



GESCHÄFTSBERICHT 2012

INHALT

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDES	6
Mitglieder stellen sich vor	6
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft	15
LAGEBERICHT	22
JAHRESABSCHLUSS	29
• Bilanz	30
• Gewinn- und Verlustrechnung	32
• Anhang	33
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	41
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	42
VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	44
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	46

AUF EINEN BLICK

	2010	2011	2012
Bilanzsumme in T€	141.791	146.238	151.013
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	27.305	29.077	29.510
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.252	9.857	10.394
Leistungen für Neubau in T€	3.160	1.764	5.386
Eigenkapital in T€	50.822	54.631	58.587
Eigenkapitalquote in %	35,8	37,4	38,8
Jahresüberschuss in T€	3.902	4.136	3.896
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.632	4.632	4.632
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.713	6.761	6.816

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.

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

was wäre unsere Genossenschaft ohne ihre Mitglieder? Gar nicht existent! Sie sind es, die die Genossenschaft ausmachen, sie mit Leben füllen und mit ihren unterschiedlichen Lebensweisen die Gemeinschaft bereichern. Grund genug, Ihnen in unserem Geschäftsbericht einmal Mitglieder mit ihren unterschiedlichen Interessen vorzustellen.

Berichten wollen wir auch über weitere Themen aus der Genossenschaft. Das vergangene Jahr war aus unserer Sicht ein spannendes und erfolgreiches Jahr. Spannend, weil wir mit dem für uns sehr bedeutsamen Projekt der Büroaufstockung auch in räumlicher Hinsicht die Voraussetzung für eine erfolgreiche Zukunft geschaffen haben. Dabei war der Prozess der Aufstockung für sich genommen schon ein spannendes, aber auch anstrengendes Ereignis. Schließlich musste während der Umbau- und Erweiterungsarbeiten der Bürobetrieb aufrechterhalten werden.

Erfolgreich, weil es uns gelungen ist, neben Büroerweiterung und Fortsetzung des Neubaus am Stadtpark auch unseren hoch ambitionierten Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2012 umzusetzen. Nicht weniger als fünf energetische Maßnahmen für insgesamt 196 Wohnungen, teilweise mit nachträglicher Balkongestellung, standen u. a. auf dem Programm.

Erfolgreich auch deswegen, weil es uns darüber hinaus gelungen ist, wieder einmal das nachbarschaftliche Miteinander in unseren Quartieren zu beleben und viele gemeinsame Aktivitäten zu initiieren.

Und nicht zuletzt war das abgelaufene Geschäftsjahr auch wieder geprägt vom wirtschaftlichen Erfolg. Als Unternehmen muss man sich soziales Engagement leisten können. Der wirtschaftliche Erfolg ist eine wesentliche Voraussetzung sozialen Handelns. Eine vorausschauende Planung, effizientes Arbeiten sowie eine nachhaltige Unternehmenspolitik und Mitgliederorientierung sind für uns wiederum wesentliche Voraussetzungen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,9 Mio. € ist Ausdruck dessen. Neben der Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent ermöglicht er auch wieder eine deutliche Stärkung der Rücklagen und damit des Eigenkapitals der Genossenschaft.

Wir hoffen, dass Sie Interessantes in diesem Geschäftsbericht finden, und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Dr. Hardy Heymann



Sönke Selk



Der Vorstand:
Sönke Selk und Dr. Hardy Heymann





*Unser Logo findet seinen Platz an
der neuen Außenfassade unseres Büros*

Jan Karsch, 22 Jahre

wohnt im Försterweg, Stellingen

SEGELFLIEGER

Mitglied im Segelflug-Club Fischbek e.V.
Student im Fach „Flugzeugbau“ an der
HAW Hamburg





Schon als Kind war ich fasziniert vom Fliegen. Als Jugendlicher gab mir ein Lehrer den Rat, zu einem Segelflugplatz zu gehen und zu fragen, ob ich mal mitfliegen darf. Zwei Wochen später war ich Vereinsmitglied. Wenn man einmal in einem Segelflugzeug gesessen hat, ist man infiziert. Und das bleibt.

Mich begeistert aber nicht nur das Fliegen selbst, sondern auch das Vereinsleben, meine „Flugfamilie“. Denn auch wenn man allein im Flugzeug sitzt – das Segelfliegen ist ein Teamsport: Um zu fliegen, braucht man mindestens fünf Personen am Boden.

Seit 2010 wohne ich bei der Hamburger Wohnen im Försterweg. Die Wohnung ist optimal für mich: Vom Wohnzimmer aus sehe ich die landenden Flugzeuge von Airbus nach Finkenwerder und von der Küche den Endanflug auf den Hamburger Flughafen.




Heidi Dawartz

wohnt im Försterweg, Stellingen

BETREUERIN IM STEINZEITPARK DITHMARSCHEN

www.aoeza.de



Als ich vor gut zehn Jahren in den Ruhestand ging, fiel ich nicht in ein tiefes Loch. Sondern in die Steinzeit! Genauer gesagt in das nachgebaute Steinzeitdorf im Steinzeitpark in Albersdorf, wo man Helfer suchte. Für mich genau das Richtige, denn ich habe mich schon immer für Archäologie interessiert. Mittlerweile bin ich sogar die Dienstälteste im Park. Von April bis November bin ich vier- bis fünfmal in der Woche da und mache Erlebnisführungen mit Kindern und Erwachsenen. Dabei heißt es für die Gäste, bei dem Leben „mitzumachen“, wie es vor 5000 Jahren gewesen sein könnte. Zum Beispiel aus Flintstein Klingen schlagen und Werkzeuge machen, töpfern, weben, flechten, Naturfarben herstellen, Bogen schießen und natürlich Feuer auf Steinzeitart entfachen.

Es macht mir sehr viel Spaß, unsere Gäste mit in die Steinzeit zu nehmen. Besonders von unseren kleinen Gästen bekomme ich so viel Freude und Energie, dass es mir einfach gut geht.



Marion Bornemann, 68 Jahre

wohnt in der Hermann-Kaufmann-Straße, Barmbek

LINE DANCERIN

Mitglied in der Line Dance Gruppe
der Körber-Stiftung

Früher habe ich begeistert Square Dance gemacht, musste aber aus gesundheitlichen Gründen aufhören. Nach vielen Jahren habe ich dann eine Anzeige der „Köster Dancer“ gelesen. Geh mal hin, dachte ich. Endlich wieder Country-Musik!

Während beim Square Dance der Caller (Ausrufer) laut ansagt, welcher Schritt getanzt wird, muss man beim Line Dance jeden Tanz mit all seinen Schrittkombinationen auswendig können. Manche Tänze sind schnell und kompliziert, aber unser Tanzlehrer hat mächtig viel Geduld mit uns Senioren. Wir sind 13 Tänzer im Alter von 60 bis 80 Jahren und haben jeden Freitagmorgen sehr viel Spaß. Man muss ja was tun und unter Menschen sein, nicht einfach nur zu Hause sitzen! Darum bin ich auch noch beim Nordic Walking und in der Wii-Gruppe der Hamburger Wohnen aktiv.

Line Dance ist eine Art Formationstanz, bei dem einzelne Tänzer synchron in Reihenaufstellung festgelegte, sich wiederholende Figuren tanzen – meist zu Country- oder Popmusik.

A photograph of a beekeeper, Hans-Peter Lucht, wearing a white protective suit and a hat with a mesh veil. He is holding a wooden frame filled with honeycomb. The background is a blurred outdoor setting with trees and a fence.

Hans-Peter Lucht, 71 Jahre

wohnt im Grenzacker, Eidelstedt

IMKER

Vorsitzender Imkerverein Hamburg
Rechtes Alsterufer e.V.

Wie ich zu den Bienen kam? Über einen Imker, den ich mal kennenlernte. 1987 hatte ich dann mein erstes Volk im Schrebergarten. Heute sind es sieben. Wenn man Imker ist, lebt man viel in der Natur und mit der Natur. Was blüht gerade, welche Pollen tragen die Bienen ein? Die Blütenvielfalt der Büsche und Bäume in den Hamburger Parks macht den Stadthonig zu einem hervorragenden Mischblütenhonig – während es auf dem Land fast nur noch Monoblütenhonig gibt.

In unserem Verein leite ich Imker-Lehrgänge, sozusagen eine Anfänger-Ausbildung. Das Interesse an Stadtimkerei wird immer größer. Zum Glück. Denn die Imkerschaft ist überaltert. Durch die Lehrgänge kommen viele junge Leute, die sich von der Faszination der Honigbiene begeistern lassen.



Joachim Sothmann, 75 Jahre

wohnt im Rebenacker, Eidelstedt

MARATHONLÄUFER

Teilnahme an allen Hamburg-Marathons

Anfang der 80er habe ich mit ein paar Runden auf dem Sportplatz angefangen. Auf Dauer wurde mir das ewige im-Kreis-Laufen zu langweilig, und so bin ich auf freie Strecken umgestiegen. Mein erster Marathon war 1986 der 1. Hamburg-Marathon. Seitdem war ich bei jedem Hamburg-Marathon dabei. Aber den 26. in 2011 und den 28. in diesem Jahr bin ich nur bis zum Halbmarathon mitgelaufen. Aussteigen muss man auch können. Da darf man sich nicht ärgern. Wenn es nicht geht, geht es nicht.


An meine Trophäen-Wand passen leider nur die Marathon-Medaillen aus New York, Prag, Budapest, Kopenhagen, Wien, Hamburg und anderen deutschen Städten. Die Medaillen kleinerer Wettbewerbe liegen in einer Tasche gesammelt im Schrank. Da sind schon so einige Kilos zusammengekommen! Ich werde ganz bestimmt immer weiterlaufen, damit ich fit bleibe. Aber vielleicht irgendwann gezielt nur noch Halbmarathons.

Sidney Siapoh Hinrichsen, 20 Jahre

wohnt in der Holsteiner Chaussee, Schnelsen

PIANIST/KEYBOARDER

Abiturient



Erstkontakt mit einem Musikinstrument hatte ich als 11-Jähriger mit dem Schlagzeug. Irgendwann kam der Bass dazu. Und mit 16 habe ich dann zum Keyboard gefunden. Ich habe mir das Instrument selbst beigebracht und in den letzten Jahren ein gutes Gehör für Harmonien entwickelt. Zurzeit spiele ich in zwei Bands und habe auch manchmal Auftritte in Hamburger Klubs.

Klar, eine Karriere als Solist auf internationalen Bühnen wäre ein Traum. Aber der realistische Plan ist es, mir unter meinem Künstlernamen Sidney Siapoh in der Hamburger Musikszene einen guten Namen zu machen und mit vielen tollen Musikern zusammenspielen. Nach dem Abi gibt es verschiedene Wege. Vielleicht studiere ich Pop-Piano, vielleicht aber auch etwas ganz anderes, zum Beispiel etwas im sozialen Bereich. Mal sehen.

Waltraud Lohmann, 73 Jahre

wohnt im Försterweg, Stellingen

HANDARBEIT UND BASTELN

„Am liebsten sticke ich und dann gern ganz komplizierte Motive. Je mehr Farben, umso lebendiger wird das Bild. Eine Stiefmütterchenbordüre für ein Handtuch dauert dann schon mal 30 bis 40 Stunden.“

Barbara Faber, 62 Jahre

wohnt im Försterweg, Stellingen

PRALINEN HERSTELLEN

„Ich fertige mit besten Rohstoffen süße Kostbarkeiten für Familie und Freunde. Um Rezeptideen direkt aufschreiben zu können, habe ich immer einen kleinen Block bei mir.“

Horst Dauck, 76 Jahre

wohnt in der Ernst-Horn-Straße, Stellingen

SAMMELN VON ZIGARETTENSCHACHTELN

„Seit 1957 ist die Sammlung auf mehr als 23.000 Zigarettenschachteln angewachsen, die Vorderseiten in Alben und Ordnern sortiert. Mit dem Rauchen habe ich vor 20 Jahren aufgehört. Aber Sammlerleidenschaft hört nie auf.“

Peter Kühne, 75 Jahre

wohnt in der Ernst-Horn-Straße, Stellingen

STICKEN

„Vor 40 Jahren habe ich mit der Gobelinstickerei angefangen. Heute ist mir das zu langweilig. Zählmusterstickerei macht viel mehr Spaß. Mein Lieblingsmotiv sind Katzen!“

Silke Großelanghorst, 45 Jahre

wohnt im Lüttmelland, Sasel

SCHMUCK HERSTELLEN

„Beim Komponieren von Farben und Perlenformen kann ich meine Kreativität ausleben und mit dem Schmuckergebnis zudem noch andere Menschen glücklich machen. Und beim Aufziehen der Ketten komme ich nach einem stressigen Arbeitstag schnell zur Ruhe.“

WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

VE 81 – Fortsetzung des Neubauprojekts „Am Stadtpark zuhause“

Die 99 Wohnungen des WohnPlus3-Neubauprojekts nähern sich der Fertigstellung. Nach jahrelangem Hin und Her aufgrund überzogener Lärmschutzanforderungen der Stadt Hamburg im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und eines dadurch immer wieder verzögerten Baubeginns konnte nach Baubeginn im Herbst 2011 Anfang September letzten Jahres Richtfest gefeiert werden. Bei bestem Wetter folgten rund 300 Gäste, u. a. aus Politik und Verwaltung sowie eine Vielzahl der zukünftigen Bewohner, der Einladung.

Mittlerweile sind die Bauarbeiten so weit vorangeschritten, dass im März dieses Jahres die ersten Wohnungen des westlichen Baufeldes zum Stadtpark hin den Mitgliedern übergeben wurden.

Die endgültige Fertigstellung der restlichen Wohnungen auf der östlichen Seite des Baufeldes und deren Übergabe an die Mitglieder sind für Mai dieses Jahres geplant. Damit nähert sich der erste gemeinsame Neubau zusammen mit unseren beiden Kooperationspartnern, der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und der Baugenossenschaft dhu, dem erfolgreichen Abschluss. 30 Wohnungen entfallen auf unsere Genossenschaft.

„Am Stadtpark zuhause“ ist ein besonderes Projekt, nicht nur weil es sich bei dem Neubau um das WohnPlus3-Erstlingswerk handelt. Es vereint soziale Belange mit höchsten ökologischen Ansprüchen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen wurden in der besonders energiesparenden Passivhausbauweise errichtet, sind alle barrierefrei zugänglich und modern ausgestattet.



Bausenatorin Jutta Blankau lobte in ihrer Begrüßungsrede den hohen ökologischen Anspruch dieses Projekts

„Am Stadtpark zuhause“





Familiengerechter Grundriss
3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 75,00 m²



Seniorengerechter Grundriss
2,5-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 65,00 m²



Ansicht der drei Baukörper an der Ernst-Horn-Straße,
Richtung Norden

Nachverdichtung in der Stelling Linse

Preisgünstiger Wohnraum in Hamburg ist knapp. Das spüren auch die vielen wohnungssuchenden Mitglieder unserer Genossenschaft. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer viel zu geringen Entwicklung von Baulandflächen seitens der Stadt Hamburg ist die Nachverdichtung bestehender Quartiere eine Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wir haben uns deshalb mit möglichen Alternativen der Nachverdichtung befasst und mit einer Parkplatzfläche an der Ernst-Horn-Straße in der Stelling Linse eine geeignete Fläche gefunden.

Gute Erfahrungen in puncto Nachverdichtung hat die Hamburger Wohnen ja schon einige Male gemacht. Bereits Anfang der 1990er-Jahre wurden im Lüttmelland in Sasel nachträglich 30 Wohnungen in das bestehende Quartier integriert. Weitere Maßnahmen fanden Mitte der 1990er-Jahre in Eidelstedt und 2008/2009 in der Stelling Linse statt.

Geplant sind hier nun insgesamt 43 Wohnungen, von denen 15 Wohnungen freifinanziert in familien-gerechter Größe entstehen. 26 Wohnungen werden seniorengerecht und öffentlich gefördert erstellt, zwei Wohnungen sollen freifinanziert und seniorengerecht für Wohngemeinschaften entstehen. Auch die zunächst schwierige Stellplatzfrage konnte mittlerweile gelöst werden, da 90 Stellplätze dem Neubau weichen müssen. Neben einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen überirdisch weitere 67 Parkplätze, sodass die entfallenden Stellplätze ersetzt und die zusätzlichen Stellplätze für den Neubau im Wesentlichen nachgewiesen werden können.

Die betroffenen Mitglieder und die Mitgliedervertreter der Stelling Linse wurden in mehreren Zusammenkünften über die geplante Bebauung informiert. So war es möglich, Anregungen aus dem Kreise der Mitglieder aufzunehmen und mit der jetzigen Lösung einen guten Kompromiss zu erzielen – einen Kompromiss, der dem Bedarf an zusätzlichem, insbesondere seniorengerechtem Wohnraum Rechnung trägt, gleichzeitig aber den Charakter des Quartiers nicht wesentlich beeinträchtigt.



Büroerweiterung abgeschlossen

In den vergangenen Jahren haben wir unsere Aktivitäten immer wieder verstärkt. Den Bereich des Sozialen Managements beispielsweise haben wir um das Thema Einzelfallhilfe erweitert. Darüber hinaus haben wir mit der Gründung einer Stiftung die Themenpalette der sozialen Arbeit insgesamt erweitert. Die Stiftung fördert mittlerweile zahlreiche Projekte, allein 2012 waren es von 35 beantragten Projekten 18. Auch im Bereich Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes haben wir in den vergangenen Jahren die Arbeit intensiviert. Darüber hinaus widmen wir uns wieder regelmäßig dem Neubau von Wohnungen.

Die Folge war u. a. eine personelle Verstärkung des Teams Hamburger Wohnen, dem nun auch in räumlicher Hinsicht entsprochen werden musste. In Rekordbauzeit von rund fünf Monaten wurde auf dem bestehenden Gebäude ein zweites Obergeschoss erstellt, mit dem wir eine genügend große Raumreserve auch für die Zukunft erhalten. Darüber hinaus sind mit dieser Maßnahme auch andere Umbauten vollzogen worden. So wurden die vorhandenen Büroräume renoviert und zum Teil so umgestaltet, dass auf jeder Ebene ein Besprechungs-

raum mit entsprechender medialer Technik vorhanden ist. Darüber hinaus wurde das Büro über einen zusätzlichen Eingang vom Försterweg erschlossen.

Die Baumaßnahmen wurden zusammen mit einer energetischen Modernisierung des direkt angrenzenden Wohngebäudes Försterweg 44 durchgeführt.

Nach dem Umbau der Geschäftsstelle haben wir Ende April zusammen mit vielen Mitgliedern unserer Genossenschaft ein schönes Einweihungsfest gefeiert. Rund 1.500 Gäste waren bei dem „Tag der offenen Bürotür“ dabei und erfreuten sich an den vielen Aktionen und Spielestationen. Das Bühnenprogramm mit Zauberer und verschiedenen musikalischen Darbietungen sorgte ebenfalls für gute Laune. Im Büro standen die Informationen zum Umbau selbst, aber auch zu Themen wie Modernisierung des Bestandes oder zum geplanten Neubau in der Stellingener Linse im Vordergrund.

Es war ein sehr schönes Fest mit viel Austausch zwischen unseren Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft, die fast alle dabei waren.



Energetisch modernisiert und um eine Etage erweitert: unser Verwaltungsgebäude vom Försterweg aus gesehen



Gutes Wetter und viel Spaß für unsere Mitglieder und Mitarbeiter beim „Tag der offenen Bürotür“





Verleiht dem Objekt eine besondere Ausstrahlung:
der Riemchenverblend „Ernst Horn“ in der VE 33



VE 56 + 57: Neue Balkone und ein neuer Anstrich
werten das Objekt auch optisch auf

Werte schaffen und erhalten: Instandhaltung und Modernisierung wieder auf hohem Niveau

Erneut standen zahlreiche Maßnahmen – insbesondere im energetischen Bereich – auf dem Programm. Mit einem Gesamtvolumen von 10,39 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug die Steigerung gegenüber dem Vorjahr rund fünf Prozent. Die folgenden Maßnahmen stehen beispielhaft für unsere Aktivitäten im Berichtsjahr:

In Barmbek wurden gleich zwei Objekte nicht nur energetisch modernisiert, sondern auch mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Die insgesamt 80 Wohnungen der VE 56 und 57 in der Lorichsstraße 3 bis 19 erhielten im Zuge dieser Maßnahme neue Fenster, eine zusätzliche Dämmung des Daches und der Kellerdecken, teilweise eine zusätzliche Dämmung der Fassade sowie eine Lüftungsanlage. Auch die Heizungsanlage wurde erneuert und im Zuge eines hydraulischen Abgleichs energetisch optimiert. Darüber hinaus wurden in Teilbereichen die Eingangsbereiche erneuert. 2,17 Mio. € wendete die Genossenschaft insgesamt für diese Maßnahmen auf.

Auch in Stellingen wurden zwei Wohnanlagen energetisch modernisiert: In der VE 37, Försterweg 44, wurden im Zuge der Büroerweiterung auch die Fassaden, Dächer und Kellerdecken des Wohngebäudes gedämmt. Darüber hinaus wurde die Wärmeversorgung durch einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage optimiert und die Wohnungen mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Gleichzeitig wurden die Fenster der Wohnungen erneuert, die Laubengänge gefliest und die Wohnungseingangstüren an den Laubengängen ausgetauscht.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme beliefen sich auf rund 435 T€.

Die zweite Modernisierung in Stellingen betraf die Wohnanlage VE 33, Ernst-Horn-Straße 12 c, d bis 18 c, d. Auch für die 64 Wohnungen dieser Verwaltungseinheit stand die energetische Modernisierung auf dem Programm. Auch hier wurde die Gebäudehülle komplett gedämmt, die Heizungsanlage optimiert und eine Lüftungsanlage installiert. Ein besonderer „Hingucker“ ist die Optik der Fassade. Hier haben wir einen Stein mit einem ganz besonderen Farbspiel entwickelt und ihn von der Firma Röben unter dem Namen „Ernst Horn“ produzieren lassen. Dem Objekt wird dadurch eine ganz besondere Ausstrahlung verliehen. Das gesamte Investitionsvolumen dieser Maßnahme betrug 2,29 Mio. €

Ebenfalls energetisch modernisiert wurde unsere Wohnanlage VE 25 in Lurup, Lüdersring 129 bis 137. Die 40 Wohnungen erhielten ebenfalls eine komplette Wärmedämmung der Gebäudehülle, eine Optimierung der Wärmeversorgung sowie eine Lüftungsanlage. Darüber hinaus wurden die Fenster durch höherwertige Fenster ersetzt sowie die Balkone neu gefliest und die Balkongeländer erneuert. Zusätzlich wurde auch die Kelleraufteilung erneuert. Der Gesamtaufwand betrug 1,42 Mio. €.

Im laufenden Geschäftsjahr werden wir die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes auf hohem Niveau fortsetzen. Größte Einzelmaßnahme und zugleich



Auch im Lüdersring wurde die ursprüngliche Backsteinoptik durch den Riemchenverblend erhalten

schwierigstes Projekt wird dabei die energetische Modernisierung der Hochhäuser Försterweg 36 bis 42 sein. Mitte der 1970er-Jahre errichtet, stellt uns die Modernisierung des bis zu 18 Etagen hohen Gebäudes mit 186 Wohnungen vor höchste technische Herausforderungen. So wird in diesem Jahr zunächst die umfangreiche Betoninstandsetzung vollzogen werden, bevor mit der eigentlichen energetischen Modernisierung begonnen werden kann. Aufgrund der Höhe des Objekts mit seiner sehr stark gegliederten Fassade strahlt dieses Gebäude weit über die Grenzen des unmittelbaren Quartiers. Deshalb legen wir einen besonderen gestalterischen Akzent auf das Fassadenmaterial. Geplant ist eine speziell beschichtete Metallplatte, die das Gebäude je nach Tageslicht in ganz unterschiedlichen Farbspielen erscheinen lässt. Darüber hinaus ist auch eine Umgestaltung des Eingangsbereiches geplant.

Den betroffenen Bewohnern wird diese Maßnahme im Zuge einer Informationsveranstaltung Anfang Mai dieses Jahres vorgestellt.

Insgesamt sehen wir in diesem Jahr Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 11,3 Mio. € vor.

Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Auch 2012 war für unser Soziales Management ein überaus erfolgreiches Jahr. Erfolgreich deshalb, weil sich unsere langfristigen Zielsetzungen Stück für Stück erfüllen: Über Räume und Inhalte sind unter unseren Mitgliedern Verbindungen entstanden, die ihnen Stabilität und Sicherheit geben und dazu beitragen, sich wohlzufühlen. Wir fördern damit eine nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere im Sinne aktiver und intakter Nachbarschaften in einem Netz sozialer Kontakte.

Die zahlreichen Veranstaltungen rund um unsere beiden Nachbarschaftstreffs im vergangenen Jahr zeigen, dass ein großer Bedarf an nachbarschaftlichem Miteinander besteht. Unseren Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements und den zahlreichen ehrenamtlichen Helfern ist es gelungen, attraktive Angebote zu entwickeln. Die Zahlen bestätigen dies eindrucksvoll: mehr als 500 Veranstaltungen mit fast 6.700 Teilnehmern. Von Ausflügen über sportliche Angebote, von Krabbelgruppen über Spielenachmittage, von 3-D-Diavorträgen und Sonntags-Brunch bis hin zu Kinderweihnachtsmärchen und Seniorenweihnachtsfeiern war wieder alles dabei.

Auch im Bereich der Einzelfallhilfe blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Im Januar 2011 hatten wir als Konsequenz aus den zunehmenden Auswirkungen sozialer Problemlagen in unserer Gesellschaft hier eine neue Stelle geschaffen.

Zunehmende psychische Auffälligkeiten und Erkrankungen, Erziehungsschwierigkeiten, mangelnde Fähigkeiten der Alltagsbewältigung, Vereinsamung und Zunahme von Hilfebedürftigkeit im Alter, eine immer größer werdende Kluft zwischen Arm und Reich und zunehmende Überschuldung prägen immer mehr das gesellschaftliche Bild auch in unserer Genossenschaft. Gleichzeitig nehmen familiäre Netzwerke und das gesellschaftliche Engagement, auch aufgrund leerer Kassen, ab. Individuelle und gesellschaftliche Krisen werden zunehmend in Nachbarschaften, Quartieren und Wohnungsunternehmen zum Beispiel in Form von Zahlungsrückständen und auffälligem Wohnverhalten offenbar und verlangen dort nach Lösungen.

Dem begegnen wir mit einem Beratungs- und Hilfsangebot. In 2012 konnten auf diese Weise in 94 Fällen Hilfestellungen gegeben werden.

Mit der Einzelfallhilfe leisten wir einen weiteren Beitrag zur sozialen Verantwortung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere im Rahmen unseres genossenschaftlichen Handelns.

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

Auch im Berichtsjahr mussten in zahlreichen Fällen die Nutzungsgebühren den veränderten Kostenverläufen gemäß unseren kalkulatorischen Ansätzen angepasst werden. Insbesondere nach Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, aber auch im Zuge von Neuvermietungen, wurden Erhöhungen der Nutzungsgebühren durchgeführt.

Die Anpassung unserer Wohnungsbestände an die energetischen und demografischen Anforderungen ist eine große Herausforderung, die uns auch in Zukunft viel abverlangen wird. Darüber hinaus fühlen wir uns dem sozialen Miteinander unserer Mitglieder verpflichtet und engagieren uns in diesem Bereich. Deshalb werden wir auch in Zukunft moderate Anpassungen der Mieten durchführen, um die vielfältigen Aufgaben erfüllen und unserem Förderauftrag gerecht werden zu können.

Dass die Förderung unserer Mitglieder nach wie vor auch über die Höhe der Nutzungsgebühren stattfindet und das Wohnen bei uns bezahlbar bleibt, zeigt ein Blick auf die Ende 2012 gezahlten Durchschnittsmieten in unserem Wohnungsbestand: Mit 5,82 € je m² Wohnfläche und Monat liegt dieser Wert noch immer deutlich unter dem zuletzt Anfang November 2011 aktualisierten Durchschnitt aller Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels von 7,15 € je m² Wohnfläche und Monat.

Mit zunehmender Sorge beobachten wir die Entwicklung der Energiekosten. Sie zählen zu den größten Preistreibern für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die Heiz- und Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Ende 2012 bundesweit um 117 Prozent gestie-

gen. Ein drastischer Anstieg ist hier insbesondere seit Beginn des Jahres 2010 zu beobachten. So verteuerte sich u. a. Gas bis Ende 2012 um durchschnittlich 23,2 Prozent. Diese Entwicklung zeigt, wie wichtig die energetische Modernisierung unseres Bestandes ist. Sie schützt zwar nicht vor Preiserhöhungen, führt aber zu geringeren Verbräuchen und damit auch zu geringeren Belastungen für unsere Mitglieder.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Auch im vergangenen Jahr wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hamburger Wohnen viel abverlangt. Viele Projekte wurden erfolgreich bearbeitet, ob im Bereich Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, im Neubau, im Rahmen des Sozialen Managements oder in der Stiftungsarbeit. Eine große Herausforderung war auch der Büroumbau, der quasi im laufenden Betrieb stattfand. Lärm und Staub beeinträchtigten über Wochen das Arbeiten im Büro und wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit viel Geduld ertragen.

Für die geleistete Arbeit und das hohe Engagement danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch dem Betriebsrat sei an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

Ordentliche Vertreterversammlung

Die 38. ordentliche Vertreterversammlung fand am 12. Juni 2012 statt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Vertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2010 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., den Jahresabschluss 2011 unserer Genossenschaft sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2011 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die Herren Rüdiger Dindorf und Uwe Timme für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2012 Inga Schroeder zur Vorsitzenden, zum 1. Januar 2013 wechselte der Vorsitz dann auf Dr. Wolfgang Rieß.

Gesetzliche Prüfung

Vom 14. Mai bis 19. Juni 2012 fand die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz statt. Sie umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Die Tochterunternehmen WBP WohnBauPartner GmbH und Hamburger Wohnpartner GmbH (ehemals GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH) wurden als Einrichtungen 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 31.12.2011 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 19. Juni 2012

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 2012 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2012	518.808,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	11.946,65 €
Bilanzgewinn	530.754,65 €

Damit wird die nach Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft unverändert 4.632 Wohnungen mit 290.495 m² Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.151 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 918 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 9 Garagen- und 13 gepachtete Abstellplätze.

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 kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate ist mit 7,1 % gegenüber 2011 (5,9 %) leicht gestiegen. 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 2012 T€	Ist 2012 T€	Ist 2011 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	29.559	29.510	29.077
Instandhaltungsaufwendungen	9.740	9.247	8.419
Zinsaufwendungen	3.067	3.087	3.056
Jahresüberschuss	3.317	3.896	4.137

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 29,11 €/m² (Vorjahr 26,52 €/m²). Zusätzlich wurden 2,49 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (Vorjahr 782 T€).



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. Bis zur Fertigstellung des Neubaus von insgesamt 99 Wohnungen im Sommer 2013 werden die Kosten dieses Projekts als Beteiligung ausgewiesen. Im Berichtsjahr fielen Bau- und Grundstückskosten für unseren Anteil von 30 Wohnungen in Höhe von 3,20 Mio. € an. Für 2013 rechnen wir mit einem restlichen Investitionsvolumen von rund 1,90 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen haben sich trotz Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen im Wesentlichen durch die Zinsdegression gegenüber dem Vorjahr kaum geändert.

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 Leistungen über das Wohnen hinaus an.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH. Diese verwaltet u. a. 246 Wohnungen für 5 Genossenschaften in Steilshoop, von denen 108 Wohnungen zu unserer Genossenschaft gehören. Darüber hinaus ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH. In 2011 wurde deren Liquidation beschlossen. Das Sperrjahr endete am 6.1.2013, so dass nunmehr kurzfristig die Abwicklung erfolgt.

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 2012:

Vermögenslage

Aktiva	2012		2011		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	130.664,7	86,5	129.331,4	88,4	+1.333,3
Umlaufvermögen	20.348,7	13,5	16.906,2	11,6	+3.442,5
Bilanzsumme	151.013,4	100,0	146.237,6	100,0	+4.775,8
Passiva					
Eigenkapital	58.587,3	38,8	54.631,3	37,4	+3.956,0
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	2.127,4	1,4	2.107,9	1,4	+19,5
• Verbindlichkeiten	80.620,7	53,4	80.011,1	54,7	+609,6
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.678,0	6,4	9.487,3	6,5	+190,7
Bilanzsumme	151.013,4	100,0	146.237,6	100,0	+4.775,8

Das Anlagevermögen beträgt 86,5 % der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den unter Beteiligungen ausgewiesenen Neubauinvestitionen VE 81 von 3,25 Mio. € sowie weiteren aktivierten Anschaffungs- und Modernisierungskosten von 2,78 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibung von 4,69 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Finanzmittelbestandes inkl. Bausparguthaben von 2,48 Mio. €. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 526 T€ auf 2,12 Mio. €. Enthalten sind Ansprüche aus Teilschulderlassen der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Zuge der Förderung energetischer Modernisierungen von 1,18 Mio. €, davon 369 T€ aus 2012. Die unfertigen Leistungen (Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten) erhöhten sich um 393 T€.

Bei einer um 3,3 % gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,4 % auf 38,8 %. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (3,90 Mio. €) und dem Saldo der Zugänge der Geschäftsguthaben (569 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (509 T€).

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

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.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen auch auf Fremdkapital angewiesen. Insofern hat die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,5 % gegenüber 3,7 % in 2011.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 5,75 Mio. € aufgenommen, die mit Nominalzinssätzen zwischen 0,7 % und 3,3 % verzinst werden. Sie 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 zuteilungsfähig sein werden und uns gute Konditionen sichern.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2012:

Kapitalflussrechnung

	2012	2011
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.896,0	4.136,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.686,8	4.572,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	19,5	-1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-12,9	0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	8.589,4	8.708,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	66,4	-271,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,0	-9,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-963,8	-140,1
Teilschulderlasse (Abgang Verbindlichkeiten, KfW ²⁾ -Förderprogramm)	-340,9	-118,8
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Abnahme)	144,4	-434,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.492,5	7.734,0
Planmäßige Tilgungen	-4.803,5	-3.301,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	2.689,0	4.432,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	17,0	12,7
Ausgaben für		
nachträgliche Herstellungskosten / Neubau	-2.488,2	-792,0
Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.	-215,5	-112,6
Bauvorbereitungskosten	-79,9	0
Beteiligung an einer GbR (Neubau VE 81)	-3.250,4	-1.740,2
Bausparguthaben	-1.939,0	-968,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.956,0	-3.600,6
III. Finanzierungsbereich		
Zugang von Darlehen	5.750,0	4.775,0
Vorzeitige Darlehensablösung (Vorjahr Rückzahlung kurzfr. Darlehen)	-16,1	-10,7
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	569,4	170,1
Auszahlungen von Dividenden	-509,5	-497,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.793,8	4.437,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	526,8	5.269,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	526,8	5.269,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2011/2010	6.808,0	1.539,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	7.334,8	6.808,0

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 31.12.2012 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 241 T€ vermindert und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+4.440,6	+4.348,1	+92,5
Bautätigkeit /Modernisierung	-175,9	-106,4	-69,5
Betreuung	+3,2	+3,3	-0,1
Finanzen	-5,3	+148,8	-154,1
Neutrales Ergebnis	+3,1	+96,2	-93,1
Sonstiges	-369,6	-353,4	-16,2
Jahresüberschuss	+3.896,1	+4.136,6	-240,5

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inkl. der Bestandsveränderungen stiegen um 0,7 Mio. €, die Instandhaltungszuschüsse um 0,6 Mio. €. Dagegen erhöhten sich die Instandhaltungs- und Betriebskosten um 1,2 Mio. €. Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis wurde im Berichtsjahr durch Abzinsungen auf WK-Zuschüsse (154 T€) belastet. Das neutrale Ergebnis beinhaltete in 2011 Rückstellungsaufösungen und Buchgewinne, die im Berichtsjahr niedriger ausfielen.

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 die wirtschaftlichen Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demographische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotenzials einbezogen.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Die Finanzierungsbedingungen befinden sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und begünstigen damit die Ertragslage. Zur Sicherung günstiger Konditionen beim Auslauf von Zinsbindungsfristen wurden teilweise Forward-Darlehen aufgenommen.

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Inhaltlich werden die energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes einen Schwerpunkt bilden. Darüber hinaus planen wir auch weiterhin den Neubau von Wohnungen in ansprechender 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 bieten zu können. Aufgrund dieser Umstände 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 2013 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 30,50 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,70 Mio. € und Instandhaltungskosten von 10,40 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2,40 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 16. April 2013

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk



BAUGENOSSENSCHAFT

Hamburger
Wohnen



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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



Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE IN EURO	2012	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.258,00	22.768,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.805.197,61	126.900.538,14
Technische Anlagen und Maschinen	24.655,79	22.466,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.004,58	200.340,11
Bauvorbereitungskosten	80.671,09	750,00
	125.205.529,07	127.124.095,08
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	203.387,56	203.387,56
Beteiligungen	5.228.022,36	1.977.696,93
Andere Finanzanlagen	3.500,00	3.500,00
	5.434.909,92	2.184.584,49
Anlagevermögen insgesamt	130.664.696,99	129.331.447,57
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	7.411.440,22	7.018.704,49
Andere Vorräte	0,00	1.844,47
	7.411.440,22	7.020.548,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	91.265,99	62.243,67
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	374,91	376,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114,80	19,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.890,93	31.816,81
Sonstige Vermögensgegenstände	2.122.769,36	1.596.718,57
	2.263.415,99	1.691.175,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.334.754,26	6.807.975,59
Bausparguthaben	3.326.104,82	1.374.157,12
	10.660.859,08	8.182.132,71
Umlaufvermögen insgesamt	20.335.715,29	16.893.856,67
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.005,74	12.331,28
Bilanzsumme	151.013.418,02	146.237.635,52

PASSIVSEITE IN EURO	2012	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	353.000,00	333.600,00
der verbleibenden Mitglieder	13.540.650,00	12.971.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	112.850,00	131.750,00
	14.006.500,00	13.437.150,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	5.300.000,00	4.900.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00	(450.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00	11.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	27.750.000,00	24.750.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.000.000,00	(3.150.000,00)
	44.050.000,00	40.650.000,00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	34.669,98	7.478,36
Jahresüberschuss	3.896.084,67	4.136.643,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.400.000,00	-3.600.000,00
	530.754,65	544.121,98
Eigenkapital insgesamt	58.587.254,65	54.631.271,98
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.127.390,00	2.107.901,00
Steuerrückstellungen	5.952,31	0,00
Sonstige Rückstellungen	221.551,00	161.114,00
	2.354.893,31	2.269.015,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.198.401,21	47.269.313,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.422.253,07	32.741.807,86
Erhaltene Anzahlungen	7.670.738,35	7.873.980,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.188,30	57.576,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.432,11	1.280,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.617.695,19	1.267.589,78
Sonstige Verbindlichkeiten	18.862,29	24.457,57
	89.978.570,52	89.236.006,44
· davon aus Steuern	2.531,99	(4.785,02)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.904,88	(5.301,15)
Rechnungsabgrenzungsposten	92.699,54	101.342,10
Bilanzsumme	151.013.418,02	146.237.635,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 in Euro

	2012		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		29.510.021,49	29.077.388,79
b) aus der Betreuungstätigkeit		102.541,54	108.639,83
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.613,81	5.385,51
		29.618.176,84	29.191.414,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		392.735,73	158.528,19
Sonstige betriebliche Erträge		1.446.591,33	1.055.169,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.629.606,39	14.417.690,46
Rohergebnis		15.827.897,51	15.987.421,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.061.019,42	2.006.325,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		421.045,07	489.596,21
· davon für Altersversorgung	59.124,29		(131.764,06)
		2.482.064,49	2.495.922,08
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.686.810,39	4.574.204,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		855.930,01	888.366,76
Erträge aus Beteiligungen		0,00	40.000,00
· davon aus verbundenen Unternehmen	0,00		(40.000,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		210,00	205,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		191.396,35	123.467,77
		191.606,35	163.672,97
· davon aus verbundenen Unternehmen	0,00		(6.091,57)
· davon Zinsanteil der Veränderung langfristiger Rückstellungen	497,00		(11.190,43)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.086.773,11	3.056.257,42
· davon Zinsanteil der Veränderung langfristiger Rückstellungen	126.681,00		(118.866,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.907.925,86	5.136.343,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.080,33	3.725,76
Sonstige Steuern		1.010.760,86	995.974,10
Jahresüberschuss		3.896.084,67	4.136.643,62
Gewinnvortrag		34.669,98	7.478,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.400.000,00	3.600.000,00
Bilanzgewinn		530.754,65	544.121,98

ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde die Formblattverordnung in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 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. 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.

- In den Beteiligungen wurden die Zahlungen für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (für das Neubauvorhaben VE 81) bilanziert.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der in Liquidation befindlichen Tochtergesellschaft WBP Hamburger WohnBauPartner GmbH (50 T€) sowie dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€).
- 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 2005G 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 5,05% 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 5,05% abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind ebenfalls 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
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.886,09	10.082,51	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	228.613.469,71	2.488.215,78	108.673,34	0,00
Maschinen	224.132,00	9.087,58	6.975,72	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	914.665,56	196.353,42	62.706,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	750,00	79.921,09	0,00	0,00
	229.753.017,27	2.773.577,87	178.355,38	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verb. Unternehmen	203.387,56	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	1.977.696,93	3.250.325,43	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.500,00	0,00	0,00	0,00
	2.184.584,49	3.250.325,43	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	232.125.487,85	6.033.985,81	178.355,38	0,00

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich mit 1,98 Mio. € um aktivierte Kosten unserer Büroaufstockung. Ferner wurden 433 T€ für nachträgliche Balkonanbauten in zwei Wohnanlagen (VE 56 und 57) sowie diverse kleinere Maßnahmen mit insgesamt 71 T€ aktiviert.
- Bei den Beteiligungen handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Erstellung eines Neubauvorhabens in Winterhude (VE 81). Im Berichtsjahr belaufen sich die Baukosten für unseren Anteil von 30 Wohnungen auf 3,25 Mio. €.
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,41 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 7,67 Mio. € gegenüber.

Zuschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	173.710,60	24.258,00	8.592,51
0,00	106.187.814,54	124.805.197,61	4.583.556,31
0,00	201.588,07	24.655,79	6.898,62
0,00	753.308,08	295.004,58	87.762,95
0,00	0,00	80.671,09	0,00
0,00	107.142.710,69	125.205.529,07	4.678.217,88
0,00	0,00	203.387,56	0,00
0,00	0,00	5.228.022,36	0,00
0,00	0,00	3.500,00	0,00
0,00	0,00	5.434.909,92	0,00
0,00	107.316.421,29	130.664.696,99	4.686.810,39

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind in den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) in Höhe von 526 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 31.12.2012	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	49.198.401,21 (47.269.313,29)	3.873.521,07 (4.266.547,69)	12.394.291,05 (10.848.524,49)	32.930.589,09 (32.154.241,11)	49.198.401,21 (47.269.313,29)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	31.422.253,07 (32.741.807,86)	1.355.980,01 (1.319.554,79)	5.962.886,24 (5.773.759,93)	24.103.386,82 (25.648.493,14)	31.422.253,07 (32.741.807,86)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	7.670.738,35 (7.873.980,51)	7.670.738,35 (7.873.980,51)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.188,30 (57.576,69)	21.085,41 (29.473,80)	28.102,89 (28.102,89)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.432,11 (1.280,74)	1.432,11 (1.280,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.617.695,19 (1.267.589,78)	1.617.695,19 (1.267.589,78)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.862,29 (24.457,57)	18.862,29 (22.122,06)	0,00 (2.335,51)			
Gesamtbetrag	89.978.570,52	14.559.314,43	18.385.280,18	57.033.975,91	80.620.654,28	
Vorjahr	(89.236.006,44)	(14.780.549,37)	(16.652.722,82)	(57.802.734,25)	(80.011.121,15)	

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 dem Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr sind Teilschulderlasse aus drei KfW-Darlehen in Höhe von 812,5 T€ enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Zinsanteile der Veränderung der Pensionsrückstellungen (127 T€) sowie Zinsanteile der WK-Zuschüsse (154 T€) enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH in Liquidation mit Sitz in Hamburg. Die WBP verfügt zum 31.12.2012 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und Eigenkapital von 52 T€. Das Sperrjahr nach dem Gläubigeraufruf endete im Januar 2013.
- Ferner ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2012 über Eigenkapital in Höhe von 138 T€. Der Jahresfehlbetrag beträgt 16 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner in Höhe von rund 49 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen den unter Beteiligungen ausgewiesenen Neubau VE 81. Von den insgesamt rund 7,1 Mio. € sind bisher 5,2 Mio. € aktiviert, sodass während der restlichen Bauzeit bis Sommer 2013 noch Kosten von rund 1,9 Mio. € anfallen werden.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	2
Technische Mitarbeiter	4	-
Hauswarte u. a.	12,25	8
Gesamt	34,25	10

Darüber hinaus beschäftigen wir seit August 2010 einen Auszubildenden im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann.

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

Mitglieder	
Anfang 2012	6.761
Zugang	264
Abgang	209
Ende 2012	6.816

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2012 um 568.850,- € auf 13.540.650,- € 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:
Inga Schroeder, Vorsitzende 01.01.2012 bis 31.12.2012,
stellvertretende Vorsitzende ab 01.01.2013

Dr. Wolfgang Rieß, stellvertretender Vorsitzender 01.01.2012 bis 31.12.2012
Vorsitzender ab 01.01.2013

Rüdiger Dindorf
Volker Koppitz
Daniela Platz
Uwe Timme

Hamburg, 16. April 2013

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2012 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat er sich auch in 2012 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 der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen.

Beim Neubauprojekt VE 81 „Am Stadtpark zuhause“ in Winterhude wurde im September 2012 Richtfest gefeiert. Die Wohnungen der beiden Bauabschnitte werden im April und Mai 2013 bezogen. Somit sind interessante und geräumige Wohnungen in der Nähe des Stadtparks entstanden, die das Wohnungsangebot qualitativ, allerdings aufgrund der hohen Baukosten auch in ein für die Genossenschaft vergleichsweise hochpreisiges Segment erweitern.

Weiterhin begleitet der Aufsichtsrat die geplante Nachverdichtung Linse auf dem bisherigen Parkplatz in der Ernst-Horn-Straße in Stellingen. Hier werden 43 Wohnungen, davon 28 seniorengerecht, entstehen. Gerade auch für unsere Genossenschaft ist dies ein richtungsweisender Schritt.

Der Aufsichtsrat hat in 2012 begonnen, Grundlagen für eine längerfristig angelegte Neubaustrategie zu diskutieren, und wird diesen Prozess zusammen mit dem Vorstand konstruktiv weiterführen.

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

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

- den Jahresabschluss 2012 in der vorgelegten Form zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2012 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, 17. April 2013

Für den Aufsichtsrat
Inga Schroeder / Dr. Wolfgang Rieß



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, das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen, in denen unsere Genossenschaft Wohnungsbestand hat, verbessern.

Stiftungskapital und Ertragslage

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, für die sie eine Dividende erhält. Weitere 100.000 € wurden als Festgeld angelegt.

Im Geschäftsjahr 2012 konnten dank der Spenden, der Zinserträge und der Dividende aus dem Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen 18 Projekte gefördert werden.

Tätigkeiten

Mit dem generationenübergreifenden Projekt „Spiel und Straße in Barmbek“ ließen sich gleich mehrere stiftungsrelevante Themen miteinander verbinden: 15 Schülerinnen und Schüler zwischen 13 und 16 Jahren – alle mit Migrationshintergrund – aus der Stadtteilschule Fraenkelstraße in Barmbek haben Mitglieder im Seniorenalter nach deren Straßenspielen aus ihrer Kindheit befragt. In Zusammenarbeit mit dem Museum der Arbeit ist daraus ein Buch mit Illustrationen



Die Herstellung des Buches im Museum der Arbeit

und Beschreibungen der Spiele auf den historischen Buchdruckpressen des Museums entstanden. „Hinkepott und Kippel-Kappel“, so der Titel des Buches, enthält die genauen Anleitungen der Spiele, die von den Schülern auch nachgespielt wurden.

Alle Beteiligten des Projekts – ob Schüler, Senioren, Mitarbeiter oder ehrenamtliche Unterstützer – waren gleichermaßen begeistert von dieser Gemeinschaftsarbeit. Die verschiedenen Facetten des Projekts, jung und alt, früher und heute, interkultureller Austausch und gemeinschaftliches Arbeiten, führten zu einem sehr bereichernden Lernprozess für alle Beteiligten. Da Offenheit, Interesse, Warmherzigkeit und Wertschätzung im Vordergrund standen, wird dieses Projekt gewiss lange in besonderer Erinnerung bleiben – begleitet von dem Stolz über das entstandene Buch!

Mit diesem herausragenden Projekt haben wir uns für den Hamburgischen Stifterpreis beworben und es in die nähere Auswahl geschafft. Den Preis gewann allerdings ein anderes Projekt.

Unterstützt wurde auch das Theaterprojekt zum Thema „Müllvermeidung, Abfalltrennung und Recycling“. Der gemeinnützige Verein Creo e.V. hat es sich zum Ziel gesetzt, das Konsumverhalten von Kindern nachhaltig

zu verändern und hat dazu mit einem Umwelt-Kultur-Projekt aktiv zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Stadt beigetragen. Innerhalb einer Woche hat sich jeweils eine Schulklasse intensiv mit den Themen Müllvermeidung und Abfalltrennung auseinandergesetzt und gemeinsam mit zwei Theaterpädagoginnen ein Umwelt-Theaterstück entwickelt. Insgesamt wurden vier verschiedene Projektwochen für 100 Kinder in den Stadtteilen Eidelstedt, Schnelsen, Stellingen und Lokstedt bzw. Niendorf initiiert. Unsere Stiftung setzte dieses Projekt in Zusammenarbeit mit der Grundschule Brehmweg in Eimsbüttel um. Die Projektwoche wurde mit einer Theateraufführung abgeschlossen.

Ausblick

Wie in den Jahren zuvor verzeichnen wir einen stetigen Anstieg an Projektanträgen, der sich auch in diesem Jahr fortsetzt. Da die Stiftung zur Bewältigung ihrer Aufgaben bisher nicht über eigenes Personal verfügt, musste über die ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstandes hinaus auch im Berichtsjahr auf Personal der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Da wir davon ausgehen, dass sich die Stiftungsarbeit noch intensivieren wird, ist die Einstellung eigenen Personals bei der Stiftung nach wie vor eine Möglichkeit, dem zunehmenden Arbeitsanfall, gerade auch im administrativen Bereich, gerecht zu werden. Nach jetzigen Planungen ist die Einstellung eigenen Personals zum Ende dieses Jahres geplant, wobei wir zunächst von einer reduzierten wöchentlichen Arbeitszeit von ca. 15 Stunden ausgehen.

Für das laufende Jahr stehen bereits viele Aktivitäten fest, die die Stiftung Hamburger Wohnen unterstützen wird:

Mit dabei ist ein Projekt der Schülerinnen und Schüler der Klasse 7b der Max-Brauer-Schule. Sie besuchen im September dieses Jahres für eine Woche die Magdalen Farm im englischen Somerset und werden dort lernen, im Einklang mit der Natur zu leben, die natürlichen Ressourcen zu nutzen und einen umweltschonenden Alltag zu gestalten. Dazu gehört auch, sich um die Tiere zu kümmern, Gemüse für eine gesunde Er-

nährung anzubauen, für alle zu kochen, einen Wald aufzuforsten und natürlich viel Spaß dabei zu haben. Die besondere Herausforderung: den Alltag in der englischen Sprache zu meistern und das in der Schule Erlernte praktisch anzuwenden.

Ebenfalls von uns unterstützt wird seit Anfang des Jahres das Projekt „Dialog in Deutsch“. Interkulturell, offen, generationsübergreifend, niedrigschwellig, Engagement stärkend... „Dialog in Deutsch“ hat sich viele Attribute gewählt, die tatsächlich auch passen – nicht nur zum Projekt, sondern auch zu den Förderzielen unserer Stiftung. Denn hier geht es in erster Linie um Integration.

Kurz gefasst ist der „Dialog in Deutsch“ ein wöchentlicher Gesprächskreis, der für Migranten zur Vertiefung ihrer Sprachkenntnisse in allen Hamburger Bücherhallen sowie der Zentralbibliothek angeboten wird. In der Praxis zeigt er aber weitaus mehr Wirkung. Denn hier wird in lockerer Atmosphäre über Gesellschaft, Kultur und den Alltag gesprochen. So lernen sich die Teilnehmer auf interkultureller Ebene kennen und verstehen. Ganz nebenbei verbessern sich aber auch die Kenntnisse in der deutschen Sprache. Und wer einmal dabei war, kommt meist auch wieder.

Darüber hinaus fördern wir in diesem Jahr einige weitere Schulprojekte sowie verschiedene spannende Theater- und Musikprojekte mit Kindern und Jugendlichen und auch für Menschen mit Behinderungen. In der Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft, „bei uns“, berichten wir regelmäßig über geförderte Projekte.

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

Der Vorstand

Simone Zückler, Dr. Hardy Heymann, Sönke Selk

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	36	13	1963
19	Stellingen, Försterweg 88–92, Ernst-Horn-Str. 27–41	219	14	71	1966
20	Stellingen, Försterweg	–	12	–	1966
21	Stellingen, Försterweg 50–52	123	76	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	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	152	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
Gesamt		4.662	1.183	931	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASEL (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
E-Mail: info@hamburgerwohnen.de