



## GESCHÄFTSBERICHT 2013

## AUF EINEN BLICK

---

	2011	2012	2013
Bilanzsumme in T€	146.238	151.013	151.123
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	29.077	29.510	30.557
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	9.857	10.394	11.049
Leistungen für Neubau in T€	1.764	5.386	2.772
Eigenkapital in T€	54.631	58.587	61.188
Eigenkapitalquote in %	37,4	38,8	40,5
Jahresüberschuss in T€	4.136	3.896	2.762
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.632	4.632	4.662
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.761	6.816	6.855

---

### Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46  
22525 Hamburg

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

[www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de)  
E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto: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 2013

## INHALT

---

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDES	6
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen sich vor	6
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft	20
LAGEBERICHT	29
JAHRESABSCHLUSS	35
• Bilanz	36
• Gewinn- und Verlustrechnung	38
• Anhang	39
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	47
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	48
VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	52
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	54



*Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Vorstand der Genossenschaft  
vor der Geschäftsstelle im Försterweg*



# VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,  
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

---

in den vergangenen Jahren haben wir uns bemüht, Ihnen im Rahmen unserer jährlichen Geschäftsberichterstattung Themen näherzubringen, die eine Bedeutung für unsere Genossenschaft haben. So berichteten wir beispielsweise ausführlich über den Neubau oder über die Modernisierung unseres Bestandes. Die Zusammenarbeit in Teams getreu dem Motto „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele“ war ebenso Thema wie auch die unterschiedlichen Interessen ausgewählter Mitglieder.

Dieses Jahr möchten wir Ihnen einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft näher vorstellen. Dabei geht es u.a. um die Frage, was ihnen die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen bedeutet. Was sie bewegt und motiviert, sich für unsere Genossenschaft zu engagieren. Oder aber auch um „Menschliches“, wie z.B. ihre persönlichen Interessen in der Freizeit.

Darüber hinaus berichten wir selbstverständlich auch über weitere Themen, die im vergangenen Jahr eine

besondere Bedeutung für uns hatten. Der Baubeginn von 26 seniorengerechten und mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen ist so ein besonderes Projekt. Auch die Modernisierung des Hochhauskomplexes am Försterweg in Stellingen hat diese berichtenswerte Relevanz. Nicht nur wegen der Dimensionen – bis zu 18 Etagen hoch, über 11 Mio. € teuer –, sondern wegen der positiven Ausstrahlung auf das Quartier Stellingener Linse insgesamt.

Wir bedanken uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, Ihre Wertschätzung und Unterstützung im vergangenen Jahr. Beim Lesen dieses Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Freude und hoffen, dass Sie Interessantes finden.



Dr. Hardy Heymann



Sönke Selk

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen sich vor

Zu gern möchten wir unsere 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter detailliert vorstellen, denn jede und jeder Einzelne macht unsere Genossenschaft zu dem, was sie ist. Doch würde das den Rahmen dieses Geschäftsberichts sprengen. Darum haben wir stellvertretend für jede unserer sieben internen Arbeitsbereiche eine Person porträtiert.

Wir bedanken uns für die guten Gespräche und freuen uns sehr, den Lesern viel Sympathisches von den persönlichen Werten und Zielen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berichten zu können.

Viel Vergnügen bei der Lektüre!

## Martina Praetorius

### Empfang



An der Hamburger Wohnen schätze ich besonders die soziale Komponente. Dass es nicht nur um Vermietung, sondern auch um Betreuung geht und wir sogar mehrere Sozialarbeiterinnen im Team haben. Das kommt meiner persönlichen Einstellung entgegen. Ich finde es großartig, wenn Menschen in Problemsituationen auch Unterstützung durch den Vermieter erfahren. Mir gefällt auch sehr, wie sich die Genossenschaft auf den demografischen Wandel einstellt. Dass Menschen durch ein altersgerechtes Wohnangebot und die Leistungen der Nachbarschaftstreffs lange ein eigenständiges Leben in ihrem gewohnten Umfeld fernab von Vereinsamung leben können.

Ich bin in Meiendorf zu Hause, im Osten Hamburgs. Als ich 2000 bei der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost in Barmbek angefangen habe, konnte ich mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Nach Stellingen/Langenhof ist das jetzt ein bisschen zu weit. Stattdessen gehe ich seit der Fusion in 2007 häufig joggen, zum Beispiel im schönen Volksdorfer Wald.





## Andreas Peters

Technische Wohnungsverwaltung



Mein Leben hat sich schon immer um Immobilien gedreht. Ich habe Häuser gebaut, Häuser vermietet, und heute kümmere ich mich um die technische Betreuung von Häusern. Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis und die Branche somit ein sicherer, essenzieller Wirtschaftszweig. Als ich mich beruflich verändern wollte, wurde mir die Hamburger Wohnen als guter Arbeitgeber mit guter Geschäftsphilosophie empfohlen, und das hat sich alles bestätigt! Es würde mir keinen Spaß machen, bei einem Investor zu arbeiten, der nahezu unbezahlbare Wohnprojekte realisiert. Neben der aktiv gelebten sozialen Verantwortung schätze ich sehr den hohen ökologischen Standard, mit dem die Hamburger Wohnen ihre Projekte realisiert.

Im Gegensatz zu den fest stehenden Elementen meines Berufsfelds bringt mich mein Hobby auf eher instabiles Terrain. Das Drachenbootfahren ist einst aus einer fixen Idee unter Sportfreunden entstanden und bringt uns seit über fünf Jahren jeden Sommer zu vielen Rennen im Hamburger Umland.

## Larissa Brousil

Kaufmännische Wohnungsverwaltung



Ich bin sehr gradlinig zur Arbeit bei der Genossenschaft gekommen. Unterstützt von einem Berufsfindungsseminar wusste ich genau, dass ich mit und für Menschen in einem Bereich arbeiten möchte, wo man ehrlich zueinander ist. Mein Vater hat mir viel von dem Prinzip der Baugenossenschaften erzählt, und das war mir so sympathisch, dass ich von 2007 bis 2010 bei der Hamburger Wohnen eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau absolviert habe und seitdem hier arbeite. Ich genieße den engen Kontakt zu den Mitgliedern und Kollegen. Man merkt jeden Tag: Hier zählt der Mensch mit seinen Bedürfnissen und Wünschen. Und auch bei hohem Arbeitsniveau gehen Teamgeist und Humor nicht verloren!

Dank unserer flexiblen Arbeitszeiten kommen auch meine 120 + 1 PS nicht zu kurz: Meine Honda und mein Pferd müssen ja regelmäßig bewegt werden!





## Ina Pokorny

### Soziales Management



Ich war lange Jahre als Sozialarbeiterin in einer Einrichtung der Einzelfallhilfe tätig. Das Thema „Wohnraum“ spielte dabei eine zentrale Rolle. In einer beruflichen Umbruchphase stieß ich dann auf das Inserat der Hamburger Wohnen und war direkt vollauf begeistert von der Idee der Nachbarschaftstreffs. Interesse am Menschen und an sinnstiftender Zusammenarbeit gehören seit jeher zu meiner beruflichen Grundeinstellung. Aber es war mal an der Zeit, den Blickwinkel zu verändern. Genau wie bei meinem Hobby, dem Fotografieren. Für ein gelungenes Bild ist es wichtig, unterschiedliche Perspektiven einzunehmen.

Meine Arbeit bei der Hamburger Wohnen entspricht auch meinen privaten Idealen. In dem Stadtteil, in dem ich wohne, ist mir das Miteinander in der Nachbarschaft sehr wichtig. Ich bin auf dem Land aufgewachsen, da grüßt man sich und hält auch mal Klönschnack. Das ist in meinem Viertel, obwohl ich mitten in der Stadt wohne, genauso. Fast wie in einem Dorf!

## Laura Schumacher

### Buchhaltung



Nach meinem Umzug von Schleswig-Holstein nach Hamburg bin ich auf einen Artikel über Rettungshundearbeit gestoßen. Aus meinem ersten Interesse war nach einer Trainingsstunde bei der ASB Rettungshundestaffel Hamburg-Eimsbüttel schnell der Entschluss zur Komplettausbildung geworden. Seitdem lernt mein Rüde Tao mit mir beim ASB in zwei bis drei Jahren alles, was ein Flächensuchhund braucht, um von Polizei oder Feuerwehr bei der Suche nach vermissten Personen eingesetzt zu werden. So erfüllt sich in einem Zug auch mein Wunsch nach ehrenamtlichem Engagement.

Etwas Sinnvolles zu tun ist sehr schön und bereichernd. Das war auch bei der Suche nach meinem Arbeitgeber entscheidend. Nach der Ausbildung bei einer Hamburger Genossenschaft habe ich mich vorwiegend bei Genossenschaften beworben. Im Team der Hamburger Wohnen zu arbeiten, ist deutlich angenehmer als das anonyme Nebeneinander in einem sehr großen, rein profitorientierten Unternehmen.





## René Panitz

### Hauswart



Nach zehn Jahren im Außendienst eines sehr großen Immobilienunternehmens erzählte mir ein Kollege von der freien Stelle bei der Hamburger Wohnen. Das war für mich wie ein Sechser im Lotto. Als Familienmensch kann ich mich sehr gut mit dem Arbeitsklima hier identifizieren. Das hatte ich schon beim Bewerbungsgespräch bemerkt, und der erste Eindruck ist bis heute erhalten geblieben. Bei der Hamburger Wohnen sind wir alle wie starke Räder, die ineinandergreifen, damit alles klappt. Diese teamübergreifende Zusammenarbeit macht viel Spaß.

Dazu passt ganz gut, dass ich seit langen Jahren Fan der Hamburg Freezers bin. Auch beim Teamsport hängt der Erfolg von allen und nicht nur von einem ab. Auf dem Eis sind Stärke wie Feingefühl gleichermaßen gefragt – und die Atmosphäre im Stadion ist einzigartig!

## Sandra Albrecht

### Sekretariat



Ich liebe lange Reisen, bin immer viel unterwegs und lerne gern Neues kennen. Vor einigen Jahren bin ich der Liebe wegen aus München nach Kiel gezogen und pendele nun zwischen Ostsee und Elbe. Die Fahrten reduzieren zwar mein Freizeitkonto. Aber das machen die abwechslungsreiche Arbeit und das tolle Miteinander hier wieder wett.

Bei der Hamburger Wohnen passiert auch baulich sehr viel. Allein die Hochhausmodernisierung in der Linse (siehe S. 22/23) ist wirklich etwas ganz Besonderes, nicht nur technisch, sondern auch optisch. Mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Quartier in der Ernst-Horn-Straße beweist die Hamburger Wohnen ihren umfassenden Blick auf die Menschen. Mir gefällt diese Weitsicht sehr gut, mit der die Genossenschaft immer wieder neue, zukunftsweisende Themen angeht. Ich freue mich auf viele spannende Aufgaben in den nächsten Jahren.



## WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

### WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT



*Nachbarschaftsfest „Am Stadtpark zuhause“*

#### VE 81 – Neubauprojekt „Am Stadtpark zuhause“ bezogen

Was lange währt, wird endlich gut. So oder so ähnlich könnte der Schlusspunkt unseres Neubauprojekts „Am Stadtpark zuhause“ heißen. Nach langem Hin und Her aufgrund überzogener Lärmschutzanforderungen seitens der Stadt Hamburg in der Genehmigungsphase konnten alle Wohnungen im April/Mai letzten Jahres endlich bezogen werden. 99 Wohnungen wurden hier am Alten Güterbahnhof in Winterhude im Rahmen unseres ersten gemeinsamen Neubauprojekts mit unseren Kooperationspartnern, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 (WohnPlus3), erstellt. 30 Wohnungen davon entfallen auf unsere Genossenschaft.

Im August veranstalteten wir zusammen mit unseren Kooperationspartnern ein gemeinsames Nachbarschafts- und Kennenlernfest für die Mitglieder. Bei Bratwurst und kalten Getränken in ungezwungener Atmosphäre konnten so der Umzugsstress vergessen und nachbarschaftliche Kontakte intensiviert werden.

#### VE 82 – Neubauprojekt „Mittenmang Tohuus“ in der Stelling Linse begonnen

Im Herbst vergangenen Jahres war der Startschuss für den Bau dieser insgesamt 43 Wohnungen. Eigentlich eine eher nicht so günstige Zeit, um mit einem Neubau zu beginnen, wenn man die Winter der vergangenen Jahre betrachtet. Doch in diesem Winter kam es zum Glück zu keinen Beeinträchtigungen. Und so ist der Neubau von 43 Wohnungen schon recht weit vorangeschritten. Bis Ende März konnten bereits die Tiefgarage und die Keller geschlossen und der Mauerwerksbau im Erdgeschoss abgeschlossen werden. Wenn alles plangemäß weiter verläuft, sollen im Frühsommer dieses Jahres Richtfest gefeiert und im Frühjahr 2015 die Wohnungen bezogen werden.

15 Wohnungen werden freifinanziert und in familien-gerechter Größe entstehen. 26 Wohnungen werden seniorengerecht und öffentlich gefördert erstellt, zwei Wohnungen sollen freifinanziert und seniorengerecht für Wohngemeinschaften hergestellt werden.





Neubau von insgesamt 43 Wohnungen, vom gegenüberliegenden Hochhaus Försterweg 90 ...



... und vom neu entstandenen Spielplatzgelände am Mittelweg aus gesehen



In die Freiflächen integrierte Stellplätze im Försterweg

Bevor mit dem Neubau begonnen wurde, musste zunächst ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen verlegt werden. In der Tiefgarage unter dem Neubau ist Platz für 38 Pkw. 67 Stellplätze wurden so in die Freiflächen der umliegenden Wohnanlage integriert, dass der Charakter des insgesamt sehr großzügig und grün gehaltenen Quartiers nicht wesentlich beeinträchtigt wurde.

Da wir die von diesen Baumaßnahmen betroffenen Mitglieder früh in den Planungsprozess einbezogen hatten, konnte mit der so realisierten Lösung ein guter Kompromiss gefunden werden.

### Weitere Neubauplanungen

Wohnraum in Hamburg ist knapp. Das spüren auch die vielen wohnungssuchenden Mitglieder unserer Genossenschaft. Neben der zurzeit im Bau befindlichen Nachverdichtung in der Stelling Linse verfolgen wir deshalb weitere Pläne, unseren Wohnungsbestand durch Neubau zu erweitern.

Die HafenCity, und hier speziell der Baakenhafen, bietet eine Möglichkeit, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch an einem bedeutsamen Teil der Hamburger

Stadtentwicklung mitzuwirken. Hierzu haben wir uns zusammen mit anderen Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften und -unternehmen zusammenschlossen, um uns mit einem gemeinsamen baulichen und nachbarschaftlichen Konzept auf die verschiedenen Baufelder zu bewerben. Auf unsere Genossenschaft entfallen ca. 48 Wohnungen, zum Teil direkt an der Elbe gelegen. Da die Entscheidung seitens der HafenCity Hamburg GmbH über die Anhandgabe der Grundstücke voraussichtlich erst im Sommer getroffen wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt leider noch nichts Konkretes sagen.

In zwei Fällen haben wir seitens der Stadt Hamburg Grundstücke bereits verbindlich angeboten bekommen, um diese zusammen mit Baugemeinschaften zu bebauen:

In Uhlenhorst, fast am Eilbekkanal gelegen, planen wir aktuell mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ den Bau von ca. 40 Wohnungen. Dieses Wohnprojekt hat es sich zum Ziel gesetzt, u. a. Menschen mit körperlichen Einschränkungen zu integrieren sowie möglichst viele Menschen unterschiedlichen Alters und Familien in die Gemeinschaft einzubeziehen.

## *Was genau ist eigentlich eine Baugemeinschaft?*

Am Anfang einer Baugemeinschaft – auch Wohnprojekt genannt – 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 Nichtbehindert. Der Fantasie 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 gemeinschaftlicher Beitrag zur Reduzierung der Betriebskosten.

Und auch in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen sollen ca. 40 Wohnungen entstehen. Hier planen wir mit der Baugemeinschaft Nordstern ein Zusammenleben von Menschen mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen, Familien sowie Personen mit Migrationshintergrund.

Der früheste Baubeginn für beide Projekte ist im ersten Quartal des nächsten Jahres.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Auch dieses Berichtsjahr war gekennzeichnet von vielen bestandserhaltenden und modernisierenden Maßnahmen. Diese Form der Mitgliederförderung hat nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert im Rahmen der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft.

Mit rund 11,05 Mio. € betrug die Steigerung gegenüber dem Vorjahr rund 6 %.

Die folgenden Maßnahmen stehen beispielhaft für unser Engagement im Jahr 2013:

Größte Einzelmaßnahme gleich in zweierlei Hinsicht war und ist die energetische Modernisierung des Hoch-

hauskomplexes Försterweg 36 bis 42. Mit bis zu 18 Etagen und 186 Wohnungen ist er mit Abstand der höchste und größte Gebäudekomplex der Hamburger Wohnen. Und mit geplanten 11,2 Mio. € Gesamtkosten – verteilt über zwei Jahre – ist dies die teuerste jemals durchgeführte Einzelmaßnahme.

Neben der dringend erforderlich gewordenen Betonsanierung stehen unter anderem die komplette Dämmung des Gebäudes, die maler- und bodenmäßige Überarbeitung der Loggien, die Installation einer Abluftanlage in den Wohnungen sowie der Austausch der Wohnungseingangstüren auf dem Programm.

Ein besonderer Glanzpunkt wird die Neugestaltung der Fassade sein: Platten in unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichen Farbnuancen aus eloxiertem Aluminium bilden hier den Abschluss. Die Wahl fiel nicht zuletzt deshalb auf dieses Material, weil wir uns hiervon eine positive Ausstrahlung auf das gesamte Quartier Stelling Linse erhoffen.

Geplant ist auch die Neugestaltung des Eingangsreiches der Häuser Försterweg 36 bis 40. Diese wurden bereits schon vor rund zehn Jahren zusammengelegt und mit einer Pfortnerloge versehen. Dieser Bereich soll freundlicher und heller umgebaut werden mit dem Ziel,



*Ein Gerüst von beeindruckenden Ausmaßen: Försterweg 36–42  
in Stellingen (im Vordergrund unsere Geschäftsstelle im Försterweg 46)*

in diesem Bereich eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Diese in 2013 begonnene Maßnahme soll im Herbst dieses Jahres beendet werden.

In der Lorichsstraße 21 bis 29 a in Barmbek wurde ebenfalls energetisch modernisiert. Die 48 Wohnungen der VE 58 erhielten neue isolierverglaste Fenster mit einem deutlich besseren Wärmedurchgangswert. Ein Giebel wurde darüber hinaus mit einem Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus einer Styropor-Dämmung mit einem Putzauftrag, versehen, der anschließend hell gestrichen wurde. Alle anderen Fassadenelemente waren bereits ausreichend gedämmt, sodass hier lediglich der Anstrich erneuert wurde. Darüber hinaus wurden die obersten Geschoss- und die Kellerdecken gedämmt.

Auch in diesem Objekt wurden eine Abluftanlage in den Wohnungen installiert sowie die Eingangsbereiche und Treppenhäuser modernisiert. Komplettiert wurde diese umfassende Maßnahme durch die Aufstellung sogenannter Vorsatzbalkone, sodass jede Wohnung nun auch über einen Balkon verfügt.



*Die geplante Fassade in der Visualisierung. Je nach Lichteinfall verändert sich das Farbspiel der eloxierten Aluminiumplatten.*

Die Kosten dieses Projekts betragen rund 1,36 Mio. €.

Die dritte umfassende Modernisierung in 2013 fand in der VE 62, Hermann-Kauffmann-Straße 18 bis 28 a, Oldachstraße 17 in Barmbek statt. Nach gleichem Muster wie in den VE 60 und 61 zwei Jahre zuvor wurde auch hier energetisch modernisiert. Dazu erhielten die obersten Geschossdecken, die Fassaden sowie die Kellerdecken eine Wärmedämmung. Im Zuge dessen wurden



VE 58: Nach Beendigung der Fassadenarbeiten wurden die Balkone aufgestellt und in der Fassade verankert

die Dacheindeckung erneuert und die Dachbodenräume neu gestaltet. Gleichzeitig wurden die Fenster erneuert.

Zum Erhalt der Backsteinoptik haben wir auch in diesem Objekt ein Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen als Abschluss gewählt. Darüber hinaus wurde in diesem Objekt eine Abluftanlage in die Wohnungen eingebaut.

Die Aufstellung der Vorsatzbalkone hat sich leider bauablaufbedingt verzögert. Mittlerweile wurden die Arbeiten aber begonnen und können im Frühjahr dieses Jahres fertiggestellt werden. Aufgrund nachbarschaftlicher und baurechtlicher Probleme können leider nicht alle Wohnungen einen Balkon erhalten.

Nach Abschluss der gesamten Maßnahmen werden sich die Kosten auf rund 2,85 Mio. € belaufen.

Neben den zuvor geschilderten Modernisierungen wurden noch eine Reihe weiterer Maßnahmen durchgeführt. Dazu zählten unter anderem die Überarbeitung vieler Außenanlagen und Spielplätze und die gesetzlich vorgeschriebene Durchführung der Legionellenprüfung in Wohnanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung, für die zunächst die technischen Voraussetzungen geschaffen werden mussten, sowie energetische Maßnahmen geringeren Umfanges.

Für 2014 haben wir erneut umfangreiche Projekte geplant: unter anderem neben der Fertigstellung der VE 39 in unmittelbarer Nachbarschaft die weitestgehend barrierearme Modernisierung der VE 21, Försterweg 52 in Stellingen.

Durch Neubau allein werden wir dem Bedarf an seniorengerechten Wohnungen nicht gerecht, sodass wir uns auch auf den Umbau ausgewählter Gebäude des Bestandes konzentrieren. Durch die baulichen Voraussetzungen



VE 62: Während der Fassadenarbeiten

(ebenerdiger Zugang, zwei Aufzüge, viele relativ kleine Wohnungen) und die räumliche Nähe zum S-Bahnhof Langenfelde, zum Marktplatz Linse und zum Nachbarschaftstreff Langenfelde bietet sich das Objekt Försterweg 52 für eine weitestgehend barrierearme Modernisierung an. Zudem nutzen wir hier die Möglichkeit, im Zuge der dringend notwendigen Erneuerung der Steigleitungen für Wasser und Abwasser die Wohnungen im Bereich der Bäder und Küchen entsprechend umzugestalten. Mit der Einrichtung von zwei Wohnpflegegemeinschaften wird es uns darüber hinaus möglich, in Kooperation mit einem Träger von Pflegedienstleistungen entsprechende Unterstützungsangebote an bedürftige Mitglieder zu richten.

### Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Der Bereich Soziales Management hat für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder einen sehr hohen Stellenwert. Besonders deutlich wird dies, wenn man sich die Zahlen anschaut: In 2013 haben in und um die Nachbarschaftstreffs mehr als 600 Veranstaltungen mit fast 7.200 Teilnehmern stattgefunden. Von einer Lichterfahrt mit einer Barkasse durch den Hamburger Hafen über den Besuch der Zooschule im Tierpark Hagenbeck bis zu den WohnLichT-Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs. Ob gemeinsames Theaterprojekt mit der Stadtteilschule Stellingen im Brehmweg und dem Hamburger Puppentheater im Haus Flachsland oder der Besuch des Kindermärchens Dornröschen im Ernst Deutsch Theater: Ein attraktives Angebot an unterschiedlichen Veranstaltungen und Ausflügen bot für jeden etwas, ob groß oder klein, alt oder jung.

Damit ist die Zahl der insgesamt seit 2006 durchgeführten Veranstaltungen auf über 3.300 gestiegen, an denen insgesamt über 43.000 Personen teilnahmen. Ein Ergebnis, das ohne das ehrenamtliche Engagement der Helferinnen und Helfer aus dem Kreise unserer Mitglie-



*Der Besuch der Zooschule für die Kinder gehört schon fast ebenso zur Tradition wie ...*

der nicht möglich gewesen wäre. Dafür bedanken wir uns auch an dieser Stelle herzlich bei allen Beteiligten.

Mehr noch als die Zahlen freut uns, dass die vielen Veranstaltungen rund um die Nachbarschaftstreffs dazu beitragen, Verbindungen zwischen den Bewohnern entstehen zu lassen. Wo vorher Anonymität herrschte, gibt es mittlerweile nachbarschaftliche Kontakte und gegenseitige Unterstützung.

Trotz hohen ehrenamtlichen Engagements haben wir das Soziale Management im Oktober letzten Jahres noch einmal personell verstärkt, um die vielen Aktivitäten und Veranstaltungen rund um die Nachbarschaftstreffs leisten zu können. Darüber hinaus planen wir auch die Einrichtung weiterer Nachbarschaftstreffs. Mit Ina Pokorny ist es uns gelungen, eine hoch motivierte Diplom-Sozialpädagogin zu gewinnen, die diesen Bereich tatkräftig unterstützt.

Eine weitere Veränderung gab es auch in der Verankerung dieses Bereiches im Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl wurde das Soziale Management ein eigenständiger organisatorischer Bereich, der von Simone Zückler geleitet wird. Ziel ist es, durch diese Aufwertung der stetig wachsenden Bedeutung dieses Themenfeldes gerecht zu werden und eine verstärkte Einbindung in die strategische Ausrichtung der Genossenschaft zu gewährleisten.



*... der Besuch des Hafengeburtstages*

Diese stetig wachsende Bedeutung zeigt sich unter anderem auch in den zahlreichen Projekten, die im vergangenen Jahr zusätzlich neben den vielen Aktivitäten rund um die Nachbarschaftstreffs anstanden.

So beteiligen wir uns seit rund drei Jahren intensiv am sogenannten Pakt für Prävention der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz zum Thema „Gesund alt werden in Hamburg“. Speziell zum Bereich „Wohnen, gesund alt werden im Quartier“ haben wir unsere Erfahrungen eingebracht und Befragungen von Senioren zu Themen wie Hilfen im Alltag, barrierefreiem Wohnen, Wohnen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf oder nachbarschaftlichem Miteinander organisiert und ausgewertet.

Im laufenden Jahr ist eine Expertenzusammenkunft mit den Befragten geplant, um Lösungsvorschläge zu diskutieren und Verabredungen für das weitere Vorgehen zu treffen.

Ein weiteres Projekt, das ebenfalls von uns unterstützt wurde und wird, ist die Einführung des „Sozialen Managements“ als Unterrichtsfach in der Berufsschule für Immobilienkaufleute. Zusammen mit anderen Genossenschaften, Lehrern der Berufsschule und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen entstand die Idee, jungen Auszubildenden die soziale Dimension des Themas Wohnen in all ihren Facetten näherzubringen. Mittlerweile ist die Entwicklung der Lerninhalte so weit vorangeschritten, dass die Hamburger Berufsschule für Immobilienkaufleute voraussichtlich schon im August dieses Jahres mit dem Fach „Soziales Management“ als Wahlpflichtfach bundesweit die erste mit diesem Angebot ist.

Sehr erfolgreich entwickelt sich auch die Einzelfallhilfe. Hier hatten wir bereits Anfang 2011 eine zusätzliche Mitarbeiterin gewonnen, die seither unterstützend bei sozialen Problemlagen in Form von beispielsweise auffälligem Wohnverhalten oder Zahlungsschwierigkeiten wirkt. Durch die Beratungs- und Hilfsangebote können wir in vielen Fällen helfen und somit Schlimmeres – bis hin zum Verlust der Wohnung – verhindern.

In 2013 kam es in 86 Fällen zu Beratungs- und Unterstützungsleistungen.

### Nutzungsgebühren nach wie vor auf niedrigem Niveau, Nebenkosten mit steigender Tendenz

Alle zwei Jahre stellt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg einen aktualisierten Mietenspiegel vor. Im November 2013 war es wieder soweit. Der Mietenspiegel, der als Begründung für Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 ff. BGB dient, wurde auf Basis einer repräsentativen Stichprobe erstellt. Im Ergebnis weist er im Durchschnitt aller Mittelwerte 7,56 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat auf. Die Steigerung gegenüber 2011 betrug 0,41 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 5,7%. Die allgemeine Preissteigerung lag im Vergleichszeitraum bei 3,3%. Damit hat sich der Mietenanstieg gegenüber 2011 nicht weiter beschleunigt. Wir gehen davon aus, dass sich dieses wegen der starken Neubautätigkeit beim Mietenspiegel 2015 noch deutlicher zeigen wird.

Der Mietenspiegel 2013 weist wiederum unterschiedliche Entwicklungen aus. Während in den vollausgestatteten

Altbaubeständen – häufig auch modernisierungsbedingt – die höchsten Steigerungen zu verzeichnen sind, haben sich die Mieten für ab 1949 gebaute, mindestens 66 m<sup>2</sup> große Wohnungen in normaler Wohnlage unterdurchschnittlich entwickelt.

Insgesamt betrachtet können die geringere Steigerung der Mieten und eine differenzierte Betrachtungsweise nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich das Wohnen in Hamburg, gerade im Bereich der Neuvermietungen, spürbar verteuert hat. Ob die seitens der Koalitionsparteien geplante Mietpreisbremse die Lösung des Problems steigender Mieten ist, muss allerdings bezweifelt werden. Mit einem Eingriff in ein eigentlich gut ausgewogenes Verhältnis zwischen der Vertragsfreiheit bei Neuvermietungen einerseits und effektivem Mieterschutz bei Bestandsverträgen andererseits besteht die Gefahr, dass sich potenzielle Investoren zurückziehen. Dabei sind es die Wohnungen selbst, die in ausreichender Anzahl neu gebaut für ein genügend großes Angebot sorgen und damit die Preise stabil halten. Darüber hinaus darf in dieser Diskussion nicht vergessen werden, dass Bund und Länder einen großen Anteil an den steigenden Preisen haben: von Auflagen im Bereich des Bauens – die überzogenen Anforderungen der Energiesparverordnung seien hier beispielhaft genannt – über die Verteuerung der Notar- und Architektenkosten bis hin zu öffentlichem Bauland, das zu Höchstpreisen verkauft wird.

Die Mietpreisentwicklung fällt, verglichen mit den zuvor genannten Zahlen, in unserer Genossenschaft sehr viel moderater aus. Die durchschnittlich gezahlte Grundmiete betrug im Berichtsjahr 5,87 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat gegenüber 5,82 € in 2012. Die Steigerung beträgt damit nur 0,8%.

Höhere Umsatzerlöse im Bereich der Mieten werden nach wie vor zur Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, für den Neubau von Wohnungen und für den Ausbau unseres sozialen Engagements verwendet.

Erfreulich verlief die Entwicklung der Heizkosten – trotz eines kalten und lang andauernden Winters. Insgesamt betrachtet kam es hier zu einer Reduzierung infolge gesunkener Energiekosten. Um fast 8% auf rund 3 Mio. € reduzierten sich die Heizkosten im Berichtsjahr.

Bei der Gasversorgung profitieren unsere Mitglieder von einem seit Ende 2012 bestehenden Rahmenvertrag zwischen E.ON Hanse und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Bereits seit der Wintersaison 2012 wird der Gasbedarf für den jeweiligen Lieferzeitraum über die Handelsbörse EEX in Leipzig beschafft. Dadurch wird der Gaspreis nicht mehr viermal jährlich festgelegt, und auch eine Koppelung an die Ölpreisentwicklung besteht seitdem nicht mehr.

Auch für die mit Fernwärme beheizten Wohnungen in der Stelling Linse, für die die zuvor beschriebene Regelung nicht gilt, kam es in 2013 zu einer Preisreduzierung durch einen – zunächst pauschal gewährten – Preisnachlass durch die E.ON Hanse Wärme GmbH. Um auch hier dauerhaft niedrigere Preise zu erhalten, laufen derzeit Verhandlungen zwischen dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und E.ON Hanse Wärme, deren Ergebnis hoffentlich positiv im Sinne einer dauerhaften Preisreduzierung und geänderter Preisanpassungsklauseln ausfällt.

Der erfreuliche Verlauf bei den Heizkosten kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zukünftige Entwicklung wohl eher von steigenden Nebenkosten gekennzeichnet sein wird. Im Bereich der umlagefähigen Betriebskosten war dies schon im Berichtsjahr der Fall. Zu Erhöhungen kam es hier insbesondere bei den Gebühren für die Regenentwässerung, bei den Kosten für die Allgemeinstromversorgung sowie bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen. Erstmalig angefallen sind darüber hinaus die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Legionellenüberprüfung. Insgesamt betrug die Verteuerung rund 7 % auf 3,04 Mio. €.

## Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Erneut wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft ein hohes Engagement abverlangt. Neben den zahlreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Neubauprojekten und den Aktivitäten im Bereich des Sozialen Managements und der Stiftung Hamburger Wohnen standen weitere Aufgaben auf dem Programm. Unter anderem wurden zum Thema Projektarbeit gemeinsame Standards und Checklisten entwickelt. Da viele Aufgaben zunehmend durch abteilungsübergreifende Projektteams bearbeitet werden, gab es hier zur Vereinheitlichung von Abläufen und Dokumentationen Handlungsbedarf.

Für die erfolgreich geleistete Arbeit und den großen Einsatz danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch dem Betriebsrat sprechen wir für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit unseren Dank aus.

## Ordentliche Vertreterversammlung

Die 39. ordentliche Vertreterversammlung fand am 17. Juni 2013 statt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Vertreter über den Prüfungsbericht zum Geschäftsjahr 2011 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., den Jahresabschluss 2012 unserer Genossenschaft sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2012 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Daniela Platz und Volker Koppitz für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2013 Dr. Wolfgang Rieß zum Vorsitzenden, zum 1. Januar 2014 wechselte der Vorsitz dann auf Inga Schroeder.

## Gesetzliche Prüfung

Vom 13. Mai bis 12. Juni 2013 fand die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2012 statt. Sie umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Das Tochterunternehmen Hamburger Wohnpartner GmbH wurde als Einrichtung der Genossenschaft in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis seiner Prüfungen fasst der Prüfungsverband wie folgt zusammen:

## Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Genossenschaftsgesetz entsprechen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 12. Juni 2013

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 2013 wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2013	541.126,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	32.327,51 €
Bilanzgewinn	573.453,51 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

# LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

### Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft nach dem Zugang von 30 neu gebauten Wohnungen insgesamt 4.662 Wohnungen mit 293.467 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.173 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 882 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagen- und 13 gepachtete Abstellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, da Hamburg als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sich mit der Genossenschaft identifizieren.

Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate ist mit 6,2% gegenüber 2012 (7,1%) leicht gesunken. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	30.500	30.557	29.510
Instandhaltungsaufwendungen	10.400	9.740	9.247
Zinsaufwendungen	2.700	2.953	3.087
Jahresüberschuss	2.400	2.762	3.896

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2013 vorsichtig geplant. Insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen sind niedriger ausgefallen als erwartet. Daraus resultiert auch im Wesentlichen die Abweichung des Jahresüberschusses.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 32,71 €/m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden 1,13 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet.



In 2011 wurde zusammen mit zwei weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ein Grundstück in der Straße Alter Güterbahnhof in Winterhude (VE 81) als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben und unter Beteiligungen ausgewiesen. Der Neubau von insgesamt 99 Wohnungen wurde im Frühjahr 2013 fertiggestellt. Im Berichtsjahr fielen für unseren Anteil von 30 Wohnungen Kosten in Höhe von 1,65 Mio. € abzüglich Baukostenzuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) von rund 651 T€, somit 999 T€ an. Nach Abschluss der Maßnahme wurde die Beteiligung aufgelöst, und die Gesamtkosten der Maßnahme, insgesamt 6,23 Mio. €, auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert, da die planmäßige Zinsdegression durch erhöhte Abzinsung von Forderungen (Baukostenzuschüsse der IFB für unser Neubauvorhaben VE 81) und Aufzinsung von Pensionsrückstellungen fast kompensiert wurde.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und Instandhaltungen kontinuierlich verbessern und durch Neubau erweitern. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitgliedern im Rahmen unseres sozialen Engagements und durch Kooperationen mit anderen Unternehmen attraktive Dienstleistungen über das Wohnen hinaus an.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH. Diese verwaltet 246 Wohnungen für 5 Genossenschaften in Steilshoop, von denen 108 Wohnungen zu unserer Genossenschaft gehören. Darüber hinaus war die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH. Diese wurde im November 2013 gelöscht, das Stammkapital in Höhe von 50 T€ sowie ein Restgewinn von 2.261 € zurückgezahlt.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1. 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 2013:

#### Vermögenslage

Aktiva	2013		2012		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	129.309,8	85,6	130.664,7	86,5	-1.354,9
Umlaufvermögen	21.813,0	14,4	20.348,7	13,5	+1.464,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.122,8</b>	<b>100,0</b>	<b>151.013,4</b>	<b>100,0</b>	<b>+109,4</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	61.187,9	40,5	58.587,3	38,8	+2.600,6
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	2.267,6	1,5	2.127,4	1,4	+140,2
• Verbindlichkeiten	76.097,2	50,3	80.620,7	53,4	-4.523,5
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	11.570,1	7,7	9.678,0	6,4	+1.892,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.122,8</b>	<b>100,0</b>	<b>151.013,4</b>	<b>100,0</b>	<b>+109,4</b>

Das Anlagevermögen beträgt 85,6% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Höhe von 3,55 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4,85 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert aus der Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 860 T€ abzüglich der Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 475 T€. Die Bausparguthaben erhöhten sich um 1,10 Mio. €. Dieser Betrag enthält Ansparbeträge von 1,06 Mio. € und Zinserträge von 38 T€.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital stieg um 1,7% auf 40,5%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (2,76 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (358 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (518 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens.

Diverse Darlehensraten in Höhe von 592 T€, die anstatt am 30.12.2013 erst am 02.01.2014 abgebucht wurden, beeinflussen sowohl den Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen als auch das kurzfristige Fremdkapital zum 31.12.2013 erhöhend.

## 2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Auch im Berichtsjahr und darüber hinaus war die Genossenschaft hierzu stets in der Lage. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen auf Fremdkapital angewiesen. Insofern hat die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,4% gegenüber 3,5% in 2012.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 1,08 Mio. € aufgenommen, die mit Nominalzinssätzen zwischen 0,7% und 2,3% verzinst werden. Diese wurden für Modernisierungstätigkeiten und Neubau verwendet. Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer zukünftigen Modernisierungs- und Neubautätigkeit sind geplant.

Ein erhöhtes Prolongationsrisiko in 2018 wurde bereits in 2010 durch Abschluss von zwei Bauspardarlehen abgefangen, die zu diesem Zeitpunkt zuteilungsreif sein werden und uns gute Konditionen sichern.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2013:

## Kapitalflussrechnung

	2013	2012
	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.761,5	3.896,0
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.851,7	4.686,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	140,3	19,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	-12,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>7.753,5</b>	<b>8.589,4</b>
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	885,3	66,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,8	-3,0
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)	491,1	-963,8
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	956,4	144,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.075,5</b>	<b>7.833,4</b>
Planmäßige Tilgungen	-4.366,9	-4.803,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>5.708,6</b>	<b>3.029,9</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus		
Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	10,8	17,0
Abgängen von Finanzanlagen	50,0	0,0
Ausgaben für		
nachträgliche Herstellungskosten / Neubau	-2.309,0	-2.488,2
Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.	-239,1	-215,5
Bauvorbereitungskosten	0,0	-79,9
Beteiligung an einer GbR (Neubau VE 81)	-998,7	-3.250,4
Bausparguthaben	-1.095,8	-1.939,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.581,8</b>	<b>-7.956,0</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Zugang von Darlehen	1.075,0	5.750,0
Vorzeitige Darlehensablösung	0,0	-16,1
Teilschulderlasse (Abgang Verbindlichkeiten, KfW <sup>2)</sup> -Förderprogramm)	-1.181,3	-340,9
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	357,9	569,4
Auszahlungen von Dividenden	-518,8	-509,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-267,2</b>	<b>5.452,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>859,6</b>	<b>526,8</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	859,6	526,8
Finanzmittelbestand am 31.12.2012 / 2011	7.334,8	6.808,0
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2013 / 2012</b>	<b>8.194,4</b>	<b>7.334,8</b>

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

2) Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2013 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

### 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2,76 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,13 Mio. € vermindert und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+3.274,9	+4.440,6	-1.165,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-220,7	-175,9	-44,8
Betreuung	+3,0	+3,2	-0,2
Finanzen	+33,8	-5,3	+39,1
Neutrales Ergebnis	+163,4	+3,1	+160,3
Sonstiges	-492,9	-369,6	-123,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+2.761,5</b>	<b>+3.896,1</b>	<b>-1.134,6</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr. Während die Mieteinnahmen um 654 T€ stiegen, erhöhten sich auch die Instandhaltungskosten um 1,64 Mio. €. Auch die Verwaltungskosten stiegen um 181 T€. Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch erhöhte Zinseinnahmen. Das neutrale Ergebnis beinhaltete in 2013 u. a. einen Teilschulderlass in Höhe von 150 T€.

### 3. NACHTRAGSBERICHT

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

### 4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es 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 Gefährdungspotenzialen, sodass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie beispielsweise gesamtwirtschaftliche Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demografische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotenzials einbezogen.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Die Finanzierungskonditionen befinden sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und begünstigen damit die Ertragslage.

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Inhaltlich werden neben den energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes auch Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im

Bestand ergriffen. Hierzu planen wir u. a. den seniorengerechten Umbau eines Objekts mit 122 Wohnungen, in das auch zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften integriert werden sollen. Damit wollen wir auch dem demografischen Wandel in unserer Genossenschaft Rechnung tragen. Darüber hinaus planen wir auch weiterhin den Neubau von Wohnungen in zeitgemäßer Qualität und ausgesuchten Lagen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen werden 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 zu bieten. Aufgrund dieser Umstände und der Attraktivität Hamburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren als sehr gering ein.

Unsere langfristigen Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, unsere Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Für das Jahr 2014 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 31,2 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,6 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,9 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3,1 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 7. Mai 2014

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

---

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



## Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE IN EURO	2013	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>58.501,00</b>	<b>24.258,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.460.976,40	124.805.197,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	21.186,75	24.655,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.694,37	295.004,58
Anlagen im Bau	1.258.790,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	750,00	80.671,09
	<b>129.094.398,02</b>	<b>125.205.529,07</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	203.387,56
Beteiligungen	0,00	5.228.022,36
Andere Finanzanlagen	3.500,00	3.500,00
	<b>156.887,56</b>	<b>5.434.909,92</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>129.309.786,58</b>	<b>130.664.696,99</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	7.396.188,91	7.411.440,22
Andere Vorräte	0,00	0,00
	<b>7.396.188,91</b>	<b>7.411.440,22</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	82.165,90	91.265,99
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.058,15	374,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.694,56	114,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.391,49	48.890,93
Sonstige Vermögensgegenstände	1.672.366,16	2.122.769,36
	<b>1.787.676,26</b>	<b>2.263.415,99</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.194.394,61	7.334.754,26
Bausparguthaben	4.421.873,74	3.326.104,82
	<b>12.616.268,35</b>	<b>10.660.859,08</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>21.800.133,52</b>	<b>20.335.715,29</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.872,03	13.005,74
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.122.792,13</b>	<b>151.013.418,02</b>

PASSIVSEITE IN EURO	2013	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	315.550,00	353.000,00
der verbleibenden Mitglieder	13.945.650,00	13.540.650,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	103.200,00	112.850,00
	<b>14.364.400,00</b>	<b>14.006.500,00</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	5.600.000,00	5.300.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	300.000,00	(400.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00	11.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	29.650.000,00	27.750.000,00
	<b>46.250.000,00</b>	<b>44.050.000,00</b>
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.900.000,00	(3.000.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	11.946,65	34.669,98
Jahresüberschuss	2.761.506,86	3.896.084,67
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.200.000,00	-3.400.000,00
	<b>573.453,51</b>	<b>530.754,65</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>61.187.853,51</b>	<b>58.587.254,65</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.267.632,00	2.127.390,00
Steuerrückstellungen	0,00	5.952,31
Sonstige Rückstellungen	1.112.799,70	221.551,00
	<b>3.380.431,70</b>	<b>2.354.893,31</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.401.953,88	49.198.401,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.287.655,45	31.422.253,07
Erhaltene Anzahlungen	7.922.325,65	7.670.738,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.369,06	49.188,30
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.455,70	1.432,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.177,02	1.617.695,19
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	17.615,33	18.862,29
	<b>86.459.552,09</b>	<b>89.978.570,52</b>
· davon aus Steuern	531,65	(2.531,99)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	754,58	(3.904,88)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>94.954,83</b>	<b>92.699,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.122.792,13</b>	<b>151.013.418,02</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 in Euro

	2013		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		30.557.465,65	29.510.021,49
b) aus der Betreuungstätigkeit		75.607,53	102.541,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		8.500,55	5.613,81
		<b>30.641.573,73</b>	<b>29.618.176,84</b>
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-15.251,31	392.735,73
Sonstige betriebliche Erträge		495.015,26	1.446.591,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.104.629,93	15.629.606,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.016.707,75</b>	<b>15.827.897,51</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.142.432,81	2.061.019,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		539.495,32	421.045,07
· davon für Altersversorgung	164.751,03		(59.124,29)
		2.681.928,13	2.482.064,49
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.851.723,23	4.686.810,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.029.570,56	855.930,01
Erträge aus Beteiligungen		2.261,20	0,00
· davon aus verbundenen Unternehmen	2.261,20		(0,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		210,00	210,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		275.900,66	191.396,35
		278.371,86	191.606,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.953.030,47	3.086.773,11
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	148.433,00		(126.681,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.778.827,22</b>	<b>4.907.925,86</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.960,68	1.080,33
Sonstige Steuern		1.013.359,68	1.010.760,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.761.506,86</b>	<b>3.896.084,67</b>
Gewinnvortrag		11.946,65	34.669,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.200.000,00	3.400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>573.453,51</b>	<b>530.754,65</b>

## ANHANG

---

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie nach den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde die Formblattverordnung in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Bei Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang nach dem Jahr 2009 erfolgte.
- Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur aktiviert, sofern sie entgeltlich erworben wurden.
- 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.
- 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 Nutzungsdauer von 60 Jahren. Einige Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken werden über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54–63 wird weiterhin von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach umfangreichen Modernisierungen wurden vereinzelt Nutzungsdauerverlängerungen um 20 auf 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 nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

- Bei den Beteiligungen handelte es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts für das Neubauvorhaben VE 81. Nach Abschluss der Baumaßnahme wurde die Beteiligung aufgelöst und die Baukosten wurden in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umbucht.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€). Das Stammkapital der im Berichtsjahr liquidierten Tochtergesellschaft WBP Wohn-BauPartner GmbH wurde zurückgezahlt.
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet.
- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.
- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages unverändert eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,50% angesetzt haben, berücksichtigt. Für den Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88% zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden ebenfalls mit 4,88% abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>197.968,60</b>	<b>49.306,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	230.993.012,15	1.130.150,97	0,00	6.226.731,33
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00
Maschinen	226.243,86	2.915,50	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.048.312,66	186.861,51	55.896,01	0,00
Anlagen im Bau	0,00	1.178.869,41	0,00	79.921,09
Bauvorbereitungskosten	80.671,09	0,00	0,00	-79.921,09
	<b>232.348.239,76</b>	<b>2.498.797,39</b>	<b>55.896,01</b>	<b>6.226.731,33</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	203.387,56	0,00	50.000,00	0,00
Beteiligungen	5.228.022,36	998.708,97	0,00	-6.226.731,33
Andere Finanzanlagen	3.500,00	0,00	0,00	0,00
	<b>5.434.909,92</b>	<b>998.708,97</b>	<b>50.000,00</b>	<b>-6.226.731,33</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>237.981.118,28</b>	<b>3.546.812,82</b>	<b>105.896,01</b>	<b>0,00</b>

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich mit 594 T€ um die Neugestaltung der Außenanlagen im Zuge der Parkplatzverlegung, bedingt durch den Neubau von 43 Wohnungen in der Stellingener Linse. Ferner wurden nachträglich angefallene Kosten unserer Büroaufstockung (203 T€) aktiviert. Der Balkonanbau in der Wohnanlage VE 58 (282 T€) sowie diverse kleinere Maßnahmen mit insgesamt 51 T€ wurden ebenfalls aktiviert.
- Die Anlagen im Bau betreffen unseren Neubau in der Stellingener Linse (VE 82), eine Nachverdichtung auf eigenem Grundstück. Der Baubeginn für die 43 Wohnungen war im Oktober 2013.
- Die Beteiligung, bei der es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Erstellung eines Neubausvorhabens in Winterhude (VE 81) handelte, wurde nach Fertigstellung wieder aufgelöst. Die Baukosten für unseren Anteil von 30 Wohnungen betragen im Berichtsjahr 1,65 Mio. €

Zuschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	188.774,06	58.501,00	15.063,46
0,00	110.888.918,05	127.460.976,40	4.701.103,51
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	207.972,61	21.186,75	6.384,54
0,00	826.583,79	352.694,37	129.171,72
0,00	0,00	1.258.790,50	0,00
0,00	0,00	750,00	0,00
0,00	111.923.474,45	129.094.398,02	4.836.659,77
0,00	0,00	153.387,56	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	3.500,00	0,00
0,00	0,00	156.887,56	0,00
0,00	112.112.248,51	129.309.786,58	4.851.723,23

abzüglich Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von 651 T€. Die Gesamtkosten des Neubausvorhabens in Höhe von 6,23 Mio. € wurden von Beteiligungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,40 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 7,92 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB in Höhe von 736 T€.
- Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

## Verbindlichkeitspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2013	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	46.401.953,88 (49.198.401,21)	3.739.073,03 (3.873.521,07)	12.863.688,90 (12.394.291,05)	29.799.191,95 (32.930.589,09)	46.401.953,88 (49.198.401,21)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	30.287.655,45 (31.422.253,07)	1.855.658,93 (1.355.980,01)	6.291.418,24 (5.962.886,24)	22.140.578,28 (24.103.386,82)	30.287.655,45 (31.422.253,07)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	7.922.325,65 (7.670.738,35)	7.922.325,65 (7.670.738,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.369,06 (49.188,30)	25.910,69 (21.085,41)	27.458,37 (28.102,89)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.455,70 (1.432,11)	1.455,70 (1.432,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.775.177,02 (1.617.695,19)	1.775.177,02 (1.617.695,19)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.615,33 (18.862,29)	17.615,33 (18.862,29)	0,00 (0,00)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>86.459.552,09</b>	<b>15.337.216,35</b>	<b>19.182.565,51</b>	<b>51.939.770,23</b>	<b>76.689.609,33</b>	
Vorjahr	(89.978.570,52)	(14.559.314,43)	(18.385.280,18)	(57.033.975,91)	(80.620.654,28)	

Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zum 31.12.2013 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 592 T€ enthalten, die erst Anfang Januar abgebucht wurden.

In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern unter einem Jahr ist der Teilschulderlass eines KfW-Darlehens in Höhe von 150 T€ enthalten. Ferner beinhalten diese Positionen auch Sondertilgungen in Höhe von 330,6 T€.

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsanteile der Veränderung der Pensionsrückstellungen (148 T€) sowie Zinsanteile der IFB-Zuschüsse (201 T€) enthalten.

### D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Die WBP wurde im November 2013 liquidiert, das Stammkapital in Höhe von 50 T€ sowie ein Restgewinn von 2.261,00 € an die Genossenschaft abgeführt.
- Weiterhin ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2013 über Eigenkapital in Höhe von 129 T€. Der Jahresfehlbetrag beträgt 9 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 28 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen den Neubau VE 82. Von den insgesamt rund 8,90 Mio. € sind bisher 1,26 Mio. € aktiviert, sodass während der restlichen Bauzeit bis ca. April 2015 noch Kosten von rund 7,64 Mio. € anfallen werden.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	2,50
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte u. a.	12,00	8,50
<b>Gesamt</b>	<b>34,75</b>	<b>11,00</b>

Darüber hinaus beschäftigten wir ab August 2013 eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

- Die Zahl der Mitglieder veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2013	6.816
Zugang	250
Abgang	211
<b>Ende 2013</b>	<b>6.855</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2013 um 405.000,- € auf 13.945.650,- € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg
- Mitglieder des Vorstandes:  
Dr. Hardy Heymann  
Sönke Selk
- Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Dr. Wolfgang Rieß, Vorsitzender 01.01.2013 bis 31.12.2013, stellv. Vorsitzender ab 01.01.2014  
Inga Schroeder, stellv. Vorsitzende 01.01.2013 bis 31.12.2013, Vorsitzende ab 01.01.2014  
Rüdiger Dindorf  
Volker Koppitz  
Daniela Platz  
Uwe Timme

Hamburg, 7. Mai 2014

Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2013 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium in 2013 wieder vom Vorstand in zweckmäßigen 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 mit der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen.

Der Aufsichtsrat führte in 2013 schwerpunktmäßig eine Diskussion mit dem Vorstand über die Entwicklung und Festlegung einer Strategie für die mittel- und langfristige Neubauentwicklung. Dabei ging es unter anderem um die Frage, inwieweit der Aufsichtsrat sich in diese strategische Entwicklung unserer Genossenschaft einbringen kann, will oder auch muss. Im Ergebnis wurde zu diesem wichtigen Thema gemeinsam eine Vorgehensweise festgelegt.

Intensiv begleitet wurden natürlich auch in 2013 die großen Bauvorhaben. Dazu gehört unter anderem die Nachverdichtung durch den Neubau in der Stellinger Linse. Ein Projekt, bei dem die planerische Vorarbeit und die Einbeziehung auch der Bewohner der direkten Umgebung eine besonders anspruchsvolle Herausforderung waren.

Das größte Wohngebäude der Genossenschaft, direkt gegenüber der Geschäftsstelle gelegen, ist aus baulichen und damit auch aus finanziellen Gründen sicher eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre. Daher ließ sich der Aufsichtsrat gerade auch bei diesem Projekt ausführlich informieren und begleitete dieses Projekt intensiv.

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

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

- den Jahresabschluss 2013 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2013 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 7. Mai 2014

Für den Aufsichtsrat  
Dr. Wolfgang Rieß/Inga Schroeder



## BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

Um das soziale Engagement unserer Genossenschaft weiter zu intensivieren, haben wir Ende 2009 zusätzlich zu unserem Sozialen Management eine gemeinnützige Stiftung ins Leben gerufen. Ziel ist es, dort zu wirken, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: in den Nachbarschaften und Wohnquartieren. Die Stiftung soll Institutionen und Projekte unterstützen, die das soziale Umfeld sowie das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaft Wohnungsbestand hat, verbessern.

### Stiftungskapital

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500.000 € ausgestattet. Dieses Kapital bleibt der Stiftung erhalten, wird also nicht ausgegeben, sondern sicher und Ertrag bringend angelegt. Mit 400.000 € ist die Stiftung Mitglied in der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG geworden. 100.000 € wurden als Festgeld angelegt. Für die Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft erhielt die Stiftung eine Dividende.

### Darstellung der Tätigkeiten

Im Geschäftsjahr 2013 konnten dank der Spenden, der Zinserträge und der Dividende 18 Projekte gefördert werden.

Darunter waren mehrere Schul- und Stadtteilprojekte sowie spannende Theater- und Musikprojekte mit Kindern, Jugendlichen und Menschen mit Behinderungen. Beispielhaft hierfür stehen die folgenden Aktivitäten:

Mit „Stadt!Macht!Schule!“ wurde ein Projekt für Jugendliche aus Altona im Alter zwischen 14 und 19 Jahren gefördert. Diese sollten sich als Repräsentanten der

Altonaer Schüler mit dem großen Stadtentwicklungs-vorhaben „Mitte Altona“ auseinandersetzen und lernen, sich früh und konstruktiv in die unterschiedlichen Formen der Bürgerbeteiligung einzubringen.

In der achtmonatigen Projektphase haben sich die Schüler ausführlich mit der Frage befasst, wie unter Berücksichtigung ökonomischer Interessen ein lebendiges und zukunftsfähiges Quartier mit bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden kann. Ihr abschließendes Positionspapier stellten die Jugendlichen öffentlich vor und diskutierten ihre Ergebnisse mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt. Außerdem gaben die Projektteilnehmer mit kurzen Präsentationen und einem selbst produzierten Film einen Einblick in ihre Arbeit bei „Stadt! Macht! Schule!“.

An der Erich Kästner Schule mit dem Einzugsgebiet Sasel förderten wir die Integration des sogenannten NFTE-Programms zur Berufsorientierung (Network For Teaching Entrepreneurship) in der Jahrgangsklasse 8.

Mit diesem Programm lernen die Schüler, eine individuelle Geschäftsidee zu entwickeln und einen entspre-



*Schülerinnen und Schüler üben sich in Sachen Bürgerbeteiligung, hier bei einem Interview zum Thema der baulichen Gestaltung der „Neuen Mitte Altona“*



Livekonzert im Anschluss an einen Workshop  
(Foto: Ina Breckwoldt, [www.soundhelden.com](http://www.soundhelden.com))

chenden Businessplan zu erstellen. Dadurch erfahren die Schüler Berufsorientierung durch praktisches Lernen und erwerben wirtschaftliches Basiswissen. Da stärkenorientiert gearbeitet wird, verbessern sich besonders die Ausbildungschancen der schwächeren Schüler.

Die Erfahrungen mit diesem Projekt waren durchweg positiv. Die Qualität der abschließenden Präsentationen zeigte, dass die Jugendlichen zu herausragenden Leistungen fähig sind und deutlich an Selbstvertrauen und an realistischer Selbsteinschätzung gewonnen haben. Zwei der Schüler ist es aufgrund ihrer überzeugenden Geschäftsidee gelungen, sich für den Bundeswettbewerb und den Europaentscheid in Dublin zu qualifizieren. Inzwischen ist das NFTE-Programm fest im Konzept zur Berufsorientierung der Erich Kästner Schule verankert.

Den gemeinnützigen Verein LUKULULE (Lust an Kunst, Lust am Leben) mit Sitz in Stellingen unterstützten wir bei der Durchführung eines interdisziplinären Musik- und Tanzfestivals für Kinder und Jugendliche. Im Vordergrund stand das Thema: Menschen und Künstler mit und ohne Handicap im Dialog. In einer 6-monatigen Prozessarbeit zum Thema Inklusion wurden in mehreren Workshops unter Anleitung professioneller Künstler gemeinsam Musik- und Tanzstücke entwickelt und auf verschiedenen Bühnen aufgeführt. Höhepunkt war die Entwicklung von „Anders sind wir alle“, dem inklusiven Song für Deutschland.

Den gemeinnützigen Verein M.u.T. – Musik und Toleranz e.V. förderten wir im Rahmen des Projektes „Mutige Horn-Hörspiele“. Hier bekamen 58 Kinder und



*Vor der Generalprobe des Puppenspielprojekts*

Jugendliche zwischen 8 und 18 Jahren aus dem Stadtteil Horn die Möglichkeit, ihre eigene Kreativität zu entfalten, ihr Selbstbewusstsein und ihre Sozialkompetenz zu stärken sowie Anerkennung zu erfahren. Ziel des Projektes war die Produktion eines gemeinsamen Hörbuches als einer modernen Form der Sprachförderung. Die Kinder und Jugendlichen waren aufgefordert, Geschichten zu erfinden, eigene Texte zu schreiben und Klangarchive zu gestalten. Begleitet wurde das Projekt durch prominente Paten, die den Kindern und Jugendlichen wertvolle Tipps bei der Umsetzung gaben und mit ihnen professionell Hörspielbeiträge aufnahmen. Abschließend sind mehr als 10 Hörbuchbeiträge entstanden, auf die alle Teilnehmer zu Recht sehr stolz sein können.

### Ausblick

Der Trend einer steigenden Anzahl von Förderanträgen setzte sich im Berichtsjahr fort. Da die Stiftung zur Bewältigung ihrer Aufgaben bisher über kein eigenes Personal verfügt, musste über die ehrenamtliche

Tätigkeit des Vorstandes hinaus auf Personal der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Entgegen unseren ursprünglichen Plänen, zur Bewältigung des zunehmenden Arbeitsanfalls in der Stiftung Personal einzustellen, haben wir uns entschieden, in der Abteilung Soziales Management der Genossenschaft einen weiteren Arbeitsplatz einzurichten, der auch die Stiftungsarbeit unterstützt. Seit Mitte Oktober 2013 konnte diese Stelle mit einer weiteren Diplom-Sozialpädagogin besetzt werden.

Für das laufende Jahr steht bereits eine Reihe von Projekten fest, die die Stiftung Hamburger Wohnen unterstützen wird:

Nachdem sich bereits Mitte 2013 über ein Puppenspielprojekt mit unserem Nachbarschaftstreff eine erfolgreiche Kooperation zwischen der Stadtteilschule Stellingen und Senioren der Stellingener Linse entwickelt hat, soll mit dem sogenannten Biographieprojekt das generationsübergreifende Miteinander fortgesetzt werden. Nach einem großen Kennenlernetreffen im November 2013 zwischen Schülern der 11. und 13.



Jahrgangsstufe und Senioren der Stelling Linse bildeten sich kleine Gesprächsrunden. In diesen Runden wurde den Schülern die Möglichkeit gegeben, die Senioren näher kennenzulernen und sie zu ihren Lebensgeschichten ausgiebig zu interviewen. Mit Unterstützung der Autorin Katrin McClean sollen die Texte von den Schülern literarisch bearbeitet und die Lebensgeschichten in einer illustrierten Dokumentation veröffentlicht werden. Zurzeit wird intensiv an den Textkorrekturen, dem Layout und der Bilderauswahl für den Buchdruck gearbeitet. Die Präsentation dieser generationsübergreifenden Arbeit und eine Lesung sind für den Sommer 2014 im Nachbarschaftstreff Langenfelde und in der Stadtteilschule Stellingen geplant.

Ebenfalls von uns unterstützt wird die Schule Rellinger Straße (Eimsbüttel). Mit der Umstrukturierung zu einer Ganztagschule ist die Notwendigkeit entstanden, das Bewegungsangebot für die 400 Kinder zu erweitern. Es sollen flexible Bewegungselemente angeschafft werden, die von den Kindern vielseitig und für eine gesunde Bewegung eingesetzt werden können.

Darüber hinaus wurden Spendenanträge für die alljährlich stattfindende Sommerausfahrt der Stadtteilschule Barmbek sowie einer psychosozialen Einrichtung in

Billstedt positiv beschieden. Mit der finanziellen Unterstützung des ELIM Hospizdienstes wird für das laufende Jahr ein wichtiges Beratungsangebot zur Begleitung von Sterbenden gefördert.

Zwei weitere Projekte, an einer Kindertagesstätte und einer Schule, werden unsere Unterstützung erhalten. Hier sollen Kinder auf spielerische Art an naturwissenschaftliche und technische Themen herangeführt und dafür begeistert werden.

Weitere Förderanträge für vielseitige und interessante Projekte liegen uns bereits vor.

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freunden und Förderern der Stiftung Hamburger Wohnen für die geleistete Unterstützung und die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, 7. Mai 2014

Stiftung Hamburger Wohnen  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann, Sönke Selk, Simone Zückler

## 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	172	–	29	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	127	7	–	1954/56
12	Hamm, Dimpfelweg 16–26	60	–	–	1959/60
14	Stellingen, Försterweg 100–118	174	28	40	1961
15	Stellingen, Schmalenbrook 1–7	191	60	82	1963
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	44	25	1963
19	Stellingen, Försterweg 88–92, Ernst-Horn-Straße 27–41	219	14	52	1966
20	Stellingen, Försterweg	–	12	–	1966
21	Stellingen, Försterweg 50–52	123	83	71	1966
22	Hamm, Wichernsweg 33	16	–	–	1968
23	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21–25	42	–	–	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	65	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58	28	–	22	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7–27	104	78	–	1973
37	Stellingen, Försterweg 44–48	12	–	–	1973
38	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4–6, Nieland 2–8	63	151	45	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	24	20	1984
43	Alsterdorf, Moltrechtweg 6–22, Hindenburgstr. 131–145, 149–163, 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
51	Stellingen, Ernst-Horn-Str. 36 a–40 c	18	4	12	2010
52	Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9	28	22	–	2009
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
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, Fuhlsbüttler Straße 665–677	63	5	12	1957
64	Horn, Georg-Blume-Str. 10–18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33–43	64	51	6	1970
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-Nord, 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 Hauptstraße 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 Straße 58 e + f	10	10	–	1999
81	Winterhude, Alter Güterbahnhof 12 d + g, 13 g	30	23	–	2013
<b>Gesamt</b>		<b>4.662</b>	<b>1.182</b>	<b>895</b>	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASSEL (284)  
SCHNELSEN (249) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1.611) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (40)



*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](http://www.hamburgerwohnen.de)  
E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto:info@hamburgerwohnen.de)