber noch ein bisschen besser machen. Deshalb planen wir, die Gebäude im Passivhausstandard zu erstellen. Der Baubeginn wird voraussichtlich Ende dieses Jahres sein.

Was ist ein Passivhaus?

„Die beste Energie ist die, die nicht verbraucht wird“.

So lässt sich die „Philosophie“ eines Passivhauses beschreiben. Zwei Dinge sind dafür Voraussetzung:

1. Wärmeverluste vermeiden
2. „freie“ Wärmegewinne nutzen.

Ein hoher Wärmeschutz, die Luftdichtheit der Gebäude, eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die Optimierung des „passiven“ Solarenergiegewinns sind dabei die Kernelemente der Passivhaustechnologie.

Die hier zu erreichenden Werte übertreffen noch einmal deutlich die Werte eines KfW 40-Energiesparhauses. Als Resultat entweicht aus den Gebäuden nur noch so wenig Wärme, dass zum Heizen die Abwärme aus elektrischen Verbrauchsgeräten, den Bewohnern selbst sowie der Sonneneinstrahlung ausreicht, um in den Wohnungen angenehme Temperaturen zu erreichen.

Arbeitsgerüst
nach EN 12811-1
Breitenklasse:
Lastklasse:

In Wohnprojekten läuft manches anders: Noch vor dem Richtfest lud die Baugemeinschaft die Mitarbeiter der Genossenschaft zu einem „Bauabschnittsfest“ bei Getränken und selbst gebackenem Kuchen.

Bauabschnittsfest am 29. August 2008

BAUGENOSSENSCHAFT
Hamburger

Voller Vorfreude nahmen fast alle Mitglieder des Wohnprojekts am Richtfest teil und lauschten gespannt dem Richtspruch des Zimmermanns.

Richtfest am 16. Oktober 2008

WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

Nachhaltigkeit und Mieterbeteiligung für eine erfolgreiche Zukunft – Instandhaltung und Modernisierung

Im Berichtsjahr standen zahlreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Programm. Inhaltlich bildeten erneut die energetischen Modernisierungen einen Schwerpunkt. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund günstiger Förderbedingungen war es uns möglich, das hohe Niveau der Vorjahre in diesem Segment zu halten.

Der Wunsch unserer Mitglieder nach zeitgemäßem Wohnen bezieht sich auch auf die Innenausstattung. Die Modernisierung der Bäder und Küchen sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Mitglieder bildeten deshalb ebenfalls einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genießt der Nachhaltigkeitsaspekt einen hohen Stellenwert. In diesem Zusammenhang verstehen wir unter Nachhaltigkeit die Lösungen, die im Zeitablauf einen optimalen Einklang hinsichtlich ökonomischer Erfordernisse einerseits sowie ökologischer Ziele andererseits gewährleisten. Ausschlaggebend für die Nachhaltigkeit in diesem Sinne sind genaue Überlegungen bezogen auf die Verwendung von Materialien. Gerade im Bereich der nachträglichen Wärmedämmung von Fassaden lässt sich Geld einsparen, wenn ein Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade zur Ausführung kommt. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind diese aber problematisch, da sie in der Erhaltung deutlich aufwendiger sind als die von uns verwendeten Vorhangfassaden aus Tonziegel oder Verbundsysteme mit Verblendoptik.

Auch die Mieterbeteiligung bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist für uns seit vielen Jahren gelebte Selbstverständlichkeit. Die Mitwirkungsmöglichkeiten reichen über farbliche Gestaltungen von Treppenhäusern bis hin zur Auswahl bestimmter Bodenbeläge, Küchenfronten und Wandfliesen.

Im Berichtsjahr wurde, neben vielen anderen Maßnahmen, die umfangreiche Modernisierung der VE 14, Försterweg 100–118 in Stellingen abgeschlossen – ein gutes Beispiel für unsere Nachhaltigkeits- und Beteiligungsstrategie. Im letzten Teilabschnitt mit 72 Wohnungen wurden energiesparende Wärmedämmmaßnahmen an den Fassaden in Verblendoptik, Dächern und Kellern durchgeführt. In den Wohnungen stand die Modernisierung der Bäder und Küchen auf dem Programm, an deren Gestaltung die Mieter maßgeblich beteiligt waren. Die insgesamt 174 Wohnungen verfügen damit über eine moderne Innenausstattung und einen energetischen Standard, der die gesetzlichen Anforderungen an einen Neubau noch übertrifft.

Abgeschlossen wurden auch die energetischen Modernisierungen in der VE 35 im Grenzacker in Eidelstedt sowie in der VE 59 in Horn (Rennbahnstraße u. a.). In beiden Objekten wurde bereits in 2007 mit Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern sowie dem Austausch von Fenstern begonnen. In der Wohnanlage in Horn wurden darüber hinaus nachträglich Balkone angebaut.

Eine Modernisierung erfuhren auch die 12 Wohnungen der VE 69 im Brehmweg in Stellingen. Hier wurden die Wohnungen wie in der VE 14 nicht nur energetisch optimiert, sondern auch Bäder und Küchen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung wurde eine Solaranlage installiert.

Im laufenden Jahr setzen wir unsere umfangreichen Maßnahmen fort. Die größte geplante Einzelmaßnahme ist die Modernisierung von 80 der insgesamt 191 Wohnungen der VE 15, Schmalenbrook 5–7 in Stellingen. Neben der energetischen Modernisierung steht hier auch

die Erneuerung der Bäder und Küchen auf dem Programm. Die 109 Wohnungen des Hochhauses Schmalenbrook 1, ebenfalls VE 15, wurden bereits in den Jahren 2000 und 2001 energetisch modernisiert. Die Erneuerung der Bäder und Küchen sowie die Umstellung der Warmwasserversorgung sind für 2010 geplant.

Ebenfalls sehr umfangreich wird sich die Modernisierung der VE 10, Dieselstraße, Dieselgarten u. a. in Barmbek, gestalten. Hier beginnen wir in diesem Jahr mit dem ersten Bauabschnitt, wobei die Wohnungen Dieselstraße 30–38 betroffen sind. Vorgesehen sind Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern sowie der Austausch der Fenster. Auch die Bäder und Küchen werden in einen modernen Zustand versetzt. Zusätzlich werden alle Wohnungen ohne Loggia – ähnlich wie es bereits in unserer VE 59 in Horn erfolgt ist – nachträglich mit Balkonen ausgestattet. Die Maßnahme wird in 2010 fortgesetzt.

Weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen sind in der VE 64 in Horn (George-Blume-Straße 10–18) geplant. Auch hier werden die Fassaden und Dächer mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen und die Fenster erneuert.

Darüber hinaus sind eine Vielzahl von weiteren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant, mit denen teilweise auch schon begonnen wurde.

Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Soziale Verantwortung zu übernehmen und Leistungen anzubieten, die über das reine Wohnen hinausgehen, sind für Vorstand und Mitarbeiter der Genossenschaft Anliegen von zentraler Bedeutung. Gemeinschaft zu fördern, Vereinsamung entgegenzuwirken, soziale Netzwerke mit gegenseitiger Unterstützung zu schaffen. So lassen sich – kurz, aber prägnant – unsere Ziele beschreiben, die wir mit unserem sozialen Engagement verfolgen. Deshalb haben wir vor vier Jahren die Abteilung „Soziales Management“ als eigenständigen Bereich innerhalb unserer Genossenschaft ins Leben gerufen. Hier werden Ideen zur Umsetzung unserer Ziele entwickelt, die zahlreichen Aktivitäten organisiert und begleitet sowie die ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer in die Arbeit eingebunden.

Im Berichtsjahr organisierte unser Soziales Management mehr als 300 Veranstaltungen mit 5.400 Teilnehmern. Von gemeinsamen Ausflügen über 3-D-Diavorträge, sportliche Angebote und Gesundheitsvorträge bis hin zu Seniorenweihnachtsfeiern und Kinderweihnachtsmärchen reichte das Angebot. Ein großartiges Ergebnis, das dazu beitrug, unsere zuvor beschrieben Ziele zu verwirklichen.

Ende vergangenen Jahres wurde dann unser zweiter Nachbarschaftstreff fertig gestellt. Im April dieses Jahres war offizielle Eröffnung. Besonders erfreut sind wir

Viele Mitglieder folgten der Einladung zur offiziellen Eröffnung unseres Nachbarschaftstreffs in Barmbek.

darüber, dass sich auch hier schnell Mitglieder gefunden haben, die sich ehrenamtlich für ihre Nachbarschaft engagieren und mit zahlreichen Aktivitäten das gemeinschaftliche Miteinander fördern. Vom Kaffeeklatsch über Skat bis zur Handarbeitsgruppe reicht das Angebot.

Zur weiteren Intensivierung unseres sozialen Engagements planen wir für dieses Jahr die Gründung einer eigenen gemeinnützigen Stiftung. Diese soll dort wirken, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: in den Nachbarschaften und Wohnquartieren. Deshalb soll die Stiftung Institutionen und Projekte unterstützen, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen, in denen die Genossenschaft vertreten ist, verbessern.

Warum es sich lohnt, Mitglied unserer Genossenschaft zu sein

Über die zahlreichen Vorteile der Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft haben wir immer wieder berichtet, so auch in diesem Geschäftsbericht. Durch die jüngsten Ereignisse zum Thema Profitgier und Skrupellosigkeit – gemeint ist die Bankenkrise, die sich mittlerweile zu einer globalen Rezession ausgeweitet hat – gewinnt die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft für die Menschen weiter an Bedeutung:

Der Mitgliederbestand hat sich zum Ende des Berichtsjahres auf 6.689 Personen erhöht (2007: 6.673). Die Geschäftsguthaben unserer Mitglieder vermehrten sich um

Angebote für Mitglieder

- Nachbarschaftstreffs in Langenfelde und Barmbek
- Gästewohnungen
- Gemeinschaftsraum
- Bierzeltgarnituren und Ausschankwagen für Mitgliederfeste
- Sauna
- Hausnotrufsystem WILMA
- Seniorenfeiern und Kinderweihnachtsmärchen
- Kartenabonnement Ernst-Deutsch-Theater
- Fernsehsender „noa4 – Nachbarn on air“
- Mitgliederzeitschrift „bei uns“
- Notdienstzentrale für Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten
- Zuschussprogramme für individuelle Wohnungsmodernisierungen

Die Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern ermöglicht unseren Mitgliedern zusätzlich:

- mehr Flexibilität in der Wahl ihres Stadtteils und ihrer Wohnung
- vergünstigte Energietarife durch exklusive Rahmenverträge mit den Versorgungsunternehmen
- ein kostenloses Girokonto mit kostenloser Kreditkarte, einer ec-Karte im Design der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie weiteren Vorteilen mit einer Gesamtersparnis von bis zu 245 Euro pro Jahr

252 T€ auf rund 11,7 Mio. €. Im Durchschnitt war jedes Mitglied mit 35 Geschäftsanteilen beteiligt.

Mittlerweile besitzen mehr als drei Mio. Menschen in Deutschland Anteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft. Eine weise Entscheidung, denn während Aktien schnell wertlos werden können – die jüngsten Börsenberichte bestätigen dies eindrucksvoll – hat genossenschaftliches Eigentum immer Bestand. Der vermeintlich individuelle Nachteil ist zugleich der gemeinschaftliche Vorteil: Der Wert des genossenschaftlichen Vermögens steigt, der Wert der Geschäftsanteile aber nicht. Jeder bekommt nur das zurück, was er eingezahlt hat. Nur so funktioniert das Prinzip Genossenschaft. Frei von spekulativen Interessen. Und wo nicht spekuliert wird, können auch keine „Spekulationsblasen platzen".

Das Resultat: Sicheres und modernes Wohnen in einer starken Gemeinschaft mit einer Vielfalt von weiteren Angeboten rund um das Wohnen. Und preiswert ist es natürlich auch: 6,53 € zahlte der Hamburger durchschnittlich je qm Wohnfläche und Monat gemäß dem Mietenspiegel von 2007. Bei uns waren es in 2008 nur 5,38 €. Und vier Prozent Dividende sind langfristig betrachtet auch keine schlechte Verzinsung des Geschäftsguthabens.

Erfolg durch gemeinschaftliches Handeln – Personal und Organisation

Teamgeist und Engagement sind für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft eine Selbstverständlichkeit. Das gemeinschaftliche ziel- und kundenorientierte Handeln sind wesentliche Faktoren für den Erfolg unserer Genossenschaft. Darüber freuen wir uns umso mehr, als dass das Berichtsjahr noch ganz im Zeichen der in 2007 beschlossenen Fusion stand. Der Prozess des „Zusammenwachsens" ist aufwendig und neben dem „normalen" Tagesgeschäft zu entwickeln. Arbeitsabläufe müssen analysiert, bewertet und neu koordiniert werden. Das, was in der Vorbereitung zur Fusion theoretisch erdacht wurde, bewahrheitet sich in der Praxis nicht immer und bedarf dann neuer Verfahrensweisen. Ein zeitaufwendiger Prozess, der noch andauern wird.

Darüber hinaus mussten wir uns mit zahlreichen neuen gesetzlichen Verordnungen und Vorschriften befassen. Obwohl Deregulierung und Entbürokratisierung Dauerthemen auf der politischen Tagesordnung sind, sieht sich der Gesetzgeber nicht gehindert, ständig neue „Spielregeln" festzulegen. Der Wechsel vom Halbeinkünfteverfahren zur Abgeltungssteuer bei der Besteuerung von Dividenden und Kapitalerträgen ist ein Beispiel für die grenzenlose „Kreativität" des Gesetzgebers. Rund 6.700 Mitglieder mussten hierzu angeschrieben und zur Erteilung eines neuen Freistellungsauftrages aufgefordert werden. Da der „normale" Mensch die Steuergesetzgebung schon lange nicht mehr versteht – dies war die dritte Veränderung der Dividendenbesteuerung innerhalb weniger Jahre – kam es zu entsprechend vielen Rückfragen. Ein enormer Aufwand für das Team aus der Buchhaltung, in der die Mitgliedschaften verwaltet werden.

Trotz dieser zusätzlichen Belastungen ist es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelungen, den Erfolg des vergangenen Jahres mit ihrem Engagement maßgeblich zu ermöglichen. Dafür und für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit bedankt sich der Vorstand bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei dem Betriebsrat.

„Vereinigung ist das Mittel, alles zu können" – unsere Kooperation WohnPlus3

Hans A. Pestalozzi, Soziologe und Ex-Manager, hat es gewusst und wir wissen es auch: Gemeinschaftliches Handeln stärkt jeden einzelnen. Die Kooperation mit der Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 ermöglicht auf vielen Gebieten gemeinschaftliches Handeln und gestaltet sich nach wie vor sehr erfolgreich. Die Zusammenarbeit konzentrierte sich im vergangenen Jahr – neben der zuvor beschriebenen Neubauplanung – u. a. auf folgende Themen:

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wurde mit einer gemeinsamen Ausschreibung der Gartenpflege die Voraussetzung geschaffen, Kostensenkungspotentiale zu realisieren. In vielen Stadteilen befinden sich die Wohnanlagen der Kooperationspartner in mittelbarer oder gar unmittelbarer Nachbarschaft. Wo das Ausschreibungsergebnis positiv war, wird die Gartenpflege, die zurzeit

von drei Firmen erbracht wird, ab 2010 nur noch von einer Firma erledigt. Die daraus resultierenden Einsparungen kommen den Mitgliedern zugute.

Auf dem Gebiet der Öffentlichkeitsarbeit sorgt seit Mitte letzten Jahres ein gemeinsamer Internetauftritt für eine bessere Darstellung der gemeinsamen Aktivitäten. Insbesondere im Bereich der Vermietung freier Wohnungen, für die die jeweilige Genossenschaft keine Interessenten aus ihrem eigenen Mitgliederbestand hat, sorgt die gemeinsame Plattform für eine bessere Übersicht. Unter www.wohnplus3.de können Interessenten auf die Wohnungsbestände aller drei Genossenschaften zurückgreifen.

Im Sozialen Management wurden die gemeinschaftlichen Aktivitäten weiter ausgebaut. Gemeinsame Ausflüge und die Besuche von Veranstaltungen sowie die Nutzung von Angeboten der Nachbarschaftstreffs der Kooperationspartner erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Auch der neue Nachbarschaftstreff in Barmbek steht den Mitgliedern der Kooperationsgenossenschaften offen.

Noch mehr Gemeinschaft – noa4, Hamburger Volksbank und der Arbeitskreis der Hamburgischen Wohnungsbaugenossenschaften

Seit Mitte vergangenen Jahres erreichen rund 53.000 Hamburger Haushalte den Hamburger Stadtteil-TV-Sender „noa4-Nachbarn on air“. Und unsere Mitglieder sind auch dabei. In Zusammenarbeit mit 12 weiteren Genossenschaften und unserem Multimediapartner „willy.tel“ ist dieses Projekt entstanden. „noa4“ berichtet über Neues und Wissenswertes aus den Hamburger Stadtteilen. Die Themenvielfalt reicht von Veranstaltungstipps bis zu stadtteilpolitischen Inhalten. Darüber hinaus werden die Mitglieder über aktuelle Entwicklungen und Serviceangebote ihrer Genossenschaften informiert. Dabei stehen auch immer wieder die Menschen aus der unmittelbaren Nachbarschaft im Mittelpunkt.

„Für Sie gemeinsam stark“. Unter diesem Motto arbeiten 10 Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften seit Mitte vergangenen Jahres mit der Hamburger Volksbank zusammen. Auch wir haben uns an dieser Kooperation beteiligt. Als Genossenschaftsbank handelt die Hamburger Volksbank nach der gleichen Maxime wie unsere Genossenschaft – zum Wohle der Mitglieder.

Gleich mehrere exklusive Vorteile erhalten die Mitglieder unserer Genossenschaft, mit denen sie bis zu 245 EUR im Jahr sparen. Neben einem gebührenfreien Girokonto – mit einer EC-Karte im Design der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften – und einer kostenlosen Kreditkarte gibt es viele weitere Mehrwertvorteile.

Mit einer Rekordbeteiligung von rund 72.000 Gästen begangen die Mitgliedsgenossenschaften des Arbeitskreise Hamburgischer Wohnungsbaugenossenschaften e.V. die dritte Auflage des Genossenschaftsfestes „Unser Tag“. Gefeiert wurde diesmal auf dem Heiligengeistfeld. Eigens dafür entstand die größte Wohnung, die wohl jemals gebaut worden ist. Der 30.000 Quadratmeter große Festplatz wurde aufgeteilt in Wohnzimmer, Kinder- und Schlafzimmer, Bad, Küche, Balkon und Terrasse – und in jedem „Zimmer“ gab es Überraschendes zu entdecken. Auch wir präsentierten uns auf diesem Fest, zusammen mit unserer Kooperation WohnPlus3.

Wohnen ist ein Menschenrecht – bei uns und weltweit

Sicher zu Wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, für unsere Mitglieder nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und gegenseitiger Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website www.deswos.de oder über die

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
Fax: 0221 57 989 99
E-Mail: public@deswos.de
Website: www.deswos.de

Spiele, Sport, Musik und Kulinarisches: 72.000 Gäste freuten sich über die zahlreichen Angebote des Festes der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften „Unser Tag“.

Ordentliche Vertreterversammlung

Am 17. Juni hat im Hamburger Hotel Radisson SAS die 34. ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden. Von 94 geladenen Vertretern waren 65 erschienen.

Gemäß der Tagesordnung und Satzung haben die Vertreter

- die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen genommen,
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt,
- den Jahresabschluss 2007 – Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – genehmigt
- und den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2007 gefasst.

Die Dividende in Höhe von 4 % auf die am 1. Januar 2007 bestehenden Geschäftsguthaben wurde am 18. Juni 2008 überwiesen.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Dr. Wolfgang Rieß für eine dreijährige Amtszeit in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Die ausgeschiedenen Gremiumsmitglieder Elke Janssen, Andreas Nemitz und Jan Tiede stellten sich nicht zur Wiederwahl.

Im Vortrag des Vorstandes gaben Dr. Hardy Heymann und Sönke Selk ergänzende Informationen zu dem im Geschäftsbericht enthaltenen Bericht des Vorstandes. So informierten sie unter anderem über

- Ablauf und Kosten der erfolgten Fusion
- Soziales Management unserer Genossenschaft
- unsere Tochtergesellschaften
- die geplanten Neubauten
- Aktuelles aus Wirtschaft und Politik

Im Anschluss an den offiziellen Teil gab es bei Speisen und Getränken anregende Gespräche zwischen den Vertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie einigen ebenfalls anwesenden Mitarbeitern der Genossenschaft.

Gesetzliche Prüfung

Da die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 noch nicht erfolgt ist, steht eine Bestätigung seitens des gesetzlichen Prüfungsverbandes für diesen Zeitraum noch aus. In der Zeit vom 15. September bis 23. Oktober 2008 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (vnw) aber die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 durch. Der entsprechende Bericht liegt vor.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt: Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen 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

Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG ist entstanden aus der Verschmelzung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG auf die Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG, die zugleich ihre Firma geändert hat in Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.568 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 und der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH, die jeweils 100 %iges Tochterunternehmen der Genossenschaft sind.

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

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2007 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2007 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2007 um nominal 9.983,5 T€ auf 40.731,3 T€ erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 61,1 % gestiegenen Bilanzsumme von 37,4 % Ende 2006 auf 30,8 % Ende 2007 gesunken. Die Minderung der Eigenkapitalquote ist auf die Verschmelzung zurückzuführen. 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 2008 eine Finanzreserve von 3.611,2 T€ aus.

Das Geschäftsjahr 2007 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.455,0 T€ gegenüber 1.122,1 T€ im Vorjahr. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Nach ihrer Wirtschaftsplanung erwartet die Genossenschaft auch für die Folgejahre positive Jahresergebnisse.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2007 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 23. Oktober 2008
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann , Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 wie folgt zu verwenden:

• 4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2008	456.742,61 €
• Vortrag auf neue Rechnung	22.528,00 €
• Bilanzgewinn	479.270,61 €

Damit wird die nach Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Wohnungsübergabe am 2. April 2009

Am Ziel: Die lange Zeit des Planens und Bauens ist vorbei, das neue Zuhause bereit zum Einzug.

„Für uns steht der Gemeinschaftsgedanke im Vordergrund. Schon lange vor Baubeginn die Menschen, mit denen wir einmal Tür an Tür leben werden, kennen zu lernen, finden wir positiv. Vom gemeinsamen Planungsprozess des Bauvorhabens bis hin zu Festlegungen, in welchen Bereichen ein gemeinschaftliches Miteinander realisiert werden soll, waren wir Projektmitglieder fest eingebunden."

Margit und Helmut Vorbeck

„Ein reizvoller Gedanke: Unter dem Dach der Hamburger Wohnen an unserer Wohnung mitzuplanen und Einfluss zu nehmen auf deren Ausstattung. Und auch darüber mitzubestimmen, wer hier neu einzieht, wenn es einmal zu einem Mieterwechsel kommt."

Thomas Fürth + Julia Lange

Wohnen

Hamburger
Wohnen

LAGEBERICHT

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Konjunkturelle Entwicklung

Die globale Finanzmarktkrise hat in der deutschen Wirtschaft deutliche Spuren hinterlassen. Gegenüber den Vorjahren verlor das Wachstum in 2008 deutlich an Fahrt. Im vierten Quartal war der Einbruch der deutschen Wirtschaft so stark, dass die Wirtschaftsleistung nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 % sank. Insbesondere die Exportleistungen gingen deutlich zurück. Insgesamt betrug das Wachstum in 2008 aber immer noch 1,3 %.

Die Verbraucherpreise hingegen sind im vergangenen Jahr so deutlich gestiegen wie seit 14 Jahren nicht mehr: 2,6 % betrug die Steigerung gegenüber 2007. Deutlich stärker gestiegen sind mit 7,6 % die Preise für die kalten und warmen Wohnnebenkosten. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand Heizöl (32,4 %) und Gas (9 %). Geringer hingegen verlief die Preissteigerung bei den Nettokaltmieten mit 1,3 %.

Auf dem Arbeitsmarkt ist der wirtschaftliche Abschwung in 2008 erfreulicherweise noch nicht angekommen. Im Gegenteil, mit über 40 Mio. Beschäftigten erreichte er den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Der Arbeitsmarkt reagierte damit ein bis zwei Quartale verzögert auf das bisherige Wirtschaftswachstum.

Für 2009 weisen die konjunkturellen Aussichten auf eine Rezession hin. Zum Jahresanfang lagen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandproduktes zwischen 1 % und 3 %. Negativ wird sich der konjunkturelle Einbruch auch auf den Arbeitsmarkt auswirken. Ein deutliches Absinken der Zeitarbeit sowie die stark ausgeweitete Kurzarbeit in vielen Betrieben sind sichere Indikatoren für den Arbeitsplatzverlust vieler Erwerbstätiger im laufenden Jahr. Positiv kann allenfalls die voraussichtliche Entwicklung der Inflation beurteilt werden. Für 2009 rechnen die Forschungsinstitute mit einer deutlich geringeren Preissteigerungsrate. Eine Ursache hierfür ist vor allem der gesunkene Ölpreis. Aber auch dem Einzelhandel bleibt wegen der rezessionsbedingten schwachen Nachfrage kaum Spielraum, um höhere Preise durchzusetzen.

So angenehm die aktuelle Preisstabilität für die Konsumenten auch sein mag – längerfristig müssen sie sich wohl auf steigende Preise einrichten. Denn die milliardenschweren Konjunkturprogramme und Hilfsaktionen für angeschlagene Banken sind nicht kostenlos und nur über neue Staatsschulden zu finanzieren.

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Gleichwohl wird sich die gesamtwirtschaftliche Rezession spätestens im 2. Halbjahr 2009 auch hier auswirken: Die Bauinvestitionen werden stagnieren, so die Prognose.

Die Attraktivität der Metropole Hamburg ist gemessen an der Einwohnerentwicklung indessen ungebrochen. Der Bevölkerungszuwachs dürfte sich mit ca. 7.500 Menschen auf dem Durchschnittsniveau der letzten acht Jahre bewegt haben. Der Wohnungsbau in der Hansestadt hinkt dieser Entwicklung jedoch seit Jahren hinterher. Ein wesentliches Hemmnis stellt dabei der Mangel an baureifen Grundstücken zu vernünftigen Konditionen in akzeptablen Lagen dar. Mit rund 3.600 fertig gestellten Wohnungen in 2008 ist die vom Senat angepeilte Zielzahl von 5.000 bis 6.000 Wohnungen erneut deutlich verfehlt worden.

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft 4.568 Wohnungen mit 284.729 qm Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten mit 3.556 qm Nutzfläche und 4 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.047 Kfz-Stellplätze und 66 Motorradstellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 900 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 22 gepachtete Abstellplätze. Im Berichtsjahr wurde das Büro der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost in Barmbek zu einem Hauswartbüro, einer Gästewohnung und einem Nachbarschaftstreff umgebaut.

Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 26,63 Mio. € gegenüber 25,69 Mio. € in 2007. Sie beinhalten die Sollmieten für Wohnungen in Höhe von rund 18,28 Mio. €. Auf die Sollmieten für Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze u.a. entfielen rund 0,80 Mio. € (Vorjahr 0,82 Mio. €). Die Umsatzerlöse beinhalten auch 6,79 Mio. € aus abgerechneten Umlagen (Vorjahr 6,51 Mio. €). Die Erlösschmälerungen infolge leerstehender Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten verminderten sich von 177 T € im Vorjahr auf 152 T €. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Erlösschmälerungen für Wohnungen der letzten 5 Jahre:

Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen für Wohnungen in Euro

	2008	2007	2006*	2005*	2004*
Sollmiete Wohnungen	18.278.066	17.946.358	17.718.388	17.385.306	16.886.032
Erlösschmälerungen Wohnungen	64.318	85.286	55.966	93.169	75.616
Ausfallquote	0,35 %	0,48 %	0,32 %	0,54 %	0,45 %

** zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Zahlen der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost aus der Zeit vor der in 2007 erfolgten Fusion mit einbezogen.*

Wohnungsleerstände betrafen überwiegend kurzfristige Verzögerungen bei Anschlussvermietungen, teilweise bedingt durch Ausstattungsverbesserungen im Zuge von Mieterwechseln. Darüber hinaus resultierten Leerstände aus der Bereitstellung von Wohnungen als Ausweichquartiere im Zuge von Modernisierungen. Nachhaltige Wohnungsleerstände gab es im Berichtsjahr nicht. Insgesamt bewegt sich die Leerstandsquote auf einem extrem niedrigen Niveau.

Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Mietforderungen. Zum Ende des Berichtsjahres betrugen diese 229,2 T€. Hiervon mussten 109,8 T€ als uneinbringlich abgeschrieben werden, so dass 119,4 T€ in der Bilanz als Mietforderungen ausgewiesen wurden.

Entwicklung der Mietforderungen vor Abschreibung im Verhältnis zu den Sollmieten in Euro

	2008	2007	2006*	2005*	2004*
Sollmieten aller Objekte	19.074.689	18.767.559	18.542.734	18.230.397	17.761.026
Mietforderungen	229.219	241.541	243.504	226.200	290.919
Forderungsquote	1,20 %	1,29 %	1,31 %	1,24 %	1,64 %

** zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Zahlen der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost aus der Zeit vor der in 2007 erfolgten Fusion mit einbezogen.*

Die Fluktuationsrate ist im Berichtsjahr von 8,1 % auf 7,2 % gesunken. Dies ist ein vergleichsweise niedriger Wert. Die Auswertung der Kündigungsgründe gibt dementsprechend auch 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 verfügt zusammen über einen Bestand von rund 12.300 Wohnungen und mehr als 16.700 Mitgliedern. Schwerpunkte der Zusammenarbeit liegen im Bereich der Hausbewirtschaftung, des Sozialen Managements sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Die Kooperation arbeitet sehr erfolgreich und wird auch in Zukunft fortgesetzt.

Investitionen in Neubau und Bestand

In 2008 wurde mit dem Bau von 48 Wohnungen begonnen, für weitere 18 wurde die Baugenehmigung beantragt: In der Peter-Timm-Straße in Schnelsen (VE 53) wurden im Berichtsjahr 2,9 Mio. € in den Bau von 20 Wohnungen investiert. Darin sind Grundstückskosten in Höhe von 693 T € enthalten. Mitte April dieses Jahres konnte das Objekt trotz witterungsbedingter Verzögerungen bei der Herstellung der Außenanlagen von den Mitgliedern bezogen werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist für Anfang Mai dieses Jahres geplant. Die Gesamtkosten dieses Objekts sind mit 4,4 Mio. € kalkuliert.

Mit dem Neubau im Erika-Mann-Bogen in Eilbek (VE 52) wurde im Oktober 2008 begonnen. Hier wurden im Berichtsjahr 2,1 Mio. € für den Bau von 28 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen investiert, von denen 1,1 Mio. € auf den Grundstückskauf entfielen. Die Planung sieht weitere Baukosten in diesem Jahr von ca. 4,2 Mio. € vor, so dass sich die gesamten Herstellungskosten auf rund 6,3 Mio. € belaufen werden. Die Fertigstellung ist für Dezember dieses Jahres geplant.

Für den Neubau in der Ernst-Horn-Straße in Stellingen (VE 51) sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 40 T € angefallen. Der Baubeginn für die 18 Wohnungen ist für Mitte 2009 geplant. Die Herstellungskosten haben wir mit rund 3,7 Mio. € kalkuliert, wovon rund 2 Mio. € in 2009 anfallen werden.

Neben der Neubautätigkeit lag der Schwerpunkt unserer Investitionen in der Fortführung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms. Hierfür wendeten wir insgesamt einen Betrag von 11,5 Mio. € auf, der sich in folgende Bereiche aufteilt:

Instandhaltung und Modernisierung in Euro

	2008	2007
längerfristig geplante Instandhaltung/Modernisierung	4.938.700	6.095.600
laufende Instandhaltung	1.110.500	1.446.800
Ausstattungsverbesserung bei Mieterwechsel	520.600	413.900
Personalkosten für Modernisierung/Instandhaltung	617.000	600.300
Instandhaltung aus Versicherungsschäden	300.900	128.000
Gesamtaufwand Modernisierung und Instandhaltung	**7.487.700**	**8.684.600**
aktivierte Modernisierungskosten	3.996.900	4.126.000
Modernisierung und Instandhaltung insgesamt	**11.484.600**	**12.810.600**

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 ist die Genossenschaft 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 sind ein hauptberuflicher Hausmeister sowie eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft angestellt.

Personal und Organisation

Im Herbst 2008 gingen zwei Hauswarte in den Ruhestand und wurden plangemäß durch einen neuen Hauswart ersetzt. Die zweite Stelle konnte aus fusionsbedingten Umstrukturierungen entfallen. Weitere personelle Veränderungen gab es im Berichtsjahr nicht.

Der Personalbestand der Genossenschaft wird entsprechend den sich ändernden Anforderungen kontinuierlich entwickelt. Auch im Berichtsjahr absolvierten die Mitarbeiter zahlreiche Fortbildungen und Seminare zur Verbesserung ihrer Qualifikation.

2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,13 Mio. € liegt, wie im letzten Geschäftsbericht prognostiziert, über dem Vorjahreswert (1,46 Mio. €) und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ertragslage in Euro

Ergebnisbereich	2008	2007	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 3.405.000	+ 1.558.100	+ 1.846.900
Bautätigkeit/Modernisierung	- 146.300	- 27.900	- 118.400
Betreuung	+ 4.800	+ 7.500	- 2.700
Finanzen	+ 174.000	+ 267.000	- 93.000
Sonstiges	- 305.900	- 349.700	+ 43.800
Jahresüberschuss	**+ 3.131.600**	**+ 1.455.000**	**+ 1.676.600**

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund von gestiegenen Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung sowie verminderten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Diese wurden plangemäß zugunsten unserer verstärkten Neubauaktivitäten reduziert, befinden sich aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen.

Auch das Finanzergebnis wurde durch die verstärkte Neubautätigkeit beeinflusst, da sich die Zins bringende Liquiditätsvorhaltung gegenüber dem Jahr 2007 infolge der Neubauinvestitionen verringert hat.

Die Senkung der Aufwendungen im Bereich Sonstiges resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der fusionsbedingten Kosten gegenüber dem Vorjahr.

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.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen in hohem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Insofern haben die Fremdkapitalkosten maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,98 % gegenüber 4,10 % in 2007. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements genau beobachtet. Auf Grund breit gestreuter Zinsbindungsfristen und der Ertragskraft unserer Genossenschaft halten sich Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen.

Im Berichtsjahr wurden neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,7 Mio. € Sondertilgungen in Höhe von 3,4 Mio. € geleistet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Darlehensablösungen bzw. Teilrückzahlungen bei Umfinanzierungen zum Prolongationszeitpunkt. Demgegenüber stehen Darlehenszugänge in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. €, die mit Nominalzinssätzen zwischen 1,5 % und 3,6 % verzinst werden. Hierin ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 1 Mio. € zur Finanzierung des Neubaues VE 53 in Schnelsen enthalten. Darüber hinaus wurden diverse Umschuldungen zum Prolongationszeitpunkt mit einem Volumen von insgesamt 9,4 Mio. € zu Nominalzinssätzen zwischen 4,24 % und 4,91 % vorgenommen.

Zur Finanzierung unserer Neubauprojekte haben wir folgende Darlehensverträge abgeschlossen: Für die VE 52 in Eilbek wurden von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) mit einem Nominalzinssatz von 4,4% beschafft. Die WK gewährt für dieses Objekt einen Zuschuss in Höhe von 457 T€, der in 10 Jahresraten ausgezahlt wird. Für die VE 51 in Stellingen stellt die WK KfW-Mittel in Höhe von 900 T€ zu 2,7 % zur Verfügung. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt gemäß Baufortschritt in 2009.

Die Modernisierungen in der VE 15 in Stellingen, VE 64 in Horn und VE 10 in Barmbek sind, insbesondere aus energetischer Sicht, so konzipiert, dass sie von der KfW durch zinsgünstige Darlehen gefördert werden. Hier sind für 2009 weitere Darlehensaufnahmen in Höhe von ca. 3,2 Mio. € geplant, die voraussichtlich mit nominal 1,15% zu verzinsen sind. Darüber hinaus steht uns zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubauprojekte noch ein Forward-Darlehen der Hamburg-Mannheimer über 2,5 Mio. € zu nominal 4,79 % zur Verfügung. Das Darlehen wird voraussichtlich im September dieses Jahres abgerufen.

Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit sind geplant.

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 geringen Aufschlages zu vereinbaren. Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2008:

Kapitalflussrechnung

I. Laufende Geschäftstätigkeit	2008 rd. Euro	2007 rd. Euro
Jahresüberschuss	3.131.600	1.455.000
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.278.400	4.200.000
Zuschreibungen beim Anlagevermögen	- 10.000	- 3.400
Zunahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	198.300	- 540.700
Abnahme sonstiger langfristiger Passiva	0	- 4.400
Cashflow nach DVFA / SG [1)]	**7.598.300**	**5.106.500**
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 258.400	- 20.800
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 9.000	- 1.200
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Abnahme)	- 898.500	630.700
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Zunahme)	- 1.327.200	1.791.500
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.105.200**	**7.506.700**
Planmäßige Tilgungen	- 2.700.700	- 2.786.400
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	**2.404.500**	**4.720.300**
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	10.300	13.400
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten / Neubau	- 8.970.000	- 5.933.600
Anschaffung Geschäftsausstattung u.a.	- 81.900	- 225.500
Bauvorbereitungskosten	- 39.900	- 88.300
Andere Finanzanlagen	- 200	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 9.081.700**	**- 6.234.000**
III. Finanzierungsbereich		
Zugang von Darlehen	6.413.900	10.395.000
Vorzeitige Darlehensablösungen	- 3.416.100	- 5.932.700
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	65.100	84.600
Zufluss Finanzmittel aus der Verschmelzung	0	861.800
Auszahlungen von Dividenden	- 456.300	- 369.900
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**2.606.600**	**5.038.800**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**- 4.070.600**	**3.525.100**
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 4.070.600	3.525.100
Finanzmittelbestand am 31.12.2007/2006	6.261.600	2.736.500
Finanzmittelbestand am 31.12.2008 / 2007	**2.191.000**	**6.261.600**

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2008 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 2008:

Vermögenslage in Euro

	2008		2007		Veränderung
Aktiva	**€**	**%**	**€**	**%**	**€**
Anlagevermögen	124.026.000	92,6	119.203.600	90,1	+ 4.822.400
Umlaufvermögen	9.879.300	7,4	13.051.400	9,9	- 3.172.100
Bilanzsumme	**133.905.300**	**100,0**	**132.255.000**	**100,0**	**+ 1.650.300**
Passiva					
Eigenkapital	43.471.700	32,5	40.731.300	30,8	+ 2.740.400
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	1.738.800	1,3	1.844.000	1,4	- 105.200
• Verbindlichkeiten	80.374.100	60,0	80.105.100	60,6	+ 269.000
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	8.320.700	6,2	9.574.600	7,2	- 1.253.900
Bilanzsumme	**133.905.300**	**100,0**	**132.255.000**	**100,0**	**+ 1.650.300**

Das Anlagevermögen beträgt 92,6 % der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit (5,1 Mio. €) und Investitionen in den Bestand (4,0 Mio. €), vermindert um Abschreibungen (4,3 Mio. €).

Im Umlaufvermögen erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 396 T€. Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stieg um 501 T€ an. Diese beinhaltet auch Forderungen aus Teilschulderlassen der KfW im Zuge der Förderung energetischer Modernisierungen (377 T€) sowie eine Forderung in Höhe von rund 737 T€ gegenüber der WBP aus der Darlehensgewährung zur Finanzierung der Reihenhausbebauung in Quickborn. Die Position Flüssige Mittel verminderte sich um 4,07 Mio. €.

Der Zugang im Eigenkapital resultiert hauptsächlich aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,7 Mio. €. Bei einer um 1,25 % gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital auf 32,5 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich die Pensionsrückstellungen. Diese haben sich insgesamt um 198 T€ erhöht, wobei sich 158 T€ aufgrund der Änderung des Rechnungszinsfußes von 6 % auf 5 % ergaben. Die in früheren Jahren von der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost gebildete Bauinstandhaltungsrückstellung verminderte sich um 303 T€ auf nunmehr nur noch 24 T€. Dieser Restbetrag wird im kommenden Jahr aufgelöst. Die langfristigen Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Schulden aus der Finanzierung des Anlagevermögens handelt, erhöhten sich um insgesamt 269 T€.

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 Risikomanagement als Bestandteil unseres Controllingsystems ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen. Die vernetzten Teilfunktionen – Information, Planung, Steuerung, Kontrolle/Analyse – gewährleisten die frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotentialen, so dass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie beispielsweise die wirtschaftlichen Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demographische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotentials einbezogen.

Die Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise hatten für unser Unternehmen bisher keine erkennbaren Beeinträchtigungen zur Folge. Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Darüber hinaus verfügen wir über ein hohes Selbstfinanzierungspotential. Deshalb ist eine akute Gefährdung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal sich die Finanzierungskonditionen nach wie vor auf einem niedrigen Niveau bewegen. Ob diese auch zukünftig auf einem niedrigen Niveau verbleiben, ist allerdings ungewiss. Denn die Versorgung der Unternehmen mit ausreichender Liquidität ist nach wie vor beeinträchtigt, weil der Bankensektor selbst nicht über genügend Liquidität bzw. über ein ausreichendes Eigenkapital verfügt. Insofern bedarf der Finanzierungsbereich unserer besonderen Beobachtung.

Hamburg ist als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum hält unvermindert an. Der wachsende Bedarf kann durch die realisierten Neubauzahlen nicht gedeckt werden. Verknappungstendenzen auf bestimmten Teilmärkten sind die Folge. Abzuwarten bleibt jedoch, ob sich die im Konsumverhalten bisher nicht niedergeschlagene Finanz- und Wirtschaftskrise doch noch auf die Wohnnachfrage auswirken und zu einer Abkühlung des Wohnungsmarktgeschehens in Hamburg beitragen wird.

Trotz dieser Unsicherheiten prognostizieren wir auch zukünftig eher niedrige Fluktuationsraten und geringe Leerstandsrisiken. Wir bieten unseren Mitgliedern und Interessenten ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und attraktive Angebote rund um das Wohnen. Unser Wohnungsbestand ist nach der Fusion (2007) innerhalb Hamburgs breiter gestreut, so dass wir unseren Mitgliedern in vielen Stadtteilen Wohnungen anbieten können. Darüber hinaus verbessern und erweitern wir unseren Bestand kontinuierlich durch Modernisierungen und Neubau, um auch langfristig wettbewerbsfähige Wohnungen anbieten zu können.

7. PROGNOSEBERICHT

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Für das laufende Jahr sind Investitionen von insgesamt rund 11,3 Mio. € geplant, von denen 3,8 Mio. € aktiviert werden sollen. Inhaltlich werden die energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes einen Schwerpunkt bilden. Die damit erzielten Verbrauchsreduzierungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Energiepreissteigerungen für unsere Mitglieder abzumildern.

Weitere Schwerpunkte setzen wir bei der Innenmodernisierung mit der Erneuerung von Küchen und Bädern sowie mit der Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Mitglieder.

Darüber hinaus planen wir auch in Zukunft den Neubau von Wohnungen in ansprechender Qualität und ausgesuchten Lagen. Das Bauvorhaben VE 53, Peter-Timm-Straße in Schnelsen, wurde zum 15. April 2009 von den Mitgliedern bezogen. Das Bauvorhaben VE 52, Erika-Mann-Bogen in Eilbek, wird voraussichtlich zum Dezember 2009 bezugsfertig. Der Baubeginn von 18 Wohnungen in der Ernst-Horn-Straße in Stellingen (VE 51) ist für Mitte 2009 geplant. Mit einem weiteren Neubauvorhaben in Barmbek in Zusammenarbeit mit unseren beiden Kooperationspartnern befinden wir uns in der Planungsphase. Die Anhandgabe des Grundstücks durch die Stadt Hamburg läuft noch bis Juli dieses Jahres. Innerhalb dieser Frist wird eine Entscheidung fallen, in welchem Umfang investiert wird. Erste Schätzungen gehen von Gesamtkosten für unsere Genossenschaft von rund 7,2 Mio. € aus.

Das Soziale Management bleibt neben der Neubautätigkeit und der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ein weiterer Aufgabenschwerpunkt der Genossenschaft. Hierfür wurde im Berichtsjahr ein weiterer Nachbarschaftstreff in Barmbek eingerichtet. Die bereits heute umfangreichen Angebote für unsere Mitglieder werden in Zukunft weiter ausgebaut.

Zur weiteren Intensivierung unseres sozialen Engagements planen wir für dieses Jahr die Gründung einer eigenen gemeinnützigen Stiftung, für die eine Ausstattung mit einem Kapital in Höhe von 500 T€ vorgesehen ist. Mit dem überwiegenden Anteil soll die Stiftung Mitglied unserer Genossenschaft werden. Aus den Dividenden und Zinserträgen sollen Institutionen und Projekte gefördert werden, die das gemeinschaftliche Miteinander der unterschiedlichen Menschen und Kulturen in den Nachbarschaften verbessern.

Unseren Prognosen zufolge werden die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren im Rahmen unserer Kalkulationsgrundsätze stärken unsere Innenfinanzierungskraft und tragen dazu bei, unseren Mitgliedern auch zukünftig modernen Wohnraum und attraktive Dienstleistungen bieten zu können.

Für die Jahre 2009 und 2010 rechnen wir mit Jahresergebnissen in vergleichbarer Höhe.

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, 21. April 2009

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

1.) BILANZ

2.) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.) ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVSEITE IN EURO	2008		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**42.704,82**	38.142,86
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.371.523,90		118.523.287,50
Technische Anlagen und Maschinen	35.433,95		43.671,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.094,91		287.553,54
Anlagen im Bau	5.060.979,09		0,00
Bauvorbereitungskosten	67.886,36	**123.777.918,21**	115.762,99
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.153,50		192.203,40
Andere Finanzanlagen	3.240,00	**205.393,50**	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**124.026.016,53**	119.203.621,59
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.937.685,57		5.541.493,85
Andere Vorräte	3.207,13	**5.940.892,70**	2.469,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	119.364,41		160.763,13
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	506,29		310,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.813,88
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	736.785,31		772.913,74
Sonstige Vermögensgegenstände	881.717,79	**1.738.373,80**	300.384,45
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**2.190.963,80**	6.261.615,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**9.034,25**	8.603,99
Bilanzsumme		**133.905.281,08**	**132.254.989,65**

PASSIVSEITE IN EURO		2008		Vorjahr
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		441.850,00		629.860,84
der verbleibenden Mitglieder		11.676.000,00		11.423.915,21
aus gekündigten Geschäftsanteilen		124.550,00	**12.242.400,00**	123.500,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00			(4.253,16)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.700.000,00		3.370.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	330.000,00			(199.974,44)
· davon durch Fusion	0,00			(420.025,56)
Bauerneuerungsrücklage		11.000.000,00		11.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(57.147,81)
· davon durch Fusion	0,00			(3.742.852,19)
Andere Ergebnisrücklagen		16.050.000,00	**30.750.000,00**	13.700.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.350.000,00			(761.022,92)
· davon durch Fusion	0,00			(88.977,08)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		27.702,67		47.179,01
Jahresüberschuss		3.131.567,94		1.455.015,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.680.000,00	**479.270,61**	1.018.145,17
Eigenkapital insgesamt			**43.471.670,61**	40.731.325,39
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.715.186,00		1.516.853,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		23.620,76		327.187,54
Sonstige Rückstellungen		271.979,53	**2.010.786,29**	226.793,84
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.854.929,15		56.249.464,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		27.577.172,99		23.869.724,39
Erhaltene Anzahlungen		6.545.059,02		6.457.457,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung		118.897,10		76.623,79
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		8.414,35		2.393,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.133.487,20		2.606.831,10
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		34.526,66		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		61.804,34	**88.334.290,81**	108.532,26
· davon aus Steuern	0,00			(25.068,38)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			**88.533,37**	81.802,73
Bilanzsumme			**133.905.281,08**	**132.254.989,65**

Gewinn und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 in Euro

		2008		Vorjahr
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		26.634.353,97		25.692.110,37
b) aus der Betreuungstätigkeit		59.487,62		44.900,48
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.402,70	**26.697.244,29**	14.183,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			**396.191,72**	169.977,26
Sonstige betriebliche Erträge			**840.787,13**	912.604,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.106.914,74		13.801.272,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	**13.106.914,74**	14.630,57
Rohergebnis			**14.827.308,40**	13.017.872,85
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.863.045,93		1.918.727,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		689.178,73	**2.552.224,66**	601.522,42
· davon für Alterversorgung	366.250,15			(245.987,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanla-			**4.278.415,98**	4.201.671,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen			**932.018,39**	908.127,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen		240,00		180,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		212.095,06	**212.335,06**	294.817,06
· davon aus verbundenen Unternehmen	14.667,73			(15.293,69)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			**3.200.368,71**	3.282.613,11
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			**4.076.615,72**	2.400.207,24
Steuern von Einkommen und Ertrag			**0,00**	–2,67
Sonstige Steuern			**945.047,78**	945.194,41
Jahresüberschuss			**3.131.567,94**	1.455.015,50
Gewinnvortrag			**27.702,67**	47.179,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			**2.680.000,00**	1.018.145,17
Bilanzgewinn			**479.270,61**	**484.049,34**

ANHANG

A. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften. Im Einzelnen 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. Abweichend hiervon werden einige der Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54 – 63 wird weiterhin von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach Beendigung der dreijährigen Modernisierung in der VE 14 wurde, wie in den Vorjahren angekündigt, eine Nutzungsdauerverlängerung um 20 Jahre auf insgesamt 80 Jahre durchgeführt. Bei Einzelgaragen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden ansonsten nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

  Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (zwischen 150,- und 410,- € netto) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die steuerrechtliche Änderung – Bildung von Sammelposten – wird insofern handelsrechtlich nicht übernommen.

- Das Umlaufvermögen wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzip zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. 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 Zuschreibung aus dem Jahresüberschuss der GHN um 10 T€ auf 152 T€ erhöht. Somit entspricht der Wertansatz der Beteiligungen dem Eigenkapital der GHN (152 T€) sowie dem Stammkapital der WBP (50 T€).

- Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszinsfuß von 5% gebildet. Dabei wurden die 2005 aktualisierten Richttafeln nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt. Die Auswirkung der Veränderung des Rechnungszinsfußes von 6% im Vorjahr auf 5% hat zu einer Erhöhung der Pensionsrückstellung von 158 T€ geführt.

- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen, Jubiläumsrückstellungen entsprechend dem Handelsrecht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Die Position „Unfertige Leistungen" betrifft Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.938 T€ (Vorjahr 5.541 T€). Dem stehen „Erhaltene Anzahlungen“ in Höhe von 6.545 T€ (Vorjahr 6.457 T€) gegenüber.

2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderung in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	25.550,00	400,00

3. 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 31.12.2008	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	**von 1 bis 5 Jahren**	**über 5 Jahre**		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.854.929,15 *56.249.464,22*	3.713.766,21 *2.752.682,71*	10.884.976,42 *10.798.924,34*	38.256.186,52 *42.697.857,17*	52.854.929,15 *56.249.464,22*	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.577.172,99 *23.869.724,39*	1.021.919,10 *1.339.961,02*	4.297.811,66 *5.998.519,85*	22.257.442,23 *16.531.243,52*	27.577.172,99 *23.869.724,39*	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	6.545.059,02 *6.457.457,82*	6.545.059,02 *6.457.457,82*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.897,10 *76.623,79*	90.794,21 *48.520,90*	28.102,89 *28.102,89*			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.414,35 *2.393,57*	8.414,35 *2.393,57*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.133.487,20 *2.606.831,10*	1.133.487,20 *2.606.831,10*				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.526,66 *0,00*	34.526,66 *0,00*				
Sonstige Verbindlichkeiten	*61.804,34* *108.532,26*	61.804,34 *108.532,26*				
Gesamtbetrag *Vorjahr*	**88.334.290,81** *89.371.027,15*	**12.609.771,09** *13.316.379,38*	**15.210.890,97** *16.825.547,08*	**60.513.628,75** *59.229.100,69*	**80.432.102,14** *80.119.188,61*	

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, sowie um geplante Sondertilgungen in Höhe von 823 T€.

4. Entwicklung des Anlagevermögens

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**236.290,19**	**20.451,34**	**66.296,09**	**0,00**
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.891.001,65	3.996.877,41	0,00	0,00
Maschinen	228.421,20	3.945,56	5.072,73	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	977.677,90	57.545,32	99.380,98	0,00
Anlagen im Bau	0,00	4.973.220,10	0,00	87.758,99
Bauvorbereitungskosten	115.762,99	39.882,36	0,00	–87.758,99
	204.212.863,74	**9.071.470,75**	**104.453,71**	**0,00**
Finanzanlagen				
Anteile an verb. Unternehmen	203.387,56	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.000,00	240,00	0,00	0,00
	206.387,56	**240,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**204.655.541,49**	**9.092.162,09**	**170.749,80**	**0,00**

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 31.12.2008 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und Eigenkapital in Höhe von 68 T€. Zur Finanzierung eine Bauprojekts hat die Genossenschaft der WBP ein Darlehen gewährt, das zum Ende des Berichtsjahres mit rund 737 T€ valutiert. Das Geschäftsjahr 2008 schloss die WBP mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 11 T€ ab.

2. Ferner ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH mit Sitz in Hamburg. Der Jahresüberschuss 2008 beträgt 10 T€. Die GHN verfügt zum 31.12.2008 über Eigenkapital in Höhe von 152 T€.

3. Der Bauinstandhaltungsrückstellung wurden 303 T€ entnommen. Zuführungen finden nicht mehr statt.

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:
   Baukosten für unsere Neubauten VE 52 in Eilbek in Höhe von rund 4,2 Mio. € und VE 53 in Schnelsen von rund 1,5 Mio. €.

Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	**147.740,62**	**42.704,82**	**15.677,80**
0,00	88.516.355,16	**118.371.523,90**	4.148.641,01
0,00	191.860,08	**35.433,95**	12.182,91
0,00	693.747,33	**242.094,91**	101.914,26
0,00	0,00	**5.060.979,09**	0,00
0,00	0,00	**67.886,36**	0,00
0,00	**89.401.962,57**	**123.777.918,21**	**4.262.738,18**
9.950,10	1.234,06	**202.153,50**	0,00
	0,00	**3.240,00**	0,00
9.950,10	**1.234,06**	**205.393,50**	**0,00**
9.950,10	**89.550.937,25**	**124.026.016,53**	**4.278.415,98**

5. Im Zinsaufwand sind Geldbeschaffungskosten für ein Darlehen in Höhe von 80 T € enthalten.

6. Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	2,5
Technische Mitarbeiter	3	–
Hauswarte u.a.	12	11
Gesamt	**31**	**13,5**

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

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

Mitglieder

Anfang 2008	6.673
Zugang 2008	310
Abgang 2008	294
Gesamt	**6.689**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2008 um 252.084,79 € auf 11.676.000,- € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

9. Mitglieder des Vorstandes
Dr. Hardy Heymann
Sönke Selk

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Inga Schroeder	Vorsitzende 01.01.2008 bis 31.12.2008, stellvertretende Vorsitzende ab 01.01.2009
Dr. Wolfgang Rieß	stellvertretender Vorsitzender 01.01.2008 bis 31.12.2008, Vorsitzender ab 01.01.2009

Rüdiger Dindorf
Elke Janssen (bis 17.06.2008)
Volker Koppitz
Lars Köster
Andreas Nemitz (bis 17.06.2008)
Angelika Olsson
Daniela Platz
Jan Tiede (bis 17.06.2008)
Uwe Timme
Hans-Jürgen Wolff

Hamburg, 21. April 2009

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2008 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 Neubauprojekte.

Insgesamt war das erste Jahr nach der erfolgreichen Verschmelzung naturgemäß noch von Themen der „inneren“ Fusion, wie zum Beispiel dem Angleichen von Arbeitsabläufen bestimmt.

Zurzeit setzt sich der Aufsichtsrat aus 9 Mitgliedern zusammen. Wie im Verschmelzungsvertrag im § 11 festgelegt wird sich der Aufsichtsrat bis spätestens 2011 auf sechs Personen reduzieren. Als Besonderheit nach der Fusion führen Inga Schroeder und Dr. Wolfgang Rieß auch weiterhin wechselweise den Aufsichtsratsvorsitz.

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 Aufsichtrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2008 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2008 zuzustimmen,
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2008 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 21. April 2009

Für den Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Rieß / Inga Schroeder

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	Försterweg 116 a	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	Am Ehrenhain 19	38678 Claustal-Zellerfeld
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	Holsteiner Chaussee 366	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
	Twardy, Wilfried	Jebbenberg 26	25462 Rellingen
	Weinert, Dieter	Humboldtstraße 105	22083 Hamburg
31	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, Dorothèe	Hermann-Kauffmann-Straße 22	22307 Hamburg
	Hüls, Renate	Hermann-Kauffmann-Straße 34	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	Maienweg 34	22297 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	4	–	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,	191	60	81	1964
16	Sasel, Lüttmelland 1–45, 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	77	–	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
53	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a + b	20	–	16	2009
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, 11 a	48	–	–	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13–19	32	–	–	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 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 54–56	75	–	–	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	–	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbütteler Straße 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 e + f	10	10	–	1999
Gesamt		**4.588**	**1.120**	**929**	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASEL (284)
SCHNELSEN (249) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1.592) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (10)

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen

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

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg

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

Gestaltung: SINNSALON . Agentur für Konzept und Design . www.sinnsalon.de