



AUF EINEN BLICK

	2009	2010	2011
Bilanzsumme in T€	138.063	141.791	146.238
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	27.973	27.305	29.077
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.777	11.252	9.857
Leistungen für Neubau in T€	5.763	3.160	1.764
Eigenkapital in T€	47.108	50.822	54.631
Eigenkapitalquote in %	34,1	35,8	37,4
Jahresüberschuss in T€	3.321	3.902	4.136
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.615	4.632	4.632
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.691	6.713	6.761

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

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

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

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

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

GESCHÄFTSBERICHT 2011

INHALT

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDES	6
Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele – Teams rund um die Genossenschaft	6
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft	17
LAGEBERICHT	30
JAHRESABSCHLUSS	39
• Bilanz	40
• Gewinn- und Verlustrechnung	42
• Anhang	43
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	51
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	52
VERZEICHNIS DER VERTRETER	54
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	56

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

wieder ist ein Jahr vergangen, von dem man sich gewünscht hat, es würde nicht so schnell vergehen wie all die Jahre zuvor. Und wieder hat sich die Hoffnung auf „Entschleunigung“ nicht erfüllt.

Das Erdbeben und die atomare Katastrophe in Japan liegen über ein Jahr zurück. Das Leid der Menschen hat überall in der Welt große Betroffenheit ausgelöst. Mit Fukushima haben die Risiken der Kernkraft erneut ein Gesicht bekommen. In unserem Land brachten diese Ereignisse – ein weiteres Mal – die Energiewende auf den Weg, jedenfalls politisch und auf der theoretischen Ebene. Praktisch liegt das meiste noch vor uns. Die Erhöhung

des Anteiles an erneuerbaren Energien, der Netzausbau und die gesellschaftliche Akzeptanz sind nur einige Beispiele für die Probleme, die es zu lösen gilt.

Auch in der arabischen Welt gehen die politischen Umwälzungen weiter. Nach Tunesien, Ägypten und Libyen wehren sich nun die Menschen in Syrien gegen die Unterdrückung durch die Machthaber und fordern demokratische Verhältnisse.

Und in Europa diskutieren wir die Frage, wie viel Schulden sich Staaten leisten können und ob es eine Eurokrise gibt oder nicht. Verfolgt man die Berichterstattung

*Der Vorstand:
Sönke Selk und Dr. Hardy Heymann*



zu diesen Themen, kann man sich des Eindruckes nicht erwehren, dass uns die zahlreich gespannten Rettungsschirme – zuerst für marode Banken, nun für Staaten – viel Geld kosten werden. Positiv zu vermerken ist das extrem niedrige Zinsniveau, dessen Ursache sich nicht zuletzt aus diesen Entwicklungen begründet. Als ein anlageintensives Unternehmen mit hohem Kapitalbedarf profitieren wir derzeit von dieser Entwicklung.

Verlassen wir die große Welt und richten den Blick auf unsere Genossenschaft und ihr eher begrenztes Umfeld, so gibt es auch eine Menge Positives zu berichten: In Sachen Klimaschutz und Energiewende beispielsweise sind wir schon seit vielen Jahren aktiv. Auch 2011 haben wir mit unseren energetischen Modernisierungen zu einer weiteren Reduzierung schädlicher Treibhausgase beigetragen. Beispiele finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Neues gibt es auch aus unserem Sozialen Management zu berichten. Anfang 2011 haben wir hier eine weitere Stelle geschaffen, die sich mit dem Thema Einzelfallhilfe befasst. Mehr zu diesem Thema finden Sie ebenfalls in diesem Geschäftsbericht.

Unser Schwerpunktthema sind dieses Mal die verschiedenen Formen der Team- und Zusammenarbeit in unserer Genossenschaft. Denn gemeinsam erreicht man Ziele besser als im Alleingang. Wir haben dieses Thema passend zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgewählt, welches die Vereinten Nationen für 2012 ausgerufen haben. Wie das zusammenpasst, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Wir bedanken uns bei Ihnen – unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern – für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, Ihre Wertschätzung und Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr und wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Vergnügen.

Handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hey - Beck'.

Vorstand der Hamburger Wohnen

BERICHT DES VORSTANDES

INTERNATIONALES JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN 2012

AUSGERUFEN VON DEN VEREINTEN NATIONEN

Wussten Sie, dass es weltweit 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern gibt? Mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze werden von Genossenschaften bereitgestellt. Kreditgenossenschaften, ländliche und gewerbliche Genossenschaften fördern in allen Regionen der Welt die gemeinsamen Interessen ihrer Mitglieder und leisten damit für diese Regionen einen wertvollen Beitrag. Sie unterstützen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort und sorgen für lokale Beschäftigung.

UNO-Generalsekretär Ban Ki-moon begründete die Entscheidung, 2012 als Internationales Jahr der Genossenschaften auszurufen, mit der Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung, die die Genossenschaften der internationalen Gemeinschaft vorleben: Genossenschaften – ein Gewinn für alle.

Allein in Deutschland gibt es 20 Millionen Mitglieder in rund 7.500 Genossenschaften; dazu gehören 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit rund 2,2 Millionen Wohnungen, in denen mehr als fünf Millionen Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause haben.

Starke Partner also, tief in der Gesellschaft verwurzelt und eine treibende Kraft in wirtschaftlichen und sozialen Belangen.



*Spielerinnen des Handballteams SG Osdorf/Lurup
gesponsert von Hamburger Wohnen*



Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.

Dieses Zitat von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, Mitbegründer der genossenschaftlichen Bewegung in Deutschland, beschreibt nicht nur ein Grundprinzip genossenschaftlichen Miteinanders. Es drückt auch unsere Philosophie hinsichtlich eines menschlichen Miteinanders insgesamt aus, die sich in vielen Bereichen unseres Umfeldes widerspiegelt.

Ob im Kreise unserer Mitarbeiter, bei den vielen ehrenamtlich engagierten Helferinnen und Helfern in den Nachbarschaftstreffs oder den Mitgliedern unserer Genossenschaft: Immer wieder ist es die gleiche Erkenntnis – teils bewusst, teils unbewusst –, dass gemeinsames Handeln ursächlich für den Erfolg ist.

Im internationalen Jahr der Genossenschaften ist dies für uns Grund genug, Ihnen diese vielfältigen Formen gemeinschaftlichen Handelns vorzustellen, ohne die unsere Genossenschaft nicht das wäre, was sie ist: eine starke und erfolgreiche Gemeinschaft.

In Teamsportarten, wie beispielsweise beim Handball, ist es offensichtlich: Ohne das Zusammenspiel gäbe es keinen Erfolg, ohne die Teamarbeit aller würde das Leistungspotenzial der einzelnen Spielerinnen nicht sinnvoll genutzt. Jede Mitspielerin hat ihre Rolle, hat ihre Aufgabe für das Ganze übernommen – Verteidigung, Mittelfeld, defensiv, offensiv, Angriff – und trägt damit zum Erfolg bei.

Was für den Teamsport zutrifft, gilt auch für die Musik. Niemand kann eine Sinfonie flöten. Es braucht ein Orchester, um sie zu spielen. Erst im Zusammenspiel aller Instrumente entsteht der perfekte Klang, die Sinfonie.

Zwei Beispiele, die auf den ersten Blick nicht viel mit unserer Genossenschaft zu tun haben. Und doch stehen sie für dasselbe Prinzip, das auch unsere Genossenschaft erfolgreich sein lässt: Teamarbeit, Menschen mit unterschiedlichen Kompetenzen und Blickwinkeln zusammenbringen, kommunizieren und die Themen anfassen, die eine mehrdimensionale Herangehensweise erfordern.



Zuständig für das Soziale Management unserer Genossenschaft:
Cathrin Becker, Simone Zückler und Beate Marwege (v. l. n. r.), hier vor einem
der in der Stellingener Linse neu aufgestellten Outdoor-Fitnessgeräte



Ein Beispiel: 480 Veranstaltungen in 2011 mit mehr als 6.500 Teilnehmern im Bereich des Sozialen Managements – von Diavorträgen in 3-D über Spiel- und Sportgruppen bis hin zu Ausflügen, Seniorenweihnachtsfeiern und Krabbelgruppen. Die erfolgreiche Organisation dieser zahlreichen Veranstaltungen kann nur im Team geleistet werden. Die Mitarbeiterinnen unserer Abteilung Soziales Management sind ein solches Team. Jede hat ihre Aufgabe, ihren Teilbereich.

Was dem Einzelnen nicht möglich ist ...



Doch nicht nur innerhalb des Mitarbeiterteams Soziales Management wird Zusammenarbeit praktiziert. Gäbe es nicht die Unterstützung durch ein Team von Ehrenamtlichen, würde das Soziale Management nie so erfolgreich sein. Gemeinsam werden Ideen entwickelt, Veranstaltungen geplant, organisiert, Verantwortlichkeiten festgelegt und zu guter Letzt das Erdachte in die Tat umgesetzt.

... das vermögen viele.



Simone Zückler (in der Mitte, stehend) im Kreise der ehrenamtlich engagierten Helferinnen und Helfer rund um den Nachbarschaftstreff Langenfelde: Gerhard Stahl, Jenny Riehm, Renate Schmuck, Hans-Peter Stahmer, Harald Grube, Antje Heitmann und Christa Warnck (v. l. n. r.)



Ein weiteres Beispiel aus einem anderen Bereich der Hamburger Wohnen:

Bereits seit vielen Jahren arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung, der Technischen Abteilung und des Hauswartbereiches in sogenannten Bestandsgruppen zusammen. Im Rahmen übergeordneter Entscheidungen und Vorgaben werden alle kunden- und objektspezifischen Belange selbst koordiniert und bearbeitet.

Die Vorteile dieser organisatorischen Zusammenfassung werden am Beispiel einer Modernisierungsmaßnahme besonders deutlich. Von der Planung der Modernisierung über vorbereitende Maßnahmen und eigentliche Arbeiten bis hin zur Durchführung der Mieterhöhung nach Fertigstellung des Projektes: Ständig findet ein Austausch aller Beteiligten statt. Gemeinsam werden Details diskutiert, bei größeren Maßnahmen Mitglieder auf Veranstaltungen informiert und in Teilbereichen auch an Entscheidungen beteiligt. Der Techniker plant die Kosten; der Wohnungsverwalter kündigt den betroffenen Mitgliedern die Modernisierungsmaßnahme und ihre Auswirkungen an. Der Hauswart unterstützt vor Ort bei Problemen und bei der Überwachung der Arbeiten.

Was dem Einzelnen nicht möglich ist ...



Bewirtschaften große Teile unseres Wohnungsbestandes in Barmbek sowie unsere Wohnanlagen in Eilbek und Ohlsdorf: die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bestandsgruppe 5, Jens Godtfring, Inga Wulff, Jörg Ehrke, Sandy Schroeder und Peter Claussen (v.l.n.r.)



*Koordinieren den bautechnischen Ablauf unseres Neubauprojektes „Am Stadtpark zuhause“:
Stefan Rettschlag (Schulz Elektroinstallation), Thierry van de Vliervoet (Otto Wulff Bauunternehmung), Günther Schiweck,
Christian Günther und Steffen Berge (Architekturbüro Huke-Schubert Berge) (v. l. n. r.)*



Auch beim Neubau funktioniert es nur im Team. Schon im Vorfeld der Planung eines Neubaus werden unternehmensintern Ideen ausgetauscht – zusammen mit dem Vorstand, der technischen Abteilung und der Wohnungsverwaltung. Es fließen Erfahrungen aus der Bewirtschaftung und Vermarktung ein, werden Grundriss- und Ausstattungsvarianten erörtert und mit dem Architekten erste Ideen diskutiert. Auch die Erfahrungen des Sozialen Managements sind für zukünftige Gestaltungsfragen wichtig. Durch den intensiven Kontakt gerade zu den älteren Mitgliedern gibt es hier wertvolle Hinweise über deren Bedürfnisse und Sichtweisen.

Nachdem alles geplant, abgestimmt, kalkuliert und finanziert ist sowie die Baugenehmigung erteilt wurde, beginnt die Bauphase. Auch jetzt hat jeder seinen Part. Als Bauherr bestimmen natürlich wir „die Musik“. Unser technischer Leiter Günther Schiweck ist von Anfang an im Thema und für die Umsetzung vor Ort verantwortlich. Zusammen mit dem Architekten achtet er auf die Einhaltung der vereinbarten Ausführung durch die Handwerker. Unterstützt werden diese dabei unter anderem von den Fachplanern für die technische Gebäudeausstattung sowie vom Bauleiter vor Ort.

Parallel kümmert sich unsere Wohnungsverwaltung um die Vermarktung der neuen Wohnungen, schreibt Mitglieder und Interessenten an, fertigt die Verträge und übergibt nach Fertigstellung die Wohnungen.

... das vermögen viele.



Mit vereinten Kräften schneller zum Erfolg: Mitglieder der Wohnanlage Lüttmelland in Sasel bei der „Befreiung“ der Straße von Schnee und Eis

Zusammenarbeit muss nicht immer auf Dauer angelegt sein. Auch spontane Gemeinschaft, zum Beispiel aus einer bestimmten Situation entstanden, führt zum Ziel. Als der vorletzte Winter die Straßen durch starke Eisbildung teilweise unpassierbar machte, war das für unsere Mitglieder und Mitgliedervertreter in Sasel kein Problem. Selbsthilfe war angesagt. Unterstützt von unserem Hauswart Willi Meiners und mit entsprechendem Equipment bewaffnet wurde dem Eispanzer auf der Straße zu Leibe gerückt. Gestärkt haben sich alle zwischendurch mit heißem Tee.

Ein tolles Beispiel nachbarschaftlichen Miteinanders und einer Zusammenarbeit, an der sich spontan viele Mitglieder beteiligten.

Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele. Soziale Verantwortung basierend auf wirtschaftlichem Erfolg.



So entstehen die vielen Vorteile für unsere Mitglieder:

- Nachbarschaftstreffs in Langenfelde und Barmbek
- Gästewohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Bierzeltgarnituren und Ausschankwagen für Mitgliederfeste
- Sauna
- Hausnotrufsystem WILMA
- Seniorenfeiern und Kinderweihnachtsmärchen
- Kartenabonnement für das Ernst-Deutsch-Theater
- Fernsehsender „noa4 – Nachbarn on air“
- Mitgliederzeitschrift „bei uns“
- Notdienstzentrale für Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten
- Zuschussprogramme für individuelle Wohnungsmodernisierungen
- Die Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern ermöglicht unseren Mitgliedern zusätzlich:
 - Mehr Flexibilität bei der Wahl ihres Stadtteiles und ihrer Wohnung
 - Vergünstigte Energietarife durch exklusive Rahmenverträge mit den Versorgungsunternehmen
 - Ein kostenloses Girokonto mit kostenloser Kreditkarte, einer ec-Karte im Design der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie weiteren Vorteilen mit einer Gesamtersparnis von bis zu 236 Euro pro Jahr

WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

Wie zufrieden sind unsere Mitglieder?

Erstmalig in der Geschichte unserer Genossenschaft haben wir im Frühjahr vergangenen Jahres eine Analyse zur Wohnzufriedenheit erstellt. Dazu wurde zusammen mit dem Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte eine repräsentative Befragung von 1.306 Mieterhaushalten durchgeführt. Ziel war es, eine aussagekräftige Datenbasis zu Mitgliederstruktur und Mitgliederzufriedenheit zu gewinnen, die auch eine Grundlage für zukünftige unternehmensstrategische Überlegungen bildet.

Im Ergebnis sind 81% der Mieter mit ihrer Wohnsituation alles in allem zufrieden oder sehr zufrieden. Im Vergleich zu vielen anderen Wohnungsunternehmen schneidet Hamburger Wohnen damit überdurchschnittlich gut ab. Unter denjenigen, die neu in ihre jetzige Wohnung gezogen sind (Wohndauer unter zwei Jahren), ist die Wohnzufriedenheit mit 93% sogar noch höher.

Von den eher unzufriedenen Mitgliedern wurden als häufigste Gründe der Zustand der Wohnung, die Nachbarschaft und das soziale Umfeld sowie das Wohnumfeld (Zustand und Sauberkeit der Außenanlagen sowie Umgebungslärm) benannt.

Erfreulich ist auch, dass 40% unserer Mitglieder ihre Nutzungsgebühr für günstig oder sehr günstig, 51% für angemessen und nur 9% für zu hoch oder viel zu hoch halten.

91% stimmen der Aussage „Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind stets freundlich und zuvorkommend“ „eher“ oder „voll“ zu. Kompetenz und fachliche Qualifikation werden von 85% der Mieter „eher“ oder „voll“ bestätigt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Image unserer

Genossenschaft – auch im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen – außerordentlich positiv und die Weiterempfehlungsbereitschaft unserer Mitglieder sehr hoch ist.

Wir freuen uns natürlich über das positive Ergebnis dieser Befragung und sehen uns grundsätzlich in dem von uns eingeschlagenen Weg bestätigt: Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie das soziale Engagement werden als sehr wichtig erachtet. Beide Themen werden wir weiterhin mit hoher Priorität verfolgen. Gleichwohl sehen wir in Teilbereichen berechtigte Kritik, der wir uns stellen wollen. Bemängelt wurde z.B. die Erreichbarkeit der Mitarbeiter, an deren Verbesserung wir zurzeit arbeiten.

Die Stärken ausbauen und an den Schwächen intensiv und in positivem Sinne arbeiten – so könnte die Kurzformel unserer Zukunft auf Basis der Analyseergebnisse lauten.

Ausführlichere Ergebnisse haben wir auf unserer Homepage www.hamburgerwohnen.de unter „Wir über uns/Aktuelles“ veröffentlicht.

Soziales Management um das Thema Einzelfallhilfe erweitert

Im Januar 2011 haben wir im Bereich des Sozialen Managements eine neue Stelle für Einzelfallhilfen eingerichtet. Dies ist für uns die Konsequenz aus den zunehmenden Auswirkungen sozialer Problemlagen in der Gesellschaft, von denen auch wir nicht verschont bleiben.

Die zunehmenden erschwerten individuellen und gesellschaftlichen Lebensbedingungen zeigen sich auf

vielfältige Weise: psychische Auffälligkeiten und Erkrankungen, Erziehungsschwierigkeiten, mangelnde Fähigkeiten der Alltagsbewältigung, Vereinsamung und Zunahme von Hilfebedürftigkeit im Alter.

Soziale Ungleichheit, erhebliche Einkommensunterschiede, eine immer größer werdende Kluft zwischen Arm und Reich und zunehmende Überschuldung prägen immer mehr das gesellschaftliche Bild in Deutschland. Gleichzeitig nehmen familiäre Netzwerke und das gesellschaftliche Engagement, auch aufgrund leerer Kassen, ab. Individuelle und gesellschaftliche Krisen werden zunehmend in Nachbarschaften, Quartieren und Wohnungsunternehmen, z.B. in Form von Zahlungsrückständen und auffälligem Wohnverhalten, offenbar und verlangen dort nach Lösungen. Selbst vorhandene staatliche Hilfsangebote oder Pflegedienste werden häufig nicht in Anspruch genommen, weil passgenaue Hilfsangebote nicht vorhanden oder Zugangsschwellen zu hoch sind und Fähigkeiten im Umgang mit Behörden sowie mit Antragsformularen nicht ausreichen.

Unsere Genossenschaft verfügt über einen eigenen Bestand von 4.632 Wohnungen, der von sechs Bestandsgruppen – bestehend aus Hauswarten, Technikern und kaufmännischen Wohnungsverwaltern – betreut wird. Diese Betreuung war im Wesentlichen kaufmännischer und technischer Art und stieß gerade bei größeren sozialen Problemen zunehmend an zeitliche und inhaltliche Grenzen. Genau an dieser Schnittstelle, wo Förderung und Hilfe noch möglich ist, bisher aber mit den vorhandenen Ressourcen nicht mehr zu leisten war, wird nun die Diplom-Sozialpädagogin Beate Marwege (46) beratend, begleitend und unterstützend tätig.

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

Miteinander – Füreinander: fünf Jahre Nachbarschaftstreff Langenfelde

Kaum zu glauben, aber wahr: Im Berichtsjahr konnte unser Nachbarschaftstreff Langenfelde bereits auf sein fünfjähriges Bestehen zurückblicken. Fünf Jahre Spielgruppen, Krabbelgruppen, Vorträge, Ausflüge und vieles mehr. 1.913 Veranstaltungen rund um den Nachbarschaftstreff Langenfelde in den Jahren 2006 bis 2011 mit fast 22.000 Teilnehmern. Viel wichtiger als diese Zahlen sind aber die Begegnungen der Menschen untereinander und das, was daraus entstanden ist: Miteinander – Füreinander. Grund genug für die Ehrenamtlichen des Nachbarschaftstreffs und Simone Zückler, Mitarbeiterin des Sozialen Managements, ein großes Fest zu organisieren, bei dem großen wie kleinen Gästen eine Menge geboten wurde.

Bezirksamtsleiter Dr. Torsten Sevecke hob in seiner Grußrede die Bedeutung von sozialen Netzwerken und Begegnungsorten hervor. Dabei betonte er die Besonder-



Fünfjähriges Jubiläum vom Nachbarschaftstreff Langenfelde: Einweihung der Outdoor-Fitnessgeräte

heit, dass hier das Soziale Management der Genossenschaft eine Weiterentwicklung der Quartiersentwicklung des Bezirksamtes ist. Sönke Selk, Mitglied des Vorstandes, betonte in seiner Rede die Bedeutung des sozialen Engagements und dankte den vielen im Nachbarschaftstreff ehrenamtlich Tätigen für ihren Einsatz, der diesen Erfolg erst möglich machte. Simone Zückler berichtete von der spannenden Entwicklung in den letzten fünf Jahren, in denen insbesondere der Kontakt unter den Nachbarn in der Stelling Linse deutlich intensiver geworden ist. „Wenn die Anonymität weicht, kann ein Miteinander entstehen, aus dem im besten Falle ein Füreinander wird“, so Zückler. Gemeinschaft, Solidarität und gegenseitige Unterstützung im besten genossenschaftlichen Sinne.

Ein Höhepunkt des Tages war die Einweihung der neuen Outdoor-Fitnessgeräte am Mittelweg. Unter Anleitung von Susanne Jessen vom Hankook Sportcenter am Marktplatz Linse wurden die verschiedenen Geräte und Übungen mit viel Spaß ausprobiert.

Weitere Aktivangebote kamen von der Kreativ- und Plattdeutschgruppe. Auch für die Kinder gab es eine Reihe von Attraktionen: Hüpfburg, ferngesteuerte Autos, Kinderschminken und vieles mehr. In einer sehr interessanten Diashow wurden im Nachbarschaftstreff selbst viele Ausflüge, Gruppen und Veranstaltungen der vergangenen fünf Jahre bildhaft zum nochmaligen Erleben angeboten.

Und auch für das leibliche Wohl war gesorgt: Ein reichhaltiges Grillbuffet, viele selbst gebackene Kuchen sowie Waffeln und rote Grütze machten jeden satt.

Zum Abschluss waren sich alle einig: ein tolles Fest und ein schöner Nachbarschaftstreff, der Möglichkeiten eröffnet, nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen und zu intensivieren. Miteinander – Füreinander.



Luftballonaktion für Kinder auf dem Jubiläumsfest ...

... und geselliges Beisammensein bei guter Laune, Speisen und Getränken

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

Mit einem Volumen von rund 9,9 Mio. € bildeten die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erneut einen inhaltlichen Schwerpunkt unserer Aufgaben.

Wer, wie wir, Werte erhalten will, betrachtet die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes als „Lebensaufgabe“. Nur so gelingt es uns, unseren Mitgliedern dauerhaft zeitgemäßes Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Die folgenden Maßnahmen stehen beispielhaft für diese Philosophie:

In der VE 1/2, Wiesendamm 39, Witthof 1–9 in Barmbek wurden die Dachentwässerung und die Loggien erneuert sowie die Fassade instand gesetzt. Rund 275.000 € mussten wir hierfür aufwenden.

Durch ein größeres Schadensbild als ursprünglich angenommen, kam es zu einer längeren Bauzeit, und die Maßnahme konnte 2011 leider nicht mehr abgeschlossen werden. Deshalb werden die Restarbeiten (Fußbodenbeschichtung der Loggien) im Mai dieses Jahres ausgeführt.

In der Holsteiner Chaussee 213 in Schnelsen, VE 40, wurden die sechs Wohnungen energetisch komplett modernisiert. Dazu gehörten die Dämmung der Fassade, des Daches sowie der Kellerdecken. Um die Optik zu erhalten, wurde die Dämmung der Fassade mit sogenannten Klinkerriemchen versehen. Darüber hinaus wurden eine Lüftungsanlage eingebaut und die Bäder erneuert. Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen beliefen sich auf 345.000 €.



*Holsteiner Chaussee 213 in Schnelsen
nach der Modernisierung*



*VE 60, Tischbeinstraße u. a. in Barmbek
nach der Modernisierung*

Für insgesamt 190.000 € stand die Erneuerung der Eingangsbereiche in der VE 56, Lorichsstraße 3–11, 11a in Barmbek auf dem Programm. Die Ausführung der Treppeneingangstüren erfolgte in Aluminium und pulverbeschichtet in Grau mit Edelstahlstoßgriff. Vor den Eingangstüren wurde jeweils ein Windschutz mit integrierter Briefkastenanlage aus Edelstahl erstellt. Die Vordächer wurden in Glas ausgeführt. Erneuert wurden auch die Außenanlagen und Zuwegungen zu den Gebäuden. Im Zuge dessen wurde auch das bisherige Mischsiel in ein Schmutz- und Regenwassersiel getrennt. Ebenfalls erneuert wurde die Türgegensprechanlage.

Die umfangreichsten Maßnahmen fanden im Berichtsjahr in Barmbek in der VE 60 und in der VE 61 statt. Sowohl für die 68 Wohnungen in der Tischbeinstraße 11–19, Oldachstraße 40–42, Aldenrathsweg 7 als auch für die 75 Wohnungen in der Hermann-Kaufmann-Straße 30–42, im Rübenkamp 54–56, standen die energetische Modernisierung und der nachträgliche Vorbau von Bal-



Eingangsbereich Tischbeinstraße 11



Innenhof der Wohnanlage VE 61, Rübekamp
in Barmbek nach der Modernisierung

konen auf dem Programm. Dazu erhielten die obersten Geschossdecken, die Fassaden sowie die Kellerdecken eine Wärmedämmung. Im Zuge dessen wurden die Dacheindeckung erneuert und die Dachbodenräume neu gestaltet. Gleichzeitig wurden die Fenster erneuert und die Balkontüren für die vorgestellten Balkone hergestellt.

Zum Erhalt der Backsteinoptik haben wir auch in diesen Objekten ein Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen als Abschluss gewählt.

Darüber hinaus wurde in diesen Objekten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Dabei wird der Abluft über Wärmetauscher die Wärme entzogen und zur Unterstützung der Warmwasserbereitung verwendet.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden auch die Eingangsvorbauten und die Außenanlagen erneuert. Letztgenannte werden jedoch erst 2012 fertiggestellt.

Die Gesamtkosten beider Maßnahmen betragen rund 5 Mio. €, wobei 2,75 Mio. € auf die VE 60 und 2,25 Mio. € auf die VE 61 entfielen.

Energetisch modernisiert wurde auch der erste Teilschnitt der VE 24, Ernst-Horn-Straße 11–17 in Stellingen. Für rund 129.000 € wurden die oberste Geschossdecke gedämmt und die Abstellräume auf den Böden neu erstellt.

Die Maßnahme wird dieses Jahr in den Häusern Ernst-Horn-Straße 5–9 fortgesetzt.

Insgesamt wendeten wir 2011 knapp 9,9 Mio. € für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen auf. Im laufenden Jahr werden wir dieses Volumen voraussichtlich übertreffen. Rund 10,8 Mio. € betragen die Plankosten 2012. Neben zahlreichen kleineren Maßnahmen stehen in gleich fünf Wohnanlagen umfangreiche energetische Modernisierungen auf dem Programm, teilweise mit nachträglicher Balkongestaltung.

Visualisierung der geplanten Büroerweiterung vom Försterweg aus gesehen



Büroerweiterung geplant

Schneller als gedacht stoßen wir in unseren Räumlichkeiten im Försterweg 46 an unsere Grenzen. Die personelle Verstärkung im Sozialen Management und in der kaufmännischen Wohnungsverwaltung hat dazu geführt, dass eine Mitarbeiterin schon auf das Souterrain in einen ehemaligen Besprechungsraum ausweichen musste. Da wir auch in Zukunft aufgrund der vielen Aufgaben und Projekte eher mit personellem Zuwachs rechnen, haben wir uns zu einer Aufstockung der Räumlichkeiten entschieden. Dazu wird auf dem vorhandenen Bürotrakt am Försterweg 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, wie zum Beispiel die Errichtung eines zusätzlichen Einganges vom Försterweg, verbunden. Zurzeit laufen die Planungen und Ausschreibungen für dieses Projekt, dessen Kosten wir mit rund 2 Mio. € kalkuliert haben.

Die Baumaßnahme wird zusammen mit einer energetischen Modernisierung des direkt angrenzenden Wohngebäudes durchgeführt und voraussichtlich in der Zeit von Mai bis Dezember dieses Jahres vollzogen.

Neubau in Hamburg: steigende Genehmigungszahlen und Hemmnisse

Anfang 2011 haben die Hamburger Bürgerinnen und Bürger eine neue Regierung gewählt – mit überwältigender Mehrheit für die SPD, die seitdem im Hamburger Rathaus allein regieren kann. Aufgrund der schwierigen Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, deren Leidtragende insbesondere die vielen Wohnungssuchenden mit mittlerem oder geringem Einkommen sind, hat Olaf Scholz, Erster Bürgermeister dieser Stadt, den Wohnungsbau gleich zur Chefsache erklärt. Mit einem „Bündnis für Wohnen in Hamburg“ und einem „Vertrag für Hamburg“ wollen Senat und Bezirke zusammen mit der Immobilienwirtschaft den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Der damit ausgelöste Kommunikationsprozess zwischen allen Beteiligten hat für eine spürbare Aufbruchstimmung gesorgt. In der Folge konnte der Senat im Dezember vergangenen Jahres Genehmigungszahlen vermelden, die geradezu euphorisch stimmen: Bis einschließlich November haben die Bezirke für 6.124 Wohnungen die Baugenehmigung erteilt, ein Plus von 48,3% gegenüber dem Gesamtergebnis 2010.

Trotz dieser spürbar positiven Entwicklung sind jedoch Zweifel an einem nachhaltigen Aufwärtstrend erlaubt.

Groß sind die möglichen Hemmnisse und Gefahren, die einen jährlichen Neubau von 6.000 Wohnungen – und nur die gebauten Wohnungen zählen für die Menschen, die eine Wohnung suchen – verhindern.

Die verschiedenen behördlichen Zuständigkeiten in Sachen Wohnungsbau, die hohen Auflagen an den Klima- und Lärmschutz sowie weitere Anforderungen in Sachen Gestaltung und Verfahren, die seitens der Stadt unter anderem in den Bebauungsplänen festgelegt werden, verkomplizieren die Vorhaben, ziehen sie in die Länge oder verhindern sie sogar. Auch die Unsicherheit z.B. hinsichtlich der Ausgestaltung der Neubau- und Modernisierungsförderung sorgt nicht gerade für stabile Rahmenbedingungen. So wurde beispielsweise Ende letzten Jahres sehr kurzfristig entschieden, im frei finanzierten Wohnungsbau ab 2012 keine energetische Förderung mehr zu gewähren.

Dabei sind verlässliche, langfristig gültige Spielregeln gerade im Bereich des Wohnungsbaues mit zum Teil sehr langen Planungsphasen über mehrere Jahre dringend erforderlich.

Und auch die zahlreichen Bürgerbegehren und -entscheide erschweren bzw. verhindern den dringend benötigten Neubau von Wohnungen. Richtig und wichtig ist, bei Neubauvorhaben Anwohner und Betroffene frühzeitig am Planungsprozess zu beteiligen und ihre Anregungen zu berücksichtigen. Falsch hingegen ist, wenn Zufallsmehrheiten – basierend auf egoistischen Einzelinteressen – Neubau verhindern. Auf den weiteren Verlauf gerade auch dieses Themas darf man gespannt sein.

VE 81 – Baubeginn des Neubauprojektes „Am Stadtpark zuhause“

Mehr als drei Jahre hat es gedauert, bis wir die Baugenehmigung erhielten. Viele Schwierigkeiten waren zu bewältigen, doch nun endlich ist der Startschuss gefallen: Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und der Baugenossenschaft dhu, haben wir Mitte Juni letzten Jahres den ersten Spatenstich für unsere Passivhauswohnanlage in Winterhude gesetzt.



Der erste Spatenstich: die drei Vorstände der Kooperationsgenossenschaften, Behördenvertreter und der Architekt

Kräftige Unterstützung erhielten die Vorstände der WohnPlus3-Genossenschaften von Wolfgang Kopitzsch, dem damaligen Bezirksamtsleiter Hamburg-Nord, Michael Sachs, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Bernhard Heitz, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie von Steffen Berge vom Architekturbüro Huke-Schubert Berge.

„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.

Überzogene Lärmschutzanforderungen, die den angestrebten energetischen Standard ad absurdum führen und zudem hohe Kosten verursachen, hätten die Realisierung dieses Projektes fast scheitern lassen. Glücklicherweise haben wir eine Regelung gefunden, die bei diesem Projekt keinen besonderen Lärmschutz mehr vorsieht, da die Dreifachverglasung der Wohnungen und die eingebaute Komfortlüftung ohnehin schon für einen ausreichenden Lärmschutz sorgen.

Die insgesamt rund 100 Wohnungen aller drei Genossenschaften sind für alle Wohnwünsche ihrer zukünftigen Bewohner geeignet und barrierefrei zugänglich. Es handelt sich um 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für alle Altersklassen: von Singles und Paaren über Familien mit Kindern bis hin zu Senioren.

Mittlerweile schreitet der Bau – wenn auch durch den kalten Jahresbeginn leicht verzögert – zügig voran. Auf dem westlichen Baufeld, auf dem insgesamt 44 Wohnungen entstehen, ist das erste Obergeschoss im Rohbau fertiggestellt, im zweiten Obergeschoss wird gerade das Mauerwerk erstellt. Und auch auf dem östlichen Baufeld, auf dem 55 Wohnungen gebaut werden, ist das Erdgeschoss im Rohbau fertiggestellt.

Nach derzeitigem Bautenstand ist für den Spätsommer dieses Jahres, voraussichtlich im September, ein Richtfest geplant, und schon im Frühjahr 2013 können unsere Mitglieder ihre Wohnungen einrichten.



Nutzungsgebühren nach wie vor auf niedrigem Niveau

Anfang November letzten Jahres hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den Hamburger Mietenspiegel 2011 vorgestellt. Der Mietenspiegel, der als Begründung für Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 ff. BGB dient, wurde als Gesamterhebung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe erstellt. Im Ergebnis weist er im Durchschnitt aller Mittelwerte gegenüber 2009 eine Steigerung um 5,8% auf 7,15 € je m² Wohnfläche und Monat auf.

Damit hat sich der Anstieg der im Mietenspiegel ausgewiesenen Mieten zwar beschleunigt, die von Teilen der Öffentlichkeit erwartete drastische Steigerung ist aber ausgeblieben. Dennoch kann die geringere Steigerung der Mieten nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich das Wohnen in Hamburg spürbar verteuert. Gerade im Bereich der Neuvermietungen werden zum Teil deutlich höhere Mieten gezahlt, als es der Mietenspiegel vermu-

ten lässt. Auch im Eigentumsbereich kam es im vergangenen Jahr zu teils erheblichen Preissteigerungen. Gemäß einer Studie der Bausparkasse LBS und des Hamburger Forschungsinstitutes F+B verteuerten sich gebrauchte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Hamburg um über 13%. Neben Selbstnutzern, die angesichts steigender Mieten in die eigenen vier Wände ziehen wollen, drängen immer mehr Kapitalanleger auf den Markt, die Immobilien als sichere Anlage in der Finanzkrise werten. Beeinflusst wird diese Entwicklung auch durch die zu geringe Bautätigkeit der letzten Jahre. Selbst bei steigenden Neubauszahlen wird sich an diesem Trend so schnell nichts ändern.

Verglichen mit den zuvor genannten Zahlen ist das Wohnen in unserer Genossenschaft nach wie vor sehr preiswert. Die im Jahr 2011 bezahlte Grundmiete betrug durchschnittlich 5,74 € je m² Wohnfläche und Monat und liegt damit 1,41 € unter dem Durchschnittswert des Hamburger Mietenspiegels.

Und trotzdem wird auch bei uns das Wohnen teurer. Unseren Wohnungsbestand zu erhalten und zu modernisieren, neu zu bauen, die Gemeinschaft unserer Mitglieder zu fördern, mehr zu bieten, als nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf, sind zentrale Anliegen unserer Genossenschaft. Gewährleisten können wir dieses Förderprinzip nur aus einer wirtschaftlich gesunden Basis heraus. Dazu gehören Nutzungsgebühren, die den Wert des Wohnens und der Mitgliederförderung widerspiegeln – preiswert eben. Deshalb werden auch in Zukunft moderate Anpassungen der Mieten dazu beitragen, unserem Förderauftrag gerecht zu werden.



Zu keiner Zeit besser sichtbar: Der Baufortschritt unseres Neubauprojektes „Am Stadtpark zuhause“ während der Rohbauarbeiten

Ein Riesenspaß insbesondere für unsere kleinen Gäste: der Trommelzauber mit Leo ...



Abschlusskonzert
mit Stefanie Heinzmann



... und Boxen
mit Olaf Jessen

Auch die Vorstände der
WohnPlus3-Genossenschaften
gaben eine gute Figur ab



Was für ein Tag – „Unser Tag 2011“

Zum vierten Mal fand das große Fest der Hamburger Genossenschaften „Unser Tag“ statt. Mehr als 50 Künstler zeigten auf vier Bühnen ihr Können, und auch die vielen Stände lockten mit Spiel, Spaß und köstlichen Speisen.

Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, haben wir unseren Beitrag zu diesem Fest unter dem Motto „Trommeln und Boxen“ ausgerichtet. Auf der einen Seite unseres Gemeinschaftszeltes verschaffte Trommler Leo den Kindern mit seinen

Djembé-Trommeln einen spielerischen Zugang zu musikalischer Kreativität und der Lebensfreude afrikanischer Kultur.

Auf der anderen Seite wartete Olaf Jessen vom Hankook Sportcenter mit einem Boxring auf. Unter fachmännischer Anleitung konnten hier große wie kleine Besucher ihr Talent in Sachen Ausdauer, Schnelligkeit, Beweglichkeit und Treffsicherheit testen.

Für das Finale des Tages sorgte natürlich das große Konzert von Stefanie Heinzmann, die mit ihrer Musik eine großartige Stimmung verbreitete.

2011 – Hamburg Umwelthauptstadt Europas

Im Jahr, in dem Hamburg Umwelthauptstadt Europas war, wollten wir – über unser ohnehin schon hohes ökologisches Engagement hinaus – ein besonderes Zeichen setzen: Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, die wie wir auch UmweltPartner der Stadt Hamburg sind, haben wir unsere Fahrzeugflotte um jeweils einen E-Smart vergrößert. Dieser steht allen Mitarbeitern für Dienstfahrten zur Verfügung. Dank des eingebauten Elektromotors und „betankt“ mit Strom, der zertifiziert zu 100 % aus regenerativen Energiequellen stammt, ist dies eine absolut umweltfreundliche Lösung.

Ressourcenschonendes Autofahren war lange Zeit eine Zukunftsvision. Doch das vom Automobilhersteller Daimler ins Leben gerufene Projekt realisiert diesen Wunsch bereits heute. Mit einem Verbrauch von rund zwölf Kilowatt auf 100 Kilometern, einer Reichweite von etwa 130 Kilometer, einer CO₂-Emission von null gehört der E-Smart zu den sparsamsten Autos auf dem Markt und stellt eine hervorragende Lösung im Stadtverkehr dar.

Im Rahmen des Pilotprojektes „Modellregion Elektro-

mobilität“ wird der E-Smart derzeit in acht deutschen Regionen getestet. Auf Hamburgs Straßen werden insgesamt 50 Fahrzeuge zu sehen sein – und drei davon tragen unser WohnPlus3-Logo.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“ Auch im vergangenen Jahr haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in vielen themenübergreifenden Projekten dieses Zitat erfolgreich mit Leben gefüllt: bei der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, im Bereich des Neubaus, im Rahmen des Sozialen Managements, bei der Organisation großer Feste wie z.B. „Unser Tag“ und in vielen anderen Projekten.

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.

Die Vorstände der WohnPlus3-Genossenschaften mit den neuen Elektro-Smarts



Ordentliche Vertreterversammlung

Die 37. ordentliche Vertreterversammlung fand am 21. Juni 2011 statt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Vertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2009 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., den Jahresabschluss 2010 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2010 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Um die im Verschmelzungsvertrag festgelegte Reduzierung des Aufsichtsrates auf sechs Personen durchzuführen, traten alle sieben Aufsichtsratsmitglieder zurück und stellten sich danach zur Wiederwahl. Weitere Kandidaten gab es nicht. Mit diesem Prozedere überließ der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Entscheidung, wer dem Gremium zukünftig angehören soll.

Im Ergebnis wurden für drei Jahre Dr. Wolfgang Rieß und Inga Schroeder, für zwei Jahre Volker Koppitz und Daniela Platz und für ein Jahr Rüdiger Dindorf und Uwe Timme gewählt. Lars Köster wurde nicht wiedergewählt. Aufsichtsrat und Vorstand dankten ihm für sein jahrelanges Engagement in dem Gremium.

Damit ist die im Verschmelzungsvertrag 2007 festgelegte Verringerung des Aufsichtsrates auf sechs Personen abgeschlossen.

In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat Dr. Wolfgang Rieß bis zum 31. Dezember 2011 zu seinem Vorsitzenden, zum 1. Januar 2012 wechselte der Vorsitz dann auf Inga Schroeder.

Gesetzliche Prüfung

Die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz fand vom 16. Mai bis 22. Juni 2011 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 i. L. und 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 31.12.2010 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, 22. Juni 2011

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 2011 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2011	509.452,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	34.669,98 €
Bilanzgewinn	544.121,98 €

Damit wird die nach Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

LAGEBERICHT

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft unverändert 4.632 Wohnungen mit 290.409 m² Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.143 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 927 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagen – und 13 gepachtete Abstellplätze.

Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 29,08 Mio. € gemäß nachfolgender Tabelle:

	2011 €	2010 €	Veränderung
Sollmieten Wohnungen	19.736.200	19.291.100	+445.100
Erlösschmälerungen Wohnungen	-16.500	-40.100	+23.600
Sollmieten andere Objekte	815.500	805.800	+9.700
Erlösschmälerungen andere Objekte	-82.400	-99.900	+17.500
Abgerechnete Umlagen	6.903.500	5.698.300	+1.205.200
Miet- und Aufwendungszuschüsse	1.618.000	1.547.500	+70.500
Sonstiges	103.100	101.900	+1.200
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	29.077.400	27.304.600	+1.772.800

Die Position Abgerechnete Umlagen ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da in 2010 einmalig niedrigere Erlöse aufgrund der Änderung der Abrechnungsperiode angefallen waren.

Wohnungsleerstände betrafen überwiegend kurzfristige Verzögerungen bei Anschlussvermietungen, teilweise bedingt durch Ausstattungsverbesserungen im Zuge von Mieterwechseln. Länger anhaltende Wohnungsleerstände gab es im Berichtsjahr nicht. Insgesamt bewegt sich die Leerstands- und damit die Ausfallquote auf einem extrem niedrigen Niveau, wie die folgende Tabelle zeigt:

Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen für Wohnungen in Euro

	2011	2010	2009	2008	2007
Sollmieten Wohnungen	19.736.200	19.291.100	18.772.800	18.278.100	17.946.400
Erlösschmälerungen Wohnungen	16.500	40.100	40.500	64.300	85.300
Ausfallquote	0,08 %	0,21 %	0,22 %	0,35 %	0,48 %



Die Mietforderungen betragen zum Ende des Berichtsjahres 126 T€. Hiervon mussten 64 T€ als uneinbringlich abgeschrieben werden, sodass 62 T€ in der Bilanz als Mietforderungen ausgewiesen wurden.

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Sollmieten aller Objekte	20.551.800	20.096.900	19.564.300	19.074.700	18.767.600
Mietforderungen	126.100	109.000	170.100	229.200	241.500
Forderungsquote	0,61%	0,54%	0,87%	1,20%	1,29%

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 273. Die Fluktuationsrate ist dadurch von 7,2% in 2010 auf 5,9% stark gesunken. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

Kooperation

Um bestehende Aufgaben gemeinsam besser lösen, Erfahrungen austauschen, Synergie- und Kostendegressionseffekte nutzen und damit die Wettbewerbsposition zum Wohle unserer Mitglieder stärken zu können, haben wir Anfang 2006 eine Kooperationsvereinbarung mit der Baugenossenschaft dhu eG und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG geschlossen. Die Kooperation verfügt zusammen über einen Bestand von rund 12.300 Wohnungen und über 17.000 Mitglieder. Schwerpunkte der Zusammenarbeit liegen im Bereich der Hausbewirtschaftung, des Sozialen Managements sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Im Berichtsjahr haben wir ein Grundstück erworben und damit begonnen, unser erstes gemeinsames Bauprojekt, VE 81 „Am Stadtpark zuhause“, umzusetzen. Hierfür wurde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Die Kooperation arbeitet sehr erfolgreich und wird auch in Zukunft fortgesetzt.

Investitionen in Neubau und Bestand

In 2011 wurde zusammen mit unseren Kooperationspartnern ein Grundstück in der Straße Alter Güterbahnhof in Winterhude (VE 81) als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben und wird deshalb bis zur Fertigstellung im Frühjahr 2013 als Beteiligung ausgewiesen. Von den insgesamt 99 Wohnungen entfallen 30 Wohnungen auf unsere Genossenschaft. Die bisher unter Bauvorbereitung gebuchten Kosten von 238 T€ wurden auf Beteiligungen umgebucht. Hinzu kamen im Berichtsjahr Bau- und Grundstückskosten für unseren Anteil in Höhe von 1,74 Mio. €. Insgesamt rechnen wir für unseren Anteil mit einem Investitionsvolumen von rund 7,80 Mio. €, sodass in 2012 und 2013 noch rund 5,82 Mio. € anfallen werden.

Neben der Neubautätigkeit lag der Schwerpunkt unserer Investitionen in der Fortführung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms. Hierfür wendeten wir insgesamt einen Betrag von 9,87 Mio. € auf, der sich in folgende Bereiche aufteilt:

	2011 €	2010 €
längerfristig geplante Instandhaltungen/Modernisierungen	6.393.900	5.870.600
laufende Instandhaltung	1.176.100	1.311.400
Ausstattungsverbesserung bei Mieterwechsel	578.300	553.100
Personalkosten für Modernisierung/Instandhaltung	670.000	622.500
Instandhaltung aus Versicherungsschäden	270.900	160.200
Gesamtaufwand Modernisierung und Instandhaltung	9.089.200	8.517.800
aktivierte Modernisierungskosten	781.900	2.762.500
Modernisierung und Instandhaltung insgesamt	9.871.100	11.280.300

Die vom Volumen her größten Einzelmaßnahmen fanden in der VE 60 und der VE 61 statt: Die Modernisierung in der Wohnanlage VE 60, Tischbeinstraße u. a. in Barmbek, hat Kosten in Höhe von 2,73 Mio. € verursacht, von denen für die neuen Balkone 506 T€ aktiviert wurden. Ferner wurden in der VE 61, Hermann-Kauffmann-Straße u. a. in Barmbek, 2,27 Mio. € für die Modernisierung aufgewendet, von denen, ebenfalls für Balkone, 262 T€ aktiviert wurden.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH. Hierbei handelt es sich um die in 2011 umbenannte GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH. Die Hamburger Wohnpartner 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 i. L.. Nach Verkauf der letzten Eigenheime und Tilgung des Darlehens sowie einer Gewinnausschüttung von 40 T€ wurde zwischenzeitlich die Liquidation beschlossen, da für unsere Geschäftszwecke eine Tochtergesellschaft ausreichend ist.

Personal und Organisation

Die Genossenschaft verfügt über eine Personalbedarfsplanung, um eine lückenlose Neubesetzung der jeweiligen Stellen und einen reibungslosen Arbeitsablauf zu gewährleisten. Im Zuge dessen bildet die Genossenschaft auch regelmäßig im Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ aus. Darüber hinaus haben wir Anfang 2011 einen neuen Arbeitsplatz im Bereich des Sozialen Managements mit dem Schwerpunkt „Einzelfallhilfe, Forderungsmanagement und Nachbarschaftskonflikte“ geschaffen. Im Berichtsjahr sind drei Mitarbeiter aus den Diensten der Genossenschaft ausgeschieden. Durch Neueinstellungen wurden die Stellen wieder besetzt.

Der Personalbestand der Genossenschaft wird entsprechend den sich verändernden Anforderungen kontinuierlich entwickelt. Auch in 2011 absolvierten die Mitarbeiter der Genossenschaft zahlreiche Fortbildungen und Seminare zur Erweiterung ihrer Qualifikation.

Die Genossenschaft ist funktional gegliedert, jedoch in den Kernbereichen – Hauswarte, Technik, und Wohnungsverwaltung – mehr an den Geschäftsprozessen ausgerichtet und zu organisato-

rischen Untereinheiten zusammengefasst (Bestandsgruppen). Eine Dokumentation der organisatorischen Grundlagen, wie z.B. Organigramme, Stellenbeschreibungen sowie Arbeits- und Geschäftsanweisungen, in denen wichtige Geschäftsprozesse und grundlegende Regelungen festgelegt sind, liegt vor. Diese ablauforganisatorischen Grundlagen werden kontinuierlich den sich verändernden Bedingungen angepasst und entsprechend fortgeschrieben. Mittlerweile sind alle organisatorischen Regelungen in ein EDV-gestütztes Organisationshandbuch überführt.

2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,14 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 235 T€ erhöht und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2011 €	2010 €	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+4.348.100	+4.861.000	-512.900
Bautätigkeit / Modernisierung	-106.400	-111.800	+5.400
Betreuung	+3.300	+4.700	-1.400
Finanzen	148.800	-178.700	+327.500
Neutrales Ergebnis	96.200	-346.500	+442.700
Sonstiges	-353.400	-326.600	-26.800
Jahresüberschuss	+4.136.600	+3.902.100	+234.500

Obwohl die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inkl. Bestandsveränderungen um 772 T€ gestiegen sind, verminderte sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen auf verminderte Zuschüsse von 230 T€, Mehrkosten im Bereich der Betriebs- und Instandhaltungskosten (608 T€) sowie erhöhte Personal- und Verwaltungskosten zurückzuführen (406 T€).

Das Finanzergebnis wurde 2010 durch Abschlussgebühren bei Bausparvertragsabschlüssen (75 T€) und die durch das BilMoG erforderlichen Abzinsungen (144 T€) belastet. Im Berichtsjahr wurden die Abzinsungen (119 T€) mit über den BAB verteilt. Ferner enthält das Finanzergebnis die um 50 T€ erhöhten Zinserträge sowie die einmalige Gewinnausschüttung der WBP i.L. (40 T€).

Das neutrale Ergebnis beinhaltetete in 2010 den außerordentlichen Aufwand durch die Änderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (353 T€). Im Berichtsjahr sind überwiegend Rückstellungsaufösungen und Buchgewinne enthalten.

3. 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 3,67 % gegenüber 3,75 % in 2010. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements genau beobachtet. Aufgrund breit gestreuter Zinsbindungsfristen und der Ertragskraft unserer Genossenschaft halten sich Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 9,92 Mio. € aufgenommen, die mit Nominalzinssätzen zwischen 1,05 % und 4,23 % verzinst werden. Hiervon wurden 5,00 Mio. € für Darlehensumschuldungen zum Prolongationszeitpunkt verwendet, die restlichen 4,92 Mio. € für Modernisierungstätigkeiten und Neubau. Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer zukünftigen Modernisierungs- und Neubautätigkeit sind geplant.

Zur Sicherung günstiger Konditionen beim Auslauf von Zinsbindungsfristen wurden teilweise Forward-Darlehen aufgenommen. 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. Darüber hinaus haben wir uns im Frühjahr 2012 für die Modernisierungen bis ins Jahr 2014 günstige KfW-Mittel reserviert und die Laufzeit in einem Fall so bemessen, dass nach der ersten Festschreibungszeit in 8 Jahren dieses Darlehen mittels eines zwischenzeitlich neu abgeschlossenen dritten Bausparvertrages getilgt werden kann.

Außerdem beobachten wir die Beleihungswerte unserer Objekte und optimieren Beleihungsspielräume in den Grundbüchern.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2011:

Kapitalflussrechnung

	2011	2010
	€	€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.136.600	3.902.100
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.572.400	4.550.600
Zuschreibungen beim Anlagevermögen	0	-100
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	-1.000	402.000
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	8.708.000	8.854.600
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-271.000	-148.000
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.300	-500
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-140.100	-1.278.200
Teilschulderlasse (Abgang Verbindlichkeiten, KfW ²⁾ -Förderprogramm)	-118.800	-271.500
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Zunahme)	-434.800	1.774.800
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.734.000	8.931.200
Planmäßige Tilgungen	-3.301.800	-3.879.100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.432.200	5.052.100
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	12.700	34.000
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten (Vorjahr inkl. Neubau)	-792.000	-5.893.600
Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.	-112.600	-49.800
Bauvorbereitungskosten	0	-231.600
Beteiligung an einer GbR (Neubau VE 81)	-1.740.200	0
Andere Finanzanlagen	0	-100
Bausparguthaben	-968.500	-405.700
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.600.600	-6.546.800
III. Finanzierungsbereich		
Zugang von Darlehen	4.775.000	3.314.900
Vorzeitige Darlehensablösung (Vorjahr Rückzahlung kurzfr. Darlehen)	-10.700	-1.150.000
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	170.100	252.300
Auszahlungen von Dividenden	-497.000	-466.700
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.437.400	1.950.500
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.269.000	455.800
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.269.000	455.800
Finanzmittelbestand am 31.12.2010/2009	1.539.000	1.083.200
Finanzmittelbestand am 31.12.2011/2010	6.808.000	1.539.000

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. Dezember 2011 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich zum Ende des Geschäftsjahres 2011 folgende Vermögens- und Kapitalstruktur:

Vermögenslage

Aktiva	2011		2010		Veränderung €
	€	%	€ €	%	
Anlagevermögen	129.331.400	88,4	131.262.400	92,6	-1.931.000
Umlaufvermögen	16.906.200	11,6	10.528.600	7,4	+6.377.600
Bilanzsumme	146.237.600	100,0	141.791.000	100,0	+4.446.600
Passiva					
Eigenkapital	54.631.300	37,4	50.821.600	35,8	+3.809.700
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	2.107.900	1,4	2.108.900	1,5	-1.000
• Verbindlichkeiten	80.011.100	54,7	78.637.200	55,5	+1.373.900
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.487.300	6,5	10.223.300	7,2	-736.000
Bilanzsumme	146.237.600	100,0	141.791.000	100,0	+4.446.600

Das Anlagevermögen beträgt 88,4% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den unter Beteiligung ausgewiesenen Neubauinvestitionen VE 81 von 1,74 Mio. € sowie weiteren aktivierten Anschaffungs- und Modernisierungskosten von 905 T€ abzüglich der planmäßigen Abschreibung von 4,57 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Finanzmittelbestandes inkl. Bausparguthaben von 6,24 Mio. €. Die in 2010 im Umlaufvermögen enthaltene Forderung gegenüber unserer Tochtergesellschaft WBP i.L. von 502 T€ wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgezahlt. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 477 T€ auf 1,60 Mio. €. Enthalten sind Teilschulderlasse der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Zuge der Förderung energetischer Modernisierungen von 1,15 Mio. €, davon 475 T€ aus 2011.

Der Zugang im Eigenkapital resultiert hauptsächlich aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3,60 Mio. €. Hinzu kommt eine Erhöhung der Geschäftsguthaben um 170 T€. Bei einer um 3,1% gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,6% auf 37,4%.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Die langfristigen Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens handelt, erhöhten sich um insgesamt 1,37 Mio. €.

5. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Das vorhandene Risikomanagement als Bestandteil unseres Controlling-Systems 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 demografische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotenzials einbezogen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 erneut kräftig gewachsen, wobei der wirtschaftliche Aufschwung hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte stattfand. Im zweiten Halbjahr belastete die europäische Schuldenkrise die deutsche Konjunktur zunehmend. Von ihr drohen wohl die größten Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Preis- und Eurostabilität.

Der im letzten Geschäftsbericht prognostizierte Anstieg der Energiekosten ist eingetreten. Insgesamt verteuerte sich Energie spürbar um rund 10% und trug damit maßgeblich zu den gestiegenen Verbraucherpreisen bei. Die im Zuge der nuklearen Katastrophe in Japan auf den Weg gebrachte Energiewende wird nach allgemeiner Auffassung zu weiteren Energiepreisvertierungen führen. Für unsere Genossenschaft ist diese Entwicklung ein noch stärkerer Ansporn, die Anstrengungen im Bereich der energetischen Modernisierung unserer Wohnungsbestände zu intensivieren. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch den Abschluss möglichst längerfristiger Energieversorgungsverträge – möglichst auch im Verbund mit anderen Unternehmen – gute Konditionen für unsere Mitglieder zu erhalten.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Die Finanzierungsbedingungen befinden sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Darüber hinaus verfügen wir über ein hohes Selbstfinanzierungspotenzial.

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Für das laufende Jahr sind Investitionen von insgesamt rund 10,14 Mio. € geplant, von denen 400 T€ aktiviert werden sollen. Inhaltlich werden die energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes einen Schwerpunkt bilden. Die damit erzielten Verbrauchsreduzierungen tragen dazu bei, die Auswirkungen weiterer Energiepreisteigerungen für unsere Mitglieder abzumildern. Auch die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Mitglieder sowie die Innenmodernisierung von Küchen und Bädern werden zukünftig weiter vorangetrieben.

Schließlich planen wir auch in Zukunft den Neubau von Wohnungen in ansprechender Qualität und in ausgesuchten Lagen.

Das Soziale Management bleibt neben der Neubautätigkeit und der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ein weiterer Aufgabenschwerpunkt der Genossenschaft. Die bereits heute schon umfangreichen Angebote für unsere Mitglieder werden auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgeführt.

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

Wir bieten unseren Mitgliedern ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und attraktive Angebote rund um das Wohnen. Hamburg ist als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum hält unvermindert an. 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. Negative Beeinträchtigungen unserer Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage oder gar eine Gefährdung unserer Genossenschaft sind nicht erkennbar. Daher erwarten wir auch für die kommenden Jahre positive Ergebnisse, die jedoch aufgrund der erhöhten Modernisierungsinvestitionen geringer ausfallen werden.

Hamburg, 17. April 2012

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

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



Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE IN EURO	2011	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.768,00	17.457,67
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.900.538,14	130.590.238,38
Technische Anlagen und Maschinen	22.466,83	29.345,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.340,11	178.453,54
Bauvorbereitungskosten	750,00	240.001,53
	127.124.095,08	131.038.039,32
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	203.387,56	203.387,56
Beteiligungen	1.977.696,93	0,00
Andere Finanzanlagen	3.500,00	3.500,00
	2.184.584,49	206.887,56
Anlagevermögen insgesamt	129.331.447,57	131.262.384,55
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	7.018.704,49	6.860.176,30
Andere Vorräte	1.844,47	2.123,91
	7.020.548,96	6.862.300,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	62.243,67	58.037,36
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	376,66	329,48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19,29	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.816,81	528.665,69
Sonstige Vermögensgegenstände	1.596.718,57	1.120.172,79
	1.691.175,00	1.707.205,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.807.975,59	1.539.016,90
Bausparguthaben	1.374.157,12	405.688,93
	8.182.132,71	1.944.705,83
Umlaufvermögen insgesamt	16.893.856,67	10.514.211,36
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.331,28	14.418,48
Bilanzsumme	146.237.635,52	141.791.014,39

PASSIVSEITE IN EURO	2011	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.600,00	385.850,00
der verbleibenden Mitglieder	12.971.800,00	12.740.550,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	131.750,00	140.650,00
	13.437.150,00	13.267.050,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.900.000,00	4.450.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	450.000,00	(400.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00	11.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	24.750.000,00	21.600.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.150.000,00	(3.024.304,11)
· davon aus BilMoG	0,00	(25.695,89)
	40.650.000,00	37.050.000,00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	7.478,36	26.723,65
Jahresüberschuss	4.136.643,62	3.902.104,82
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.600.000,00	-3.424.304,11
	544.121,98	504.524,36
Eigenkapital insgesamt	54.631.271,98	50.821.574,36
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.107.901,00	2.108.918,00
Sonstige Rückstellungen	161.114,00	432.080,00
	2.269.015,00	2.540.998,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.269.313,29	46.712.251,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.741.807,86	31.924.948,51
Erhaltene Anzahlungen	7.873.980,51	8.077.634,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.576,69	112.481,51
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.280,74	9.573,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267.589,78	1.461.666,91
Sonstige Verbindlichkeiten	24.457,57	40.232,08
· davon aus Steuern	4.785,02	(3.153,55)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.301,15	(7.006,57)
	89.236.006,44	88.338.788,94
Rechnungsabgrenzungsposten	101.342,10	89.653,09
Bilanzsumme	146.237.635,52	141.791.014,39

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 in Euro

	2011		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		29.077.388,79	27.304.632,77
b) aus der Betreuungstätigkeit		108.639,83	102.094,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.385,51	3.384,38
		29.191.414,13	27.410.111,52
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		158.528,19	1.159.647,46
Sonstige betriebliche Erträge		1.055.169,19	1.188.508,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.417.690,46	13.809.025,99
Rohergebnis		15.987.421,05	15.949.241,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.006.325,87	1.904.065,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		489.596,21	413.011,29
· davon für Altersversorgung	131.764,06		(72.699,42)
		2.495.922,08	2.317.077,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.574.204,28	4.550.629,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		888.366,76	821.398,61
Erträge aus Beteiligungen verbundener Unternehmen		40.000,00	0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		205,20	194,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		123.467,77	72.922,78
· davon aus verbundenen Unternehmen	6.091,57		(13.600,99)
· davon Zinsanteil der Veränderung langfristiger Forderungen / Rückstellungen	11.190,43		(306,52)
		163.672,97	73.117,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.056.257,42	3.093.162,27
· davon Zinsanteil der Veränderung langfristiger Rückstellungen	118.866,00		(109.485,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.136.343,48	5.240.091,76
Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis		0,00	352.532,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.725,76	0,00
Sonstige Steuern		995.974,10	985.454,94
Jahresüberschuss		4.136.643,62	3.902.104,82
Gewinnvortrag		7.478,36	26.723,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.600.000,00	3.424.304,11
Bilanzgewinn		544.121,98	504.524,36

ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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. Mai 2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang nach dem Jahr 2009 erfolgte.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Restnutzungsdauer von 60 Jahren. Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken werden über die Nutzungsdauer des Erbbaurechtes – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54–63 wird weiterhin von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach 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.
- 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 Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurden im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.
- 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 WBP i.L. (50 T€) sowie dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€). Bei der Hamburger Wohnpartner handelt es sich um die ehemalige GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH, die im Berichtsjahr umfirmiert wurde.
- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5% 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 5,14% zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden ebenfalls mit 5,14% 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	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	196.218,22	16.984,56	25.316,69	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	227.821.517,99	791.951,72	0,00	0,00
Maschinen	229.826,35	922,25	6.616,60	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	932.606,07	94.733,88	112.674,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	240.001,53	0,00	1.785,00	-237.466,53
	229.223.951,94	887.607,85	121.075,99	-237.466,53
Finanzanlagen				
Anteile an verb. Unternehmen	203.387,56	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	1.740.230,40	0,00	237.466,53
Andere Finanzanlagen	3.500,00	0,00	0,00	0,00
	206.887,56	1.740.230,40	0,00	237.466,53
Anlagevermögen insgesamt	229.627.057,72	2.644.822,81	146.392,68	0,00

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich mit 768 T€ um aktivierte Kosten für nachträgliche Balkonanbauten in zwei Wohnanlagen (VE 60 und 61).
- Bei der erstmalig ausgewiesenen Beteiligung handelt es sich um eine im Berichtsjahr gegründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Erstellung eines Neubauvorhabens in Winterhude (VE 81). Bei Baubeginn wurden die vormals unter Bauvorbereitung gebuchten Beträge in Höhe von 237 T€ auf Beteiligungen umgebucht. Hinzu kamen Grundstücks- und Baukosten des Berichtsjahres für unseren Anteil von 30 Wohnungen in Höhe von 1,74 Mio. €.
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,02 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 7,87 Mio. € gegenüber.

Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
165.118,09	22.768,00	11.674,23
101.712.931,57	126.900.538,14	4.481.651,96
201.665,17	22.466,83	7.801,29
714.325,45	200.340,11	71.291,80
0,00	750,00	1.785,00
102.628.922,19	127.124.095,08	4.562.530,05
0,00	203.387,56	0,00
0,00	1.977.696,93	0,00
0,00	3.500,00	0,00
0,00	2.184.584,49	0,00
102.794.040,28	129.331.447,57	4.574.204,28

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr befinden sich in den Sonstigen Vermögensgegenständen. Hierbei handelt es sich um einen Zuschuss der Wohnungsbaukreditanstalt (79 T€), weitere Zuschüsse (3 T€) sowie um Teilschulderlasse (375 T€) im Rahmen des KfW-Förderprogramms Energieeffizient Sanieren.
- 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 31.12.2011	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	47.269.313,29 (46.712.251,48)	4.266.547,69 (3.098.294,03)	10.848.524,49 (10.752.331,84)	32.154.241,11 (32.861.625,61)	47.269.313,29 (46.712.251,48)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	32.741.807,86 (31.924.948,51)	1.319.554,79 (1.225.711,26)	5.773.759,93 (5.388.084,20)	25.648.493,14 (25.311.153,05)	32.741.807,86 (31.924.948,51)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	7.873.980,51 (8.077.634,71)	7.873.980,51 (8.077.634,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.576,69 (112.481,51)	29.473,80 (84.378,62)	28.102,89 (28.102,89)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.280,74 (9.573,74)	1.280,74 (9.573,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267.589,78 (1.461.666,91)	1.267.589,78 (1.461.666,91)				
Sonstige Verbindlichkeiten	24.457,57 (40.232,08)	22.122,06 (35.561,04)	2.335,51 (4.671,04)			
Gesamtbetrag	89.236.006,44	14.780.549,37	16.652.722,82	57.802.734,25	80.011.121,15	
<i>Vorjahr</i>	<i>(88.338.788,94)</i>	<i>(13.992.820,31)</i>	<i>(16.173.189,97)</i>	<i>(58.172.778,66)</i>	<i>(78.637.199,99)</i>	

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 ein planmäßig zurückzuzahlendes Euribor-Darlehen in Höhe von 1,00 Mio. € sowie Teilschulderlasse aus KfW-Darlehen in Höhe von 778 T€ enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsanteile der Veränderung der Pensionsrückstellungen (115 T€) und der Jubiläumsrückstellungen (4 T€) enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH i.L. mit Sitz in Hamburg. Die WBP i.L. verfügt zum 31. Dezember 2011 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und über ein Eigenkapital in Höhe von insgesamt 53 T€. Das Ge-

schäftsjahr 2011 schloss die WBP i.L. mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,5 T€ ab. Im Berichtsjahr wurden die letzten Reihenhäuser verkauft, das Darlehen an die Hamburger Wohnen zurückgezahlt und danach die Liquidation beschlossen. Vorher wurde eine Gewinnausschüttung in Höhe von 40 T€ durchgeführt. Das Sperrjahr nach dem Gläubigeraufruf läuft bis Januar 2013.

- Ferner ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31. Dezember 2011 über Eigenkapital in Höhe von 154 T€. Der Jahresfehlbetrag beträgt 267 €. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner in Höhe von rund 32 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen den unter Beteiligungen ausgewiesenen Neubau VE 81. Von den insgesamt rund 7,80 Mio. € sind bisher 1,98 Mio. € aktiviert, sodass während der restlichen Bauzeit bis ins Frühjahr 2013 noch Kosten von rund 5,82 Mio. € anfallen werden.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,5	1,5
Technische Mitarbeiter	3	-
Hauswarte u. a.	12	9
Gesamt	33,5	10,5

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

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

Mitglieder

Anfang 2011	6.713
Zugang 2011	255
Abgang 2011	207
Gesamt	6.761

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2011 um 231.250,- € auf 12.971.800,- € 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 von 01.01.2011 bis 31.12.2011,
stellvertretender Vorsitzender ab 01.01.2012

Inga Schroeder, stellvertretende Vorsitzende von 01.01.2011 bis 31.12.2011,
Vorsitzende ab 01.01.2012

Rüdiger Dindorf
Volker Koppitz
Lars Köster (bis 21.06.2011)
Daniela Platz
Uwe Timme

Hamburg, 17. April 2012

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2011 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat er sich vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutende 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.

Der Aufsichtsrat begrüßt die Fortsetzung größerer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Auch die erstmalige Errichtung von neuen Wohnungen zusammen mit unseren beiden Kooperationspartnern wurde vom Aufsichtsrat begleitet.

Der Aufsichtsrat besteht seit der Vertreterversammlung 2011, wie dies im Rahmen der Fusionsvereinbarungen auch geplant war, nunmehr wieder aus sechs Mitgliedern. Von diesen werden in Zukunft wieder regelmäßig 1/3, das heißt zwei Mitglieder, jedes Jahr von der ordentlichen Vertreterversammlung zu wählen sein.

Eine Informationsveranstaltung zum Thema Jahresabschluss, Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung bot

der Aufsichtsrat im Mai 2011 zum wiederholten Male interessierten Vertretern an. Dieses Angebot wurde sehr gut angenommen. Die Veranstaltung sollte helfen, die Transparenz und das Verständnis für das sehr umfangreiche Zahlenwerk eines Jahresabschlusses zu verbessern.

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 2011 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen,
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2011 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, 18. April 2012

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.

Vorstand

Simone Zückler, Dr. Hardy Heymann, Sönke Selk

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 2011 konnten dank der Spenden, der Zinserträge und der Dividende aus dem Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen zahlreiche Projekte gefördert werden.

Tätigkeiten

Mit dem Stadtteilstfest „KulturBewegt“ hat die Stiftung ein Vorhaben des Bürgerhauses Barmbek unterstützt. Mit einem bunten Programm stellten sich unter anderem Vereine, Initiativen und Projekte vor; es wurde musiziert, gezaubert und jongliert, ein Flohmarkt organisiert, und auch für das leibliche Wohl war gesorgt.

Barmbek-Nord ist in Bewegung. Seit vielen Jahren finden Veränderungen im Stadtteil statt; beispielsweise

am Bahnhof, im Quartier 21 und im Sanierungsgebiet „Südliche Fuhle“. Unter dem Motto „Nachbarschaft entsteht nicht von allein, ein neues Barmbek-Nord entsteht, das für Arm und Reich, Jung und Alt, Fremdes und Hiesiges, Erhaltenswertes und Neues offen sein soll“ unterstützt das Bürgerhaus Barmbek diesen Prozess.

Die Stiftung hat im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe zwei Projekte in Stellingen gefördert: Mit „Linse Mobil“ wurde ein Kinderbetreuungsprojekt von SOS Kinderdorf und dem Hamburger Kinder- und Jugendhilfe e. V. gefördert. Ziel war es hier, für Kinder von sechs bis zwölf Jahren und deren Eltern und Großeltern ein niedrigschwelliges Angebot zur sinnvollen Freizeitgestaltung und zum sozialen Miteinander zu initiieren. Dazu wurden auf dem Marktplatz Linse unter pädagogischer Anleitung Spielangebote an die Kinder gerichtet oder Materialien aus einem Bollerwagen zum freien Spiel zur Verfügung gestellt. Dieses Projekt wurde so gut angenommen, dass eine Fortsetzung in diesem Jahr bereits beschlossen ist.

Unter dem Motto „Abenteuer Leben: entdecken, erforschen, erleben“ förderte die Stiftung ein weiteres Projekt in diesem Bereich. Die Evangelische Freikirche Torstraße hat es sich hierbei zur Aufgabe gemacht, jeden Sonntagvormittag mit Kindern von sechs bis elf Jahre gemeinsam zu frühstücken, zu spielen und zu basteln.

Ausblick

Bereits im vergangenen Jahr war ein starker Anstieg der Anträge zu verzeichnen, der sich in diesem Jahr fortzusetzen scheint. 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. Da wir davon ausgehen, dass sich die Stiftungsarbeit noch intensivieren wird, ist die Einstellung





„KulturBewegt“
Stadtteilfest in Barmbek

eigenen Personals bei der Stiftung eine Möglichkeit, den zunehmenden Arbeitsanfall, gerade auch im administrativen Bereich, gerecht zu werden. Wir werden daher genau prüfen, inwieweit eine dauerhafte personelle Verstärkung sinnvoll ist.

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

Die 2011 übernommene Bezuschussung des Jugendbüros in der Stelling Linse wird in diesem Jahr fortgesetzt. Hier erhalten Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren aus dem Stadtteil unbürokratisch und schnell Beratungs- und Hilfsangebote. Die Stiftung hat hier die Finanzierung der Raummiete übernommen.

Für Kinder und Erwachsene bietet der gemeinnützige Verein Bunte Kuh e. V. das Projekt „Bauen mit Lehm für Groß und Klein“ in Altona an. Bei dieser Lehmbau-Aktion erschaffen die Teilnehmer unter der fachkundigen Anleitung von Künstlern, Architekten und Pädagogen frei modellierte und begehbare Räume und Skulpturen aus Lehm bis zu einer Höhe von vier Metern.

Dem Ideenreichtum der Kinder sind dabei keine Grenzen gesetzt. Bei einem Abschlussfest sollen die imposanten Bauten mit Musik und Speisen aus dem Lehmofen gefeiert werden. Auch dieses Projekt wird die Stiftung Hamburger Wohnen finanziell unterstützen.

Spiel und Straße in Barmbek ist eine Aktion des Museums der Arbeit, die ebenfalls durch die Stiftung gefördert wird. In einem generationenübergreifenden Prozess sollen 13- bis 16-jährige Schüler/-innen aus Barmbek über 60-jährige Bewohner/-innen Barmbeks nach deren Spielen auf der Straße aus Kindertagen befragen und daraus im Museum der Arbeit ein Buch mit Illustrationen fertigen. Neben der intergenerationellen Begegnung sollen mit diesem Projekt u. a. auch die Ausdrucksfähigkeit der Schüler/-innen und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Barmbeker Einrichtungen gefördert werden.

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freunden und Förderern 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	173	–	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	29	22	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, Hörzensweg 53–57, Rebenacker 5–15, 6–14	151	68	–	1971
31	Lohbrügge, Friedrich-Frank-Bogen 58–62	36	–	–	1972
32	Stellingen, Schmalenbrook 9–11	18	–	–	1972
33	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c+d–18 c+d	64	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58	28	–	22	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7–27	104	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	50	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
Gesamt		4.632	1.152	940	



Ihr Zuhause mit Zukunft!

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

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

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



www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

