

GESCHÄFTSBERICHT 2009



# AUF EINEN BLICK

---

|   | 2007    | 2008    | 2009    |
|---|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme in T€   | 132.255 | 133.905 | 138.063 |
| Umsatzerlöse aus der<br>Hausbewirtschaftung in T€         | 25.692  | 26.634  | 27.973  |
| Leistungen für Instandhaltung<br>und Modernisierung in T€ | 12.943  | 11.485  | 11.777  |
| Leistungen für Neubau in T€                               | 114     | 5.107   | 5.763   |
| Eigenkapital in T€  | 40.731  | 43.472  | 47.108  |
| Eigenkapitalquote in %                                    | 30,8    | 32,5    | 34,1    |
| Jahresüberschuss in T€                                    | 1.455   | 3.132   | 3.321   |
| Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen                     | 4.568   | 4.568   | 4.615   |
| Anzahl der verbleibenden Mitglieder                       | 6.673   | 6.689   | 6.691   |

---

## Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46  
22525 Hamburg

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

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

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

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

# GESCHÄFTSBERICHT 2009

## INHALT

---

|   |    |
|---|----|
| VORWORT   | 4  |
| BERICHT DES VORSTANDES  | 8  |
| Wohnen im Wandel der Zeit – modern und ökologisch                   | 8  |
| Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft | 16 |
| LAGEBERICHT   | 26 |
| JAHRESABSCHLUSS   | 35 |
| • Bilanz  | 36 |
| • Gewinn- und Verlustrechnung                                       | 38 |
| • Anhang  | 39 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES  | 45 |
| VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT  | 46 |
| VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN   | 48 |

## VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,  
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

---

2009 war ein spannendes und erfolgreiches Jahr zugleich. Spannend, weil die vielfältigen Probleme unserer Zeit nach Lösungen suchen und uns vor immer neue Herausforderungen stellen. Die demografischen Veränderungen, die zunehmende Erosion sozialer Systeme, gesetzliche Vorgaben, der Klimawandel, die globale Wirtschaftskrise – all diese Bereiche beeinflussen das Umfeld, in dem wir uns bewegen und bewähren müssen. Sie bergen Risiken, aber auch Chancen. Chancen insbesondere für diejenigen, die Veränderungsprozesse aktiv gestalten und nicht nur über sich ergehen lassen. Und genau da sehen wir unseren Erfolg im Jahr 2009: in der aktiven Gestaltung von Veränderungen. Davon wollen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht erzählen.

Während es zum Thema Klimawandel ja immer noch Zweifler gibt, ob er überhaupt stattfindet und wenn ja, ob menschliches Zutun mit verantwortlich oder gar ursächlich dafür ist, herrscht beim Thema Energie Einigkeit: fossile Energieträger sind endlich und ihre Preise steigen mit zunehmender Knappheit.

Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch geringere Verbräuche ist eine logische Konsequenz des Themas Klimawandel, zumindest für diejenigen, die an menschliches Zutun glauben. Aber auch für die Zweifler gibt es einen guten Grund, den Verbrauch zu reduzieren: die Kosten.



*Allen Modernisierungsarbeiten und dem langen Winter zum Trotz: erste Frühlingsboten in der VE 10, Dieselstraße 30 – 38 u. a. in Barmbek.*





Der Vorstand:  
Sönke Selk und Dr. Hardy Heymann

Für die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen sind beides Gründe, Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie zu ergreifen: sowohl der Klimawandel – von Menschen verursacht – als auch die Kosten. Durch Dämmmaßnahmen an den Gebäuden, durch moderne Heiztechnik, aber auch durch die Verwendung so genannter erneuerbarer Energien zur Wärmeabgewinnung leisten wir einen Beitrag dafür, den Klimawandel zu begrenzen und für unsere Mitglieder die Heizkosten zu senken. In diesem Geschäftsbericht wollen wir Ihnen beispielhaft einige solcher energetischen Modernisierungen vorstellen.

Berichten wollen wir Ihnen aber auch über ein anderes wichtiges Thema für uns, nämlich die Gründung unserer „Stiftung Hamburger Wohnen“. In Zeiten, in denen der Sozialstaat nicht nur zurückgefahren, sondern darüber hinaus auch in seinen Grundprinzipien in Frage gestellt wird, ist soziales Engagement besonders wichtig. Mit unserem Sozialen Management engagieren wir uns bereits seit Jahren aktiv mit gemeinschaftsfördernden Angeboten. Ziel ist es, die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere im Sinne aktiver und intakter Nachbarschaften in einem Netz sozialer Kontakte zu fördern und zu stabilisieren. Dieses Engagement soll durch die Stiftung erweitert werden. Welche Aufgaben sie dabei übernehmen soll, lesen Sie ebenfalls in diesem Geschäftsbericht.

Nicht zuletzt war das Berichtsjahr auch aus der wirtschaftlichen Betrachtung heraus ein erfolgreiches Jahr. Als Unternehmen muss man sich soziales Engagement leisten können. Der wirtschaftliche Erfolg ist eine wesentliche Voraussetzung sozialen Handelns. Eine vorausschauende

Planung, effizientes Arbeiten sowie eine nachhaltige Unternehmenspolitik und Mitgliederorientierung sind für uns wiederum wesentliche Voraussetzungen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,3 Mio. € ist Ausdruck dafür. Neben der Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent ermöglicht er auch wieder eine deutliche Stärkung der Rücklagen und damit des Eigenkapitals der Genossenschaft.

Sie sehen, das Thema Nachhaltigkeit hat verschiedene Dimensionen. Gemeint sind die wirtschaftliche, die soziale und die ökologische Nachhaltigkeit, die sich nicht gegenseitig ausschließen sondern einander bedingen und sich auf wunderbare Weise miteinander verbinden lassen.

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

Vorstand der Hamburger Wohnen



*Tanja Paul und Boris Fabisch,  
Barmbek*

## GUT ANGEKOMMEN

„Wir haben uns doch ein bisschen viel zugemutet, als wir das angekündigte Ende der Renovierung und den Umzug des einen von uns von Heidelberg nach Hamburg auf einen Tag gelegt haben. Denn als Bewohner des letzten Abschnitts der ersten Bauphase haben sich die kleinen Probleme und Verzögerungen summiert. Doch am Ende wurde alles gut. Die Wohnung ist insgesamt nicht nur moderner, sondern auch größer geworden.“

Wenn man uns fragen würde, ob wir das noch einmal mitmachen würden? Nee, noch mal so bald nicht. Aber wir können allen anderen sagen: es lohnt sich. Mitmachen und Durchhalten!“



Jeder soll es wissen...

Hinweis auf die Modernisierung in der VE 10,  
Dieselstraße 30 – 38 u. a. in Barmbek.

## BERICHT DES VORSTANDES

# WOHNEN IM WANDEL DER ZEIT – MODERN UND ÖKOLOGISCH

Im vergangenen Jahr hat die Finanz- und Wirtschaftskrise das Thema Klimawandel in der öffentlichen Wahrnehmung fast verdrängt. Will man der Rezession etwas Positives abgewinnen, dann die gesunkenen Energiepreise und die rückläufigen CO<sub>2</sub>-Emissionen – beides verursacht durch eine zurückgegangene Nachfrage an Energie im Zuge verminderter Wirtschaftsleistung. Freuen wir uns über kurzfristig gesunkene Energie- und damit auch Heizkosten und gönnen der Umwelt eine kleine Verschnaufpause.

Für mehr aber wird es nicht reichen: die Wirtschaftskrise wird bald vorbei sein, die Weltwirtschaft an Fahrt gewinnen und der Energieverbrauch anwachsen. Damit werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen steigen und – das zeigt sich bereits schon jetzt deutlich – auch die Preise.

Während der Rohölpreis im Juli 2008 seinen historischen Höchststand mit rund 142 US-Dollar (USD) je Barrel verzeichnete, fiel er im Sog der Kapitalmarktkrise bis Dezember 2008 auf unter 39 USD je Barrel. Mittlerweile ist

er – Stand März 2010 – wieder auf rund 83 USD je Barrel gestiegen. Erholt sich die Konjunktur weiter, wird auch die Nachfrage an Energie steigen. Die erhöhte Nachfrage wiederum wird sich auch auf die Preise auswirken. Grund genug also, auch weiterhin einen Beitrag zur Energie- und damit Kosteneinsparung zu leisten und aktiv an der Begrenzung des Klimawandels mitzuwirken.

Leider sind die Anforderungen des Gesetzgebers mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 sowohl an den Gebäudebestand als auch an den Neubau erneut drastisch gestiegen. Stellt man den Nutzenzuwachs, sprich die zusätzliche Energieeinsparung, in Relation zum erforderlichen Aufwand, muss die Sinnhaftigkeit solcher Verschärfungen hinterfragt werden. Zumal die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen des Gebäudebestandes, wie auch die Realisierung energetischer Standards im Neubau, zunehmend zu einem Problem werden. Denn der finanzielle Aufwand solcher Maßnahmen ist hoch und erfordert zu deren Finanzierung Nutzungsgebühren, die für viele unserer Mitglieder nur







Die Styropordämmung wird direkt auf das alte Verblendmauerwerk geklebt.  
VE 10, Dieselstraße 30 – 38 u. a. in Barmbek.

noch schwer zu bezahlen sind. Glücklicherweise gibt es zurzeit noch Förderprogramme, die die Folgen der hohen Investitionskosten energetischer Maßnahmen abmildern. Auch das Zinsniveau für Fremdkapital ist nach wie vor ausgesprochen günstig. Doch beides wird nicht von Dauer sein. Wie die Frage der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen dann gelöst werden soll, bleibt abzuwarten. Seitens des Staates die Anforderungen weiter zu verschärfen – die EnEV 2012 ist bereits in Planung –, ohne dafür die Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit solcher Investitionen zu verbessern, wohlgermerkt bei tragbaren Mieten, wird jedenfalls nicht funktionieren.

#### VE 10 – Dieselstraße 30 bis 38 u. a. in Barmbek: Modernisierung von 45 Wohnungen

Die Wohnanlage aus den 1950er Jahren umfasst insgesamt 128 Wohnungen, deren Modernisierung in zwei Abschnitten erfolgt. Im Berichtsjahr standen 45 Wohnungen auf dem Programm. Die Maßnahme beinhaltet unter anderem die Dämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken. Zur weiteren Energieeinsparung wurde die Heizanlage komplett erneuert, die in diesem Jahr noch um eine Solaranlage zur unterstützenden Warm-

VE 10, Dieselstraße 30 – 38 in Barmbek vom Innenhof aus gesehen. Für die Fassadendämmung war zunächst ein Gerüst erforderlich. Nach Beendigung der Fassadenarbeiten wurden dann die Balkone gestellt und mit der Fassade verankert.

#### VE 10 – Modernisierung Dieselstraße 30 – 38

|  |           |
|--|-----------|
| Baujahr  | 1954      |
| Wohnungen  | 45        |
| qm Wohnfläche  | 2.044     |
| Investition in €   | 2.320.000 |
| Heizwärmebedarf vor Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr  | 189       |
| Heizwärmebedarf nach Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr | 61        |
| Einsparpotential in kWh je qm Wohnfläche und Jahr                    | 128       |
| Einsparpotential in Prozent  | 68        |
| CO <sub>2</sub> -Reduktion in Tonnen                                 | 96        |

wasserbereitung ergänzt wird. Darüber hinaus erfolgte ein Austausch der alten Holzfenster durch neue Kunststofffenster mit einem wesentlich höheren Wärme- und Schallschutzwert. Zusätzlich erhielten die Wohnungen, die bisher keinen hatten, Balkone. In den Wohnungen wurden die Bäder und Küchen modernisiert, inklusive neuer sanitärer Einrichtungen, Heizkörper und Fliesen sowie Einbauküchen mit Einbauherd und Glas-Keramik-Kochfeld.

Die Gesamtkosten für diesen ersten Bauabschnitt betrugen rund 2,3 Mio. €. Ein Teil der Investitionskosten wurde mit zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Darüber hinaus erhalten wir hier für die Dauer von neun Jahren Zuschüsse zur Verbilligung der Nutzungsgebühren von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK).

Mit der Modernisierung der 83 Wohnungen des zweiten Abschnitts wurde bereits begonnen. Hier rechnen wir mit einer Fertigstellung der Arbeiten im Oktober dieses Jahres.



### VE 15 – Schmalenbrook 5a bis 7e u. a. in Stellingen: Modernisierung von 80 Wohnungen

Wie in der VE 10 ist auch in dieser Wohnanlage, 1963 erstellt, eine umfassende Modernisierung in zwei Abschnitten vorgesehen. Der erste Abschnitt betraf im Berichtsjahr 80 Wohnungen. Die grundlegende Modernisierung der Bäder und Küchen wurde hier noch durch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung ergänzt. Dadurch kann zukünftig auf die Platz raubenden 80-Liter-Boiler in den Bädern verzichtet werden. Die Warmwasserbereitung selbst wird auch hier durch eine neu installierte Solaranlage unterstützt. Darüber hinaus haben wir die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer, Kellerdecken) umfassend gedämmt sowie neue Wärme- und Schallschutzfenster eingebaut.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen betragen rund 4,2 Mio. €. Ein Teil der Investitionskosten wurde mit zinsgünstigen Darlehen der KfW finanziert. Darüber hinaus erhalten wir auch hier für neun Jahre Zuschüsse zur Verbilligung der Nutzungsgebühren von der WK.

Auf die im Zuge der energetischen Modernisierung sonst häufig durchgeführte Erneuerung der Heizung konnte im Übrigen verzichtet werden. Bereits in 2001 hatten wir uns dazu entschlossen, die Wohnungen – wie fast alle der rund 1.450 Wohnungen der Stellingener Linse – über ein Fernwärmenetz von E.ON Hanse an die Müllverbrennungsanlage „Stellingener Moor“ anzuschließen. Seitdem werden die Wohnungen überwiegend mit der Abwärme, die bei der Müllverbrennung entsteht, beheizt. Durch die damit verbundene Stilllegung von sechs Heizzentralen sparen wir nicht nur viel Geld für die Instandhaltung und Erneuerung von Heizkesseln und Brennern. Auch die Umwelt wird durch die Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich entlastet.

In diesem Jahr werden die Arbeiten im Schmalenbrook 1 fortgesetzt. Energetisch modernisiert wurde das Hochhaus mit 109 Wohnungen bereits im Jahr 2001. Geplant ist jetzt, auch die Innenausstattung – und hier insbe-



*Umfangreiche Modernisierungsarbeiten auch in der VE 15, Schmalenbrook 5 a – 7 e in Stellingen.*

*Neue Küchen und Bäder sowie die verbesserte Wärmedämmung und eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung erfreuen die Bewohner, wie hier Waltraut Menzel und Ingrid Noack.*



sondere die Küchen und Bäder sowie die elektrische Verteilung – in einen modernen Zustand zu versetzen.

Die Modernisierung von Bädern und Küchen in bewohntem Zustand in Kombination mit einer umfangreichen energetischen Modernisierung der Gebäudehülle erfordert von den betroffenen Mitgliedern ein Höchstmaß an Geduld und Verständnis. Mehr als 300 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 17 Mio. € haben wir in den vergangenen vier Jahren auf diese Weise modernisiert und unseren Mitgliedern dabei viel abverlangt. Weitere rund 500 Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € umfassend energetisch modernisiert. Auch bei diesen Maßnahmen, dessen sind wir uns bewusst, sind die Grenzen der Belastbarkeit unserer Mitglieder infolge von Lärm und Staub sowie Sichtbeeinträchtigungen durch die Gerüststellung etc. manchmal erreicht.

#### VE 15 – Modernisierung Schmalenbrook 5a – 7e

|  |           |
|--|-----------|
| Baujahr  | 1963      |
| Wohnungen  | 80        |
| qm Wohnfläche  | 5.178     |
| Investition in €   | 4.184.000 |
| Heizwärmebedarf vor Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr  | 168       |
| Heizwärmebedarf nach Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr | 54        |
| Einsparpotential in kWh je qm Wohnfläche und Jahr                    | 114       |
| Einsparpotential in Prozent  | 68        |
| CO <sub>2</sub> -Reduktion in Tonnen                                 | 271       |

Gelingen können solche umfangreichen Modernisierungen nur, wenn alle Beteiligten vertrauensvoll zusammenarbeiten. Dazu gehören natürlich auch die Handwerker vor Ort. Sie trugen ihren Teil zum Gelingen bei, indem sie sich weitestgehend an den Zeitplan hielten und die nötige Sensibilität walten ließen. Dass dennoch unvorhersehbare Probleme zu Verzögerungen führten, nicht immer alles planmäßig verlief und auch Fehler gemacht wurden, lässt sich bei so komplexen Modernisierungsprojekten leider nicht immer vermeiden.

Für die kommenden Maßnahmen wünschen wir uns auch weiterhin die Toleranz und Bereitschaft seitens unserer Mitglieder, die modernisierungsbedingten Belastungen vorübergehend in Kauf zu nehmen. Wir tun unser Bestes, diese so gering wie möglich zu halten.



### VE 64 – Modernisierung Georg-Blume-Str. 10 – 18

|  |           |
|--|-----------|
| Baujahr  | 1966      |
| Wohnungen  | 40        |
| qm Wohnfläche  | 2.818     |
| Investition in €   | 1.145.000 |
| Heizwärmebedarf vor Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr  | 137       |
| Heizwärmebedarf nach Modernisierung in kWh je qm Wohnfläche und Jahr | 54        |
| Einsparpotential in kWh je qm Wohnfläche und Jahr                    | 83        |
| Einsparpotential in Prozent  | 61        |
| CO <sub>2</sub> -Reduktion in Tonnen                                 | 56        |

### Weitere Modernisierungen

In der VE 64, Wohnanlage in Horn, Georg-Blume-Straße 10 bis 18, wurden im Berichtsjahr die Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt. Darüber hinaus war eine umfangreiche Neugestaltung der Außenanlagen geplant. Hier war unter anderem vorgesehen, die Müllbehälter unterirdisch zu verwahren. Dieses so genannte Unterflursystem ist ebenso einfach wie unauffällig: Sichtbar ist lediglich die Einwurfsäule, die nicht viel größer als ein Papierkorb ist. Belästigungen durch Lärm, Gerüche oder Ungeziefer sowie Sichtbeeinträchtigungen können so weitestgehend vermieden werden.

Durch den langen und ungewöhnlich harten Winter mit viel Schnee und Eis konnten die Arbeiten in 2009 nicht vollständig beendet werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen inklusive des Unterflursystems erfolgt deshalb im Frühjahr dieses Jahres.



*Moderne Heiztechnik für die VE 8, Försterweg 1 – 9 und Kieler Straße 241 – 245 in Stellingen: neue Pumpen, eine hydraulischen Weiche, die für das richtige Verhältnis zwischen Warm- und Kaltwasser sorgt sowie einer von zwei neuen Heizkesseln in Gas-Brennwerttechnik.*

Heizenergie einsparen lässt sich auch mit weniger Aufwand durch so genannte geringinvestive Maßnahmen, wie das Beispiel in unserer Wohnanlage VE 8, Kieler Straße 241 bis 245 und Försterweg 1 bis 9 in Stellingen, zeigt: Hier stand der Austausch der kompletten Heizungsanlage auf dem Programm. Dabei wurden Kessel, Brenner und Regelungsanlage erneuert sowie die freiliegenden Rohrleitungen im Keller gedämmt. Zur energieeffizienten Nutzung der Heizungsanlage wurde darüber hinaus ein so genannter hydraulischer Abgleich inklusive der Erneuerung der Thermostatventile durchgeführt. Dieses Regelungsverfahren sorgt für eine ausgeglichene Warmwasserverteilung im gesamten Heizsystem. So können bei gleicher Wärmeleistung die Vorlauftemperatur und die Pumpenleistung reduziert werden. Das vermindert nicht nur eventuelle Fließgeräusche der Heizungsanlage sondern spart ins-

besondere Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen. 33 Prozent beträgt die Einsparung rechnerisch. Ob sich dieser Wert auch in der Praxis erzielen lässt, hängt nicht zuletzt auch vom Verhalten der Bewohner ab.

Rund 105 T€ kostete die Maßnahme, die von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit 18 T€ bezuschusst wurde.



*Jutta Brix mit Tochter Karla-Johanna,  
Stellingen*

## SCHÖNER ZUHAUSE

„Während der Bauarbeiten war es laut und staubig. Küche und Bad wurden ja komplett entfernt. Ich war hochschwanger. Die Genossenschaft hat uns aber für drei Wochen eine komplett ausgestattete Ausweichwohnung zur Verfügung gestellt.

Und das Resultat kann sich sehen lassen. Wir fühlen uns jetzt wie in einer Neubauwohnung.“



Modernisierung VE 15, Schmalenbrook 5 a – 7 e in Stellingen...  
und reduzierte Heizkosten.

## WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

### WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT



oben: VE 53, Peter-Timm-Straße 49 a und b in Schnelsen  
rechts: VE 52 Erika-Mann-Bogen 5 – 9 in Eilbek

#### VE 53 – Wohnprojekt „Auf der grünen Wiese“ Peter-Timm-Straße in Schnelsen

Bereits im April 2009 war es nach rund 12 Monaten Bauzeit vollbracht: die Mitglieder des Wohnprojekts konnten ihr neues Zuhause endlich beziehen. Ein nachbarschaftliches Miteinander mehrerer Generationen sowie ein hoher energetischer Standard sind die wesentlichen Zielsetzungen dieses Projekts. Und so wurden die 20 Wohnungen denn auch als KfW-40-Energiesparhaus erstellt. Sie verfügen neben einer solarunterstützten Warmwasserbereitung auch über eine Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für einen besonders sparsamen Umgang mit der Heizenergie sorgt. Die Investitionskosten für das Neubauprojekt betragen rund 4,4 Mio. €

#### VE 52 – Wohnprojekt „Junges Wohnen“ im Parkquartier Friedrichsberg in Eilbek

Für die Mitglieder dieses Projekts, die sich das Wohnen für Familien und Alleinerziehende sowie deren gegenseitige Unterstützung auf ihre Fahnen geschrieben haben, war schon vor Weihnachten Bescherung. Plan-



mäßig konnten wir die Wohnungen zum 1. Dezember 2009 unseren Mitgliedern übergeben. Nach rund 13 Monaten Bauzeit, an deren Planungs- und Umsetzungsprozess die Mitglieder des Wohnprojekts von Beginn an beteiligt waren, endete damit diese für alle Beteiligten spannende Bauphase.

28 Wohnungen, 2 bis 5 Zimmer groß, sind auf dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses Eilbek im Erika-Mann-Bogen, grün und zentral gelegen, entstanden. 19 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, zwei davon sind darüber hinaus behindertengerecht gestaltet. Und auch unter ökologischen Aspekten genügen die drei Häuser höchsten Ansprüchen. Die Wohnungen wurden ebenfalls in KfW-40-Energiesparhausbauweise erstellt. Auch hier wurde neben einer solarunterstützten Warmwasserbereitung eine Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Die Investitionskosten für das Neubauprojekt, das auch eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen enthält, betragen rund 6,3 Mio. €.



### VE 51 – „Wohnen im Hof“: Familiengerechter Neubau von 18 Wohnungen

Im Oktober letzten Jahres war es soweit: Baubeginn für 18 familiengerechte Wohnungen inmitten der Stellingner Linse. Viele Jahre hatte es gedauert, die Bewohner der elf baufälligen Reihenhäuser an der Ernst-Horn-Straße umzuquartieren. Mitte 2008 war es dann soweit, alle Bewohner hatten ein neues Zuhause gefunden. Im weiteren Verlauf wurden die Neubauplanungen wieder aufgenommen und unter Beteiligung der Bewohner angrenzender Wohnanlagen konkretisiert.

Mittlerweile ist zwar der Bau trotz des langen Winters weit fortgeschritten. Die witterungsbedingte Verzögerung von mehr als zehn Wochen kann aber nicht komplett aufgeholt werden. Den ursprünglich geplanten Bezugsstermin der Wohnungen zum 1. Oktober dieses Jahres können wir daher nicht halten. Die drei zweigeschossigen Gebäudezeilen mit insgesamt 18 Wohneinheiten, davon drei Reihenhäuser, werden nun voraussichtlich zum 16. November dieses Jahres bezogen.

Erfreulich ist vor allem, dass wir mit diesem Neubauprojekt der hohen Nachfrage unserer Mitglieder nach familiengerechten Wohnungen nachkommen können: die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden bis zu 100 qm groß sein. Einen besonderen Blickfang wird das Staffgeschoss des mittleren Gebäudes bieten: Hier ist eine interessant geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit einer großen Dachterrasse geplant.

Mietergärten und -terrassen, Gemeinschafts- und Kinderspielflächen tragen darüber hinaus zur hohen Wohnqualität für Familien bei. Besonders wichtig ist uns, auf die Bewohner der umliegenden Gebäude größtmögliche Rücksicht zu nehmen und die jetzige ruhige und geschützte Lage zu erhalten.

### Neubauprojekt „Am Stadtpark Zuhause“ verzögert sich

Bereits im letzten Geschäftsbericht haben wir über dieses WohnPlus3-Kooperationsprojekt berichtet. Zu-



*Zu keinem Zeitpunkt ist der Baufortschritt besser sichtbar als während der Rohbauarbeiten:*

*VE 51 Neubau von 18 Wohnungen in der Stellingner Linse.*

sammen mit der Baugenossenschaft Deutsches Heim Union und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 wollen wir auf einem Teilstück des ehemaligen Güterbahnhofs in Barmbek insgesamt 97 Wohnungen für Familien bauen. Das Bauland zwischen Saarlandstraße und Rübentkamp gehört sicher zu einer der attraktivsten Neubauf Flächen in unserer Stadt. Direkt gegenüber befindet sich der Stadtpark mit seinem See und den Kanälen, auf der anderen Seite ein über Jahrzehnte gewachsenes und intaktes Quartier mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten etc. Kurzum: Hier ist nahezu alles in der Nähe, was Familien zum Großstadt-leben brauchen.

Im Rahmen der so genannten II. Wohnungsbauoffensive hat die Freie und Hansestadt Hamburg unserer Kooperationsgemeinschaft eine Teilfläche zum Kauf angeboten. Die Abstimmungsprozesse mit der Stadt gestalten sich jedoch äußerst schwierig. Insbesondere überzogene Lärmschutzanforderungen würden den Neubau und damit auch die Bewirtschaftung unnötigerweise verteuern. Mittlerweile wurde zwar ein Verzicht auf diese zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen seitens der Behörde signalisiert, eine Bestätigung hierüber blieb bisher aber aus. Auch bei der Kaufpreisermittlung gibt es noch gegensätzliche Auffassungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher ungewiss, ob wir dieses Projekt tatsächlich realisieren werden.

## Ablösung der öffentlichen Mittel für fünf Wohnanlagen

Das nach wie vor sehr günstige Zinsniveau ermöglichte uns die Ablösung öffentlicher Darlehen in gleich fünf Wohnanlagen. Betroffen sind die VE 47, 48, 76, 77 und 78 mit zusammen 191 Wohnungen. Die abzulösenden öffentlichen Mittel betragen per 31. Dezember 2009 rund 13,5 Mio. €, die zum Teil mit Eigenkapital bzw. kurzfristigen Fremdmitteln, teilweise aber auch mit langfristigen Darlehen refinanziert wurden. Zwar wirkt die Belegungs- und Mietpreisbindung zum Teil noch bis Ende 2019 nach. Danach kann die Genossenschaft aber frei über diese Wohnungen verfügen und ohne öffentliche Vorgaben vermieten.

Zudem belasteten Aufwandsverzichte die Wirtschaftlichkeit dieser Objekte, da die Fördersystematik der Stadt Mieterhöhungen vorsah, die wir teilweise schon seit einigen Jahren nicht mehr umsetzen konnten. Viele Mitglieder waren im Zuge dieser Erhöhungen ausgezogen, da sie sich die Mieten nicht mehr leisten konnten oder wollten. Und die Neuvermietungen gestalteten sich zunehmend schwierig, trotz zahlreich durchgeführter Ausstattungsverbesserungen. Durch die Ablösung der öffentlichen Mittel fallen diese Erhöhungsstufen weg und sorgen nachhaltig für eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit.

## Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Auch 2009 war für unser Soziales Management ein überaus erfolgreiches Jahr. Erfolgreich deshalb, weil sich unsere langfristigen Zielsetzungen Stück für Stück erfüllen: über Räume und Inhalte sind unter unseren Mit-

gliedern Verbindungen entstanden, die ihnen Stabilität und Sicherheit geben und dazu beitragen, sich wohl zu fühlen. Wir fördern damit eine nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere im Sinne aktiver und intakter Nachbarschaften in einem Netz sozialer Kontakte.

Mit der Eröffnung eines Nachbarschaftstreffs in den Geschäftsräumlichkeiten der ehemaligen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost in Barmbek ist eine weitere Möglichkeit geschaffen worden, nachbarschaftliche Kontakte zu fördern und gemeinsame Aktivitäten zu initiieren.

Die zahlreichen Veranstaltungen rund um unsere beiden Nachbarschaftstreffs im vergangenen Jahr zeigen, dass ein großer Bedarf an nachbarschaftlichem Miteinander besteht. Unseren Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements und den zahlreichen ehrenamtlichen Helfern aus unserer Mitgliedschaft ist es gelungen, attraktive Angebote zu entwickeln. Die Zahlen bestätigen dies eindrucksvoll: mehr als 400 Veranstaltungen mit fast 6.000 Teilnehmern. Von sportlichen Angeboten und Gesundheitsvorträgen über Selbstverteidigungskurse für Senioren, 3-D-Diavorträgen und Sonntags-Brunch bis hin zu gemeinsamen Ausflügen, Kinderweihnachtsmärchen und Seniorenweihnachtsfeiern war wieder alles dabei.

Stellvertretend für diese Angebote zeigt der folgende Bericht eines Mitgliedes unserer Genossenschaft, wie viel Freude diese Angebote unseren Mitgliedern bereiten:

## Taktvoll in den Frühling

„Fröhlich und beschwingt ging es am Freitag, den 17. April 2009, im Nachbarschaftstreff Langenfelde zu. Unsere Ehrenamtler hatten diesen Nachmittag liebevoll vorbe-



Endlich mal wieder tanzen:  
Taktvoll in den Frühling mit  
dem Evergreen Trio

reitet. Frühlingshaft eingedeckte Tische mit selbst gebackenem Kuchen erwarteten die Gäste. Nach der Begrüßung durch Simone Zückler legte das ‚Evergreen Trio‘ los. Oldies, vertraute Schlager und viele andere bekannte, gern gehörte Melodien wurden gespielt. Die Stimmung stieg zunehmend und es wurde gesungen, geschunkelt und auch getanzt.

Zwischendurch gab Uwe Behrmann noch einige Anekdoten zum Besten, was für viel Spaß sorgte und den Tänzern eine Atempause verschaffte. Es war ein sehr

gelungener Frühlingsauftakt. Alle hatten Freude, Erinnerungen wurden ausgetauscht und es konnte endlich mal wieder getanzt werden. Alle waren sich einig: „So ein schöner Nachmittag, das müssen wir unbedingt wiederholen“. Und damit wurde eine neue Tradition im Nachbarschaftstreff eingeläutet, auch in 2010 wird es einen Frühlingsauftakt geben.“

Und dieser hat mittlerweile auch schon stattgefunden. Die Beteiligung war noch höher als im vergangenen Jahr.

### Baugenossenschaft Hamburger Wohnen gründet die Stiftung Hamburger Wohnen

Um das soziale Engagement unserer Genossenschaft weiter zu intensivieren, haben wir 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.

Gemäß der Satzung ist der Stiftungszweck denn auch die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, der Kunst und Kultur, der Volksbildung, der Behinderten und der Völkerverständigung. Geschehen kann dies zum Beispiel durch die Unterstützung von Ferienfreizeiten und kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen bis hin zu Bildungsangeboten, unter anderem in den Bereichen Sprache, Kultur, Religion und Geschichte mit dem Ziel, Verständnis und Toleranz der verschiedenen Bevölkerungsgruppen – alt und jung, behindert und nicht behindert, deutsch oder nicht deutsch – füreinander zu fördern.

Unsere Genossenschaft hat die Stiftung mit einem Kapital von 500.000 Euro ausgestattet. Dieses Kapital bleibt der Stiftung erhalten, wird also nicht ausgegeben son-

dern sicher und Ertrag bringend angelegt. Zur Erreichung des Stiftungszweckes dienen nur die Zinsen aus diesem Vermögen sowie Zuwendungen Dritter in Form von Spenden.

Und genau hier liegt der große Vorteil: Die Stiftung Hamburger Wohnen ist von behördlicher Seite offiziell als gemeinnützig anerkannt und damit berechtigt, den zukünftigen Spendern eine Steuer begünstigend wirkende Zuwendungsbestätigung auszustellen. Der jeweilige Spender erhält also einen Teil seiner Geldzuwendung über die steuerliche Anrechenbarkeit wieder zurück. Auf diese Weise fließt der Stiftung Geld zu, mit dem sie soziale, stadtteilbezogene Projekte unterstützen kann, die den Bewohnern in den Quartieren zu Gute kommen.



### Kooperation WohnPlus3 – Projekte 2009

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die Kooperation „WohnPlus3“, 2006 zum Vorteil für die Mitglieder der beteiligten Genossenschaften gegründet, erneut erfolgreich. Das aufwendigste Einzelprojekt für die Wohnungsgenossenschaft von 1904 (1904), die Baugenossenschaft Deutsches Heim Union (dhu) und unsere Genossenschaft war im vergangenen Jahr die gemeinsame Ausschreibung der Gartenpflege. In vielen Stadtteilen befinden sich die Wohnanlagen der drei Genossenschaften in unmittelbarer oder mittelbarer Nachbarschaft. Die Gartenpflege wird hier jetzt nur noch von einer Firma erbracht. Die so erzielten Preisvorteile werden sich bereits dieses Jahr positiv auf die Betriebskosten auswirken.

Auch im Bereich des Sozialen Managements hat sich die Zusammenarbeit weiter intensiviert. Alle drei Genossenschaften haben im Berichtsjahr jeweils einen neuen Nachbarschaftstreff geschaffen – die 1904 in Eimsbütel, die dhu in Winterhude und wir in Barmbek – die für alle Mitglieder der Kooperation offen stehen.

Ebenfalls erweitert hat sich das Veranstaltungsprogramm. Zusätzlich zu gemeinsamer Pflanzaktion im Frühjahr, Kinderweihnachtsmärchen und den zahlreichen gemeinsam organisierten Ausflügen, hat sich nun auch das „wohnlicht“ als fester Termin etabliert. Diese Veranstaltung wird in der Adventszeit in den Nachbarschafts-

treffs aller drei Genossenschaften angeboten. Dabei werden im Rahmen einer feierlichen Zeremonie von den Teilnehmern Kerzen entzündet, die sie als Symbol für Toleranz, Nähe und nachbarschaftliches Miteinander in der Familie, unter Freunden oder Nachbarn weitergeben können. Schirmherrin dieser Aktion ist Bischöfin Maria Jepsen, die das „Ursprungslicht“ entzündet, das dann von Nachbarschaftstreff zu Nachbarschaftstreff gereicht wird.

Einen weiteren Höhepunkt des vergangenen Jahres bildete die gemeinsam durchgeführte Vertreterzusammenkunft, an der neben den Vertretern und Vorständen auch die Aufsichtsräte und leitenden Mitarbeiter der drei Genossenschaften teilnahmen. Rund drei Jahre nach der Auftaktveranstaltung unserer Kooperation standen dieses Mal der Informationsaustausch über die bisherige Zusammenarbeit der Kooperation sowie ein Vortrag von Prof. Dr. Horst W. Opaschowski auf der Tagesordnung. Unter dem Titel: „Blick in die Zukunft: Wie wir morgen wohnen und leben werden“ legte der renommierte Zukunftswissenschaftler und Berater für Politik und Wirtschaft Thesen zur möglichen Entwicklung der Gesellschaft dar. Höchst informativ gab er wichtige Hinweise darauf, welche Themen und Entwicklungen für die Zukunft – insbesondere vor dem Hintergrund wirtschafts- und sozialpolitischer Veränderungen sowie der demografischen Entwicklung – wesentlich sind. Erfreulich dabei war, dass viele Thesen von Prof. Opaschowski den von uns eingeschlagenen Weg bestätigen.

Besichtigung des  
Unternehmens Nordzucker



Bischöfin Maria Jepsen  
entzündet das Wohnlicht





*VE 52 in Eilbek, modernes Wohnen für jeden Lebensabschnitt*

### Nutzungsgebühren auf niedrigem Niveau

Sicheres und modernes Wohnen in einer starken Gemeinschaft mit einer Vielfalt von weiteren Angeboten rund um das Wohnen in jeder Lebenslage – auf dem Weg, dieses Ziel für unsere Mitglieder zu erreichen, haben wir schon viel geschafft. Und unsere Anstrengungen gehen unvermindert weiter. Investitionen in unseren Wohnungsbestand wie auch in soziale Angebote haben aber auch ihren Preis. Die Versorgung unserer Mitglieder mit modernem Wohnraum zu angemessenen Preisen gehört nach wie vor zu den wesentlichen Aufgaben unserer Genossenschaft. Angemessen heißt nicht grundsätzlich billig. Dennoch achten wir darauf, dass

die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder bezahlbar sind und es auch bleiben.

Der in 2009 aktualisierte Hamburger Mietenspiegel bestätigt uns in unserer Auffassung. Demzufolge betrug zum 1. April 2009 die durchschnittliche Grundmiete 6,76 € je qm Wohnfläche und Monat. Bei unserer Genossenschaft waren es im Durchschnitt 2009 nur 5,47 €. Dieser Wert ist nicht billig, aber – im wahrsten Sinne des Wortes – preiswert.

### Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Auch im vergangenen Jahr wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern viel abverlangt. Die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen läuft nach wie vor auf höchstem Niveau und auch der Neubau fordert seine Kapazitäten. Darüber hinaus wurde das Soziale Management weiter entwickelt, eine Stiftung gegründet, sich für die Belange unserer Mitglieder eingesetzt und auch die wirtschaftliche Basis weiter verstärkt.

All dies geht nicht ohne die tatkräftige Mitarbeit der Menschen in unserem Unternehmen. Für die geleistete Arbeit und das hohe Engagement danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch dem Betriebsrat sei an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

### Ordentliche Vertreterversammlung

Am 11. Juni 2009 fand die 35. ordentliche Vertreterversammlung statt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Vertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2007 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., den Jahresabschluss 2008 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2008 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß Angelika Olsson, Daniela Platz, Rüdiger Dindorf und Lars Köster aus. Alle vier ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl, wobei gemäß Verschmelzungsvertrag nur drei Mandate zu vergeben waren. Platz, Dindorf und Köster wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Olsson schied mit dem geringsten Stimmenanteil aus diesem Gremium aus. Für ihr Engagement sei ihr auch an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt.

In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2009 Dr. Wolfgang Rieß zu seinem Vorsitzenden, zum 1. Januar 2010 wechselte der Vorsitz dann auf Inga Schroeder.

### Gesetzliche Prüfung

Vom 28. September bis 3. November 2009 fand die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz statt. Sie umfasste

- die Geschäftsführung (bis September 2009)
- die Buchführung insbesondere des Geschäftsjahres 2008
- den Jahresabschluss zum 31.12.2008
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Die Tochterunternehmen WBP WohnBauPartner GmbH und GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH wurden als Einrichtungen der Genossenschaft insoweit in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis seiner Prüfungen fasst der Prüfungsverband wie folgt zusammen:

### Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.568 Wohneinheiten.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Genossenschaftsgesetz entsprechen. Dies gilt auch für die Tätigkeit der WBP WohnBauPartner GmbH und der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH, die 100 %ige Tochterunternehmen der Genossenschaft sind.

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

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2008 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2008 vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2008 um nominal 2.740,4 T€ auf 43.471,7 T€ erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,2 % gestiegenen Bilanzsumme von 30,8 % Ende 2007 auf 32,5 % Ende 2008 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2008 eine Finanzreserve von 2.641,3 T€ aus.

Das Geschäftsjahr 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.131,6 T€ gegenüber 1.455,0 T€ im Vorjahr. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Nach ihrer Wirtschaftsplanung erwartet die Genossenschaft auch für die Folgejahre positive Jahresergebnisse.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und

über das Ergebnis seiner Prüfung die Vertreterversammlung informiert. Der Aufsichtsrat hat insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 3. November 2009  
 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 2009 wie folgt zu verwenden:

|  |              |
|--|--------------|
| • 4% Dividende auf Geschäftsguthaben<br>per 1. Januar 2009 | 466.686,00 € |
| • Vortrag auf neue Rechnung                                | 26.723,65 €  |
| • Bilanzgewinn   | 493.409,65 € |

Damit wird die nach Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen

**Ihr Zuhause mit Zukunft!**

BAUGENOSSENSCHAFT  
**Hamburger Wohnen**

[www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de)

**Hamburger Wohnen sorgt mit guten Zutaten für viel Wohlfühllaune.**

Hier modernisieren wir für unsere Mitglieder die Heizzentrale –  
 Gesamtvolumen 85.000 Euro.

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG · Försterweg 46 · 22525 Hamburg · Telefon: 040 540 006 0

for an energetical  
 sustainable  
 HANSELEC

Modernisierung der Heizungsanlage  
 in der VE 8, Försterweg 1 – 9 und  
 Kieler Straße 241 – 245 in Stellingen



Ingrid Noack,  
Stellingen



## MIT VERANTWORTUNG

„Ich finde es toll, dass die Genossenschaft etwas für den Klimaschutz tut. Die vielen Modernisierungen der letzten Jahre ermöglichen uns Mitgliedern außerdem, Heizkosten zu sparen“

# LAGEBERICHT

## 1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

### Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft 4.615 Wohnungen mit 288.559 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten mit 3.556 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 4 Gästewohnungen. Zwei weitere Gästewohnungen kamen Anfang 2010 hinzu. An Parkraum hielten wir 1.129 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 917 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 22 gepachtete Abstellplätze. Die Veränderungen der Wohnungen ergaben sich durch den Neubau von 20 Wohnungen in Schnelsen (VE 53) und 28 Wohnungen in Eilbek, sowie eine Wohnungszusammenlegung in Barmbek (VE 10).

Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 27,97 Mio. € gegenüber 26,63 Mio. € in 2008. Sie beinhalten die Sollmieten für Wohnungen in Höhe von rund 18,77 Mio. €. Auf die Sollmieten für Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze u. a. entfielen rund 0,80 Mio. €. Die Umsatzerlöse beinhalten auch 7,41 Mio. € aus abgerechneten Umlagen (Vorjahr 6,79 Mio. €). Die Erlösschmälerungen infolge leerstehender Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten verminderten sich von 152 T€ im Vorjahr auf 139 T€. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Erlösschmälerungen für Wohnungen der letzten 5 Jahre:

Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen für Wohnungen in Euro

|                              | 2009       | 2008       | 2007       | 2006*      | 2005*      |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Sollmiete Wohnungen          | 18.772.826 | 18.278.066 | 17.946.358 | 17.718.388 | 17.385.306 |
| Erlösschmälerungen Wohnungen | 40.512     | 64.318     | 85.286     | 55.966     | 93.169     |
| Ausfallquote                 | 0,22 %     | 0,35 %     | 0,48 %     | 0,32 %     | 0,54 %     |

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

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

Die Fluktuationsrate ist im Berichtsjahr leicht von 7,2% auf 7,7% gestiegen. Die Auswertung der Kündigungsgründe gibt keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreise.

Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Mietforderungen. Zum Ende des Berichtsjahres betragen diese 170,1 T€. Hiervon mussten 63,7 T€ als uneinbringlich abgeschrieben werden, so dass 106,4 T€ in der Bilanz als Mietforderungen ausgewiesen wurden.



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

|                          | 2009       | 2008       | 2007       | 2006*      | 2005*      |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Sollmieten aller Objekte | 19.564.340 | 19.074.689 | 18.767.559 | 18.542.734 | 18.230.397 |
| Mietforderungen          | 170.114    | 229.219    | 241.541    | 243.504    | 226.200    |
| Forderungsquote          | 0,87%      | 1,20%      | 1,29%      | 1,31%      | 1,24%      |

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

### Kooperation

Um bestehende Aufgaben gemeinsam besser zu lösen, Erfahrungen auszutauschen, Synergie- und Kostendegressionseffekte zu nutzen und damit die Wettbewerbsposition zum Wohle unserer Mitglieder zu stärken, haben wir Anfang 2006 eine Kooperationsvereinbarung mit der Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union eG und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG geschlossen. Die Kooperation verfügt zusammen über einen Bestand von rund 12.300 Wohnungen und knapp 16.700 Mitgliedern. Schwerpunkte der Zusammenarbeit liegen im Bereich der Hausbewirtschaftung, des Sozialen Managements sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Die Kooperation arbeitet sehr erfolgreich und wird auch in Zukunft fortgesetzt.

### Investitionen in Neubau und Bestand

In 2009 wurde der Neubau von 20 Wohnungen in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen (VE 53) fertig gestellt. Investiert wurde im Berichtsjahr 1,00 Mio. €, so dass insgesamt 3,96 Mio. € Baukosten aktiviert wurden.

Der Neubau im Erika-Mann-Bogen in Eilbek (VE 52) konnte planungsgemäß noch im Berichtsjahr fertig gestellt werden und wurde per 1.12.2009 von den Mitgliedern bezogen. Unsere Investitionen im Berichtsjahr belaufen sich auf 3,84 Mio. €, insgesamt wurden Baukosten in Höhe von 5,95 Mio. € aktiviert. Darin enthalten ist eine Baukostenrückstellung von 265 T€ (Position Sonstige Rückstellungen), da die Endabrechnung bis zur Bilanzerstellung noch nicht erfolgt war.

Mit dem Neubau in der Ernst-Horn-Straße in Stellingen (VE 51) wurde im Herbst 2009 begonnen. Im Berichtsjahr wurden 781 T€ investiert, 2010 kommen noch rund 3,60 Mio. € Baukosten hinzu. Die Bezugsfertigkeit verschiebt sich aufgrund der witterungsbedingt langen Winterpause in die zweite Novemberhälfte 2010.

Neben der Neubautätigkeit lag der Schwerpunkt unserer Investitionen in der Fortführung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms. Hierfür wendeten wir insgesamt einen Betrag von 11,78 Mio. € auf, der sich in folgende Bereiche aufteilt:

|  | 2009 €            | 2008 €            |
|--|-------------------|-------------------|
| längerfristig geplante Instandhaltungen/Modernisierungen | 4.496.300         | 4.938.700         |
| laufende Instandhaltung                                  | 1.287.300         | 1.110.500         |
| Ausstattungsverbesserung bei Mieterwechsel               | 573.600           | 520.600           |
| Personalkosten für Modernisierung/Instandhaltung         | 657.500           | 617.000           |
| Instandhaltung aus Versicherungsschäden                  | 242.800           | 300.900           |
| <b>Gesamtaufwand Modernisierung und Instandhaltung</b>   | <b>7.257.600</b>  | <b>7.487.700</b>  |
| aktivierte Modernisierungskosten                         | 4.519.600         | 3.996.900         |
| <b>Modernisierung und Instandhaltung insgesamt</b>       | <b>11.777.200</b> | <b>11.484.600</b> |

Der erste Abschnitt der Modernisierung in der Wohnanlage VE 10, Dieselstraße u. a. in Barmbek, hat Kosten in Höhe von 2,34 Mio. € verursacht, von denen 1,52 Mio. € aktiviert wurden. Ferner wurden in der VE 15, Schmalenbrook 5 bis 7 in Stellingen, für die Modernisierung 4,17 Mio. € aufgewendet, von denen 2,92 Mio. € aktiviert wurden.

Hinzu kam eine Wohnungszusammenlegung für 58 T€ sowie der Bau von zwei weiteren Gästewohnungen mit 21 T€ zum Jahresende. Beide Summen wurden aktiviert. Die nicht aktivierten Kosten sind in den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten.

### Beteiligung

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

Darüber hinaus ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH. Die GHN verwaltet 246 Wohnungen für 5 Genossenschaften in Steilshoop, von denen 108 Wohnungen zu unserer Genossenschaft gehören. Hierzu wurden ein hauptberuflicher Hausmeister beschäftigt sowie eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft. Zu Beginn dieses Jahres wurden beide Mitarbeiter aus Vereinfachungsgründen von der Genossenschaft übernommen.

### Personal und Organisation

Der Arbeitsplatz einer Mitarbeiterin, die uns bereits in 2008 verlassen hat, konnte zum 1.4.2009 neu besetzt werden. Anfang 2010 haben wir – bedingt durch interne Umstrukturierungen und einen erhöhten Arbeitsaufwand – in der kaufmännischen Wohnungsverwaltung einen weiteren Arbeitsplatz geschaffen. Dadurch wurde es möglich, unsere Auszubildende, die im Januar ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen hatte, zu übernehmen. Darüber hinaus planen wir, den Bereich des Sozialen Managements auszuweiten und im zweiten Halbjahr hier eine weitere Kraft einzustellen.

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

## 2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,32 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahreswert (3,13 Mio. €) leicht erhöht und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ertragslage in Euro

| Ergebnisbereich             | 2009               | 2008               | Veränderung      |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung         | + 4.282.600        | + 3.405.000        | + 877.600        |
| Bautätigkeit/Modernisierung | - 270.500          | - 146.300          | - 124.200        |
| Betreuung                   | + 4.800            | + 4.800            | 0                |
| Finanzen                    | + 21.200           | + 174.000          | - 152.800        |
| Sonstiges                   | - 717.200          | - 305.900          | - 411.300        |
| <b>Jahresüberschuss</b>     | <b>+ 3.320.900</b> | <b>+ 3.131.600</b> | <b>+ 189.300</b> |

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

Das Finanzergebnis wurde durch Geldbeschaffungskosten für unsere Neubauvorhaben belastet, ferner haben sich die Zinseinnahmen aufgrund des allgemeinen Zinsniveaus deutlich vermindert. Die Mehraufwendungen im sonstigen Bereich betreffen unsere Stiftungsgründung (500 T€).

### 3. FINANZLAGE

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

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen in hohem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Insofern haben die Fremdkapitalkosten maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,83% gegenüber 3,98% in 2008. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements genau beobachtet. Auf Grund breit gestreuter Zinsbindungsfristen und der Ertragskraft unserer Genossenschaft halten sich Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen. Darüber hinaus beobachten wir die Beleihungswerte unserer Objekte und optimieren Beleihungsspielräume in den Grundbüchern.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 21,46 Mio. € aufgenommen, die mit Nominalzinssätzen zwischen 1,15% und 5,01% verzinst werden. Hierin sind zwei kurzfristige Darlehen auf Euribor-Basis in Höhe von insgesamt 2,15 Mio. € enthalten. Anfang 2010 wurden davon bereits 1,15 Mio. € zurück gezahlt. Die Darlehen wurden wie folgt verwendet:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Ablösung öffentlicher Mittel in sechs Wohnanlagen         | 13,82 Mio. €        |
| Umfinanzierung eines Darlehens zum Prolongationszeitpunkt | 1,02 Mio. €         |
| Finanzierung unseres Neubau- und Modernisierungsprogramms | 6,62 Mio. €         |
| <b>Darlehenszugänge insgesamt</b>                         | <b>21,46 Mio. €</b> |

Die Investitionen in Neubau und Bestand von über 17,54 Mio. € wurden somit zu 62,3% aus Eigenmitteln finanziert. Darüber hinaus wurden Sondertilgungen in Höhe von 3,21 Mio. € aus Eigenmitteln vorgenommen.

Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit sind geplant. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2009:

## Kapitalflussrechnung

|   | 2009                | 2008               |
|---|---------------------|--------------------|
|   | rd. Euro            | rd. Euro           |
| <b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>   |                     |                    |
| Jahresüberschuss  | 3.320.900           | 3.131.600          |
| Abschreibungen beim Anlagevermögen  | 4.382.000           | 4.278.400          |
| Zuschreibungen beim Anlagevermögen  | - 1.200             | - 10.000           |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen  | 17.400              | 198.300            |
| <b>Cashflow nach DVFA /SG<sup>1)</sup></b>                                      | <b>7.719.100</b>    | <b>7.598.300</b>   |
| Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)                          | 284.500             | - 258.400          |
| Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Vorjahr Gewinn)        | 3.600               | - 9.000            |
| Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)                        | 382.600             | - 898.500          |
| Teilschulderlasse (Abgang Anlagevermögen, KfW <sup>2)</sup> -Förderprogramm)    | 207.500             | 0                  |
| Teilschulderlasse (Abgang Verbindlichkeiten, KfW <sup>2)</sup> -Förderprogramm) | - 352.400           | 0                  |
| Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva   | - 32.100            | - 1.327.200        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                | <b>8.212.800</b>    | <b>5.105.200</b>   |
| Planmäßige Tilgungen  | - 2.810.000         | - 2.700.700        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>                 | <b>5.402.800</b>    | <b>2.404.500</b>   |
| <b>II. Investitionsbereich</b>  |                     |                    |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens                  | 11.400              | 10.300             |
| Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten / Neubau                          | - 10.146.300        | - 8.970.000        |
| Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.  | - 93.800            | - 81.900           |
| Bauvorbereitungskosten  | - 8.400             | - 39.900           |
| Andere Finanzanlagen  | - 200               | - 200              |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                       | <b>- 10.237.300</b> | <b>- 9.081.700</b> |
| <b>III. Finanzierungsbereich</b>  |                     |                    |
| Zugang von Darlehen   | 6.616.500           | 6.413.900          |
| Vorzeitige Darlehensablösungen  | - 3.205.400         | - 3.416.100        |
| Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben                                   | 772.300             | 65.100             |
| Auszahlungen von Dividenden   | - 456.700           | - 456.300          |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                      | <b>3.726.700</b>    | <b>2.606.600</b>   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>                   | <b>- 1.107.800</b>  | <b>- 4.070.600</b> |
| <b>IV. Finanzmittelfonds</b>  |                     |                    |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes                          | - 1.107.800         | - 4.070.600        |
| Finanzmittelbestand am 31.12.2008/2007  | 2.191.000           | 6.261.600          |
| <b>Finanzmittelbestand am 31.12.2009 / 2008</b>                                 | <b>1.083.200</b>    | <b>2.191.000</b>   |

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

2) Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2009 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

#### 4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2009:

##### Vermögenslage in Euro

| Aktiva  | 2009               |              | 2008               |              | Veränderung<br>€   |
|---|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|   | €                  | %            | €                  | %            |                    |
| Anlagevermögen  | 129.671.400        | 93,9         | 124.026.000        | 92,6         | + 5.645.400        |
| Umlaufvermögen  | 8.388.900          | 6,1          | 9.879.300          | 7,4          | - 1.490.400        |
| <b>Bilanzsumme</b>                                    | <b>138.060.300</b> | <b>100,0</b> | <b>133.905.300</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 4.155.000</b> |
| <b>Passiva</b>  |                    |              |                    |              |                    |
| Eigenkapital  | 47.108.200         | 34,1         | 43.471.700         | 32,5         | + 3.636.500        |
| Fremdkapital langfristig                              |                    |              |                    |              |                    |
| • Rückstellungen                                      | 1.732.600          | 1,3          | 1.738.800          | 1,3          | - 6.200            |
| • Verbindlichkeiten                                   | 80.622.900         | 58,4         | 80.374.100         | 60,0         | + 248.800          |
| Fremdkapital kurzfristig<br>(einschl. Rückstellungen) | 8.596.600          | 6,2          | 8.320.700          | 6,2          | + 275.900          |
| <b>Bilanzsumme</b>                                    | <b>138.060.300</b> | <b>100,0</b> | <b>133.905.300</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 4.155.000</b> |

Das Anlagevermögen beträgt 93,9% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit (5,64 Mio. €) und Investitionen in den Bestand (4,52 Mio. €), vermindert um Abschreibungen (4,38 Mio. €).

Im Umlaufvermögen minderten sich die unfertigen Leistungen um 237 T€. Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände verminderte sich um 146 T€. Diese beinhaltet auch Forderungen aus Teilschulderlassen der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Zuge der Förderung energetischer Modernisierungen (233 T€) sowie eine Forderung in Höhe von rund 724 T€ gegenüber der WBP aus der Darlehensgewährung zur Finanzierung der Reihenhausbebauung in Quickborn. Die Position Flüssige Mittel verminderte sich um 1,11 Mio. €.

Der Zugang im Eigenkapital resultiert hauptsächlich aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2,85 Mio. €. Hinzu kommt eine Erhöhung der Geschäftsguthaben um 772 T€, hierin enthalten ist die Stiftung als Mitglied mit Genossenschaftsanteilen im Wert von 400 T€. Bei einer um 3,1% gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,6% auf 34,1%.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich die Pensionsrückstellungen. Diese haben sich um 17 T€ erhöht. Die in früheren Jahren gebildete Bauinstandhaltungsrückstellung wurde ertragswirksam aufgelöst (24 T€), da die geplanten Maßnahmen in den kommenden Jahren nicht durchgeführt werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens handelt, erhöhten sich um insgesamt 249 T€.

---

## 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. RISIKOBERICHT

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 Gefährdungspotentialen, so dass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie beispielsweise die wirtschaftlichen Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demographische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotentials einbezogen.

Die Auswirkungen der globalen Wirtschaftskrise hatten auch in diesem Jahr für unser Unternehmen keine erkennbaren Beeinträchtigungen zur Folge. Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Die Finanzierungskonditionen befinden sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau und von Verzögerungen bei der Kreditvergabe seitens der Banken sind wir nicht betroffen. Darüber hinaus verfügen wir über ein hohes Selbstfinanzierungspotential. Eine Gefährdung unserer Genossenschaft ist unter anderem deshalb nicht zu befürchten.

Hamburg ist als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die



Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum hält unvermindert an. Der wachsende Bedarf kann durch die realisierten Neubauzahlen nach wie vor nicht gedeckt werden. Auch im Berichtsjahr wurde die vom Hamburger Senat anvisierte Untergrenze von 5.000 Wohnungen, wie schon in den Jahren zuvor, deutlich unterschritten. Verknappungstendenzen auf bestimmten Teilmärkten sind die Folge. Ein verändertes Nachfrageverhalten im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise können wir nicht beobachten.

Wir bieten unseren Mitgliedern und Interessenten ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und attraktive Angebote rund um das Wohnen. Darüber hinaus verbessern und erweitern wir unseren Bestand kontinuierlich durch Modernisierungen und Neubau, um auch langfristig wettbewerbsfähige Wohnungen anbieten zu können. Aufgrund dieser Umstände schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren als sehr gering ein.

---

## 7. PROGNOSEBERICHT

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Für das laufende Jahr sind Investitionen von insgesamt rund 10,70 Mio. € geplant, von denen 3,00 Mio. € aktiviert werden sollen. Inhaltlich werden die energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes einen Schwerpunkt bilden. Die damit erzielten Verbrauchsreduzierungen tragen dazu bei, die Auswirkungen weiterer Energiepreiserhöhungen für unsere Mitglieder abzumildern.

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

Darüber hinaus planen wir auch in Zukunft den Neubau von Wohnungen in ansprechender Qualität und ausgesuchten Lagen. Das Bauvorhaben VE 51, Ernst-Horn-Straße in Stellingen, wird voraussichtlich im November 2010 bezugsfertig. Mit einem weiteren Neubauvorhaben in Barmbek in Zusammenarbeit mit unseren beiden Kooperationspartnern befinden wir uns in der Planungsphase. Nach unseren Berechnungen würden sich die Gesamtkosten für die rund 30 Wohnungen auf ca. 7,6 Mio. € belaufen. Die Abstimmungsprozesse mit der Stadt hinsichtlich der Schallschutzanforderungen und der Kaufpreisermittlung gestalten sich jedoch äußerst schwierig. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher ungewiss, ob wir dieses Projekt tatsächlich realisieren werden.

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 in Zukunft auf hohem Niveau fortgeführt bzw. in Teilbereichen weiter ausgebaut.

Zur weiteren Intensivierung unseres sozialen Engagements haben wir in 2009 die „Stiftung Hamburger Wohnen“ gegründet. Die Stiftung fördert Institutionen und Projekte, die das gemeinschaftliche Miteinander der unterschiedlichen Menschen und Kulturen in den Nachbarschaften verbessern.

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

Wir erwarten auch für die kommenden Jahre positive Ergebnisse, die jedoch etwas geringer als im Berichtsjahr ausfallen werden.

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

Hamburg, 12. April 2010

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

---

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



## Bilanz zum 31. Dezember 2009

| AKTIVSEITE IN EURO                                       | 2009           |                       | Vorjahr               |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                | <b>31.070,95</b>      | 42.704,82             |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 128.327.070,09 |                       | 118.371.523,90        |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 33.043,91      |                       | 35.433,95             |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 216.257,54     |                       | 242.094,91            |
| Anlagen im Bau   | 848.830,69     |                       | 5.060.979,09          |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 8.381,27       | <b>129.433.583,50</b> | 67.886,36             |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                       | 203.322,86     |                       | 202.153,50            |
| Andere Finanzanlagen                                     | 3.420,00       | <b>206.742,86</b>     | 3.240,00              |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |                | <b>129.671.397,31</b> | 124.026.016,53        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |                |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>                                    |                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                     | 5.700.528,84   |                       | 5.937.685,57          |
| Andere Vorräte   | 1.789,75       | <b>5.702.318,59</b>   | 3.207,13              |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                               | 106.370,94     |                       | 119.364,41            |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                      | 399,14         |                       | 506,29                |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen       | 765,78         |                       | 0,00                  |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                 | 723.503,08     |                       | 736.785,31            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 758.537,17     | <b>1.589.576,11</b>   | 881.717,79            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                   |                |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             |                | <b>1.083.175,00</b>   | 2.190.963,80          |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        |                | <b>13.860,47</b>      | 9.034,25              |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |                | <b>138.060.327,48</b> | <b>133.905.281,08</b> |

| PASSIVSEITE IN EURO  | 2009          |                       | Vorjahr               |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eigenkapital</b>  |               |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |               |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder | 497.800,00    |                       | 441.850,00            |
| der verbleibenden Mitglieder                                     | 12.433.750,00 |                       | 11.676.000,00         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                | 83.200,00     | <b>13.014.750,00</b>  | 124.550,00            |
| Rückstände fälliger Einzahlungen<br>auf Geschäftsanteile         | 0,00          |                       | (0,00)                |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |               |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage   | 4.050.000,00  |                       | 3.700.000,00          |
| · davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt        | 350.000,00    |                       | (330.000,00)          |
| Bauerneuerungsrücklage   | 11.000.000,00 |                       | 11.000.000,00         |
| · davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt        | 0,00          |                       | (0,00)                |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 18.550.000,00 | <b>33.600.000,00</b>  | 16.050.000,00         |
| · davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt        | 2.500.000,00  |                       | (2.350.000,00)        |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |               |                       |                       |
| Gewinnvortrag  | 22.528,00     |                       | 27.702,67             |
| Jahresüberschuss   | 3.320.881,65  |                       | 3.131.567,94          |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen                                 | 2.850.000,00  | <b>493.409,65</b>     | 2.680.000,00          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                    |               | <b>47.108.159,65</b>  | 43.471.670,61         |
| <b>Rückstellungen</b>  |               |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen und<br>ähnliche Verpflichtungen     | 1.732.638,00  |                       | 1.715.186,00          |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung                             | 0,00          |                       | 23.620,76             |
| Sonstige Rückstellungen  | 580.122,31    | <b>2.312.760,31</b>   | 271.979,53            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |               |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                     | 48.202.862,15 |                       | 52.854.929,15         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen<br>Kreditgebern              | 32.431.025,93 |                       | 27.577.172,99         |
| Erhaltene Anzahlungen  | 6.825.281,13  |                       | 6.545.059,02          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                 | 66.829,24     |                       | 118.897,10            |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                        | 3.331,03      |                       | 8.414,35              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 924.451,43    |                       | 1.133.487,20          |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen           | 32.644,58     |                       | 34.526,66             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                       | 58.914,87     | <b>88.545.340,36</b>  | 61.804,34             |
| · davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                        | 10.809,02     |                       | (0,00)                |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                |               | <b>94.067,16</b>      | 88.533,37             |
| <b>Bilanzsumme</b>   |               | <b>138.060.327,48</b> | <b>133.905.281,08</b> |

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 in Euro

|  | 2009          |                      | Vorjahr           |
|--|---------------|----------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse   |               |                      |                   |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 27.972.559,99 |                      | 26.634.353,97     |
| b) aus der Betreuungstätigkeit   | 58.536,22     |                      | 59.487,62         |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 3.477,88      | <b>28.034.574,09</b> | 3.402,70          |
| Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)                      |               | <b>237.156,73</b>    | 396.191,72        |
| Sonstige betriebliche Erträge  |               | <b>384.906,92</b>    | 840.787,13        |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |               |                      |                   |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |               | <b>12.813.747,34</b> | 13.106.914,74     |
| Rohergebnis  |               | <b>15.368.576,94</b> | 14.827.308,40     |
| Personalaufwand  |               |                      |                   |
| a) Löhne und Gehälter  | 1.802.312,98  |                      | 1.863.045,93      |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung               | 515.335,34    | <b>2.317.648,32</b>  | 689.178,73        |
| · davon für Altersversorgung   | 192.067,88    |                      | (366.250,15)      |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | <b>4.381.975,77</b>  | 4.278.415,98      |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | <b>1.417.122,64</b>  | 932.018,39        |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen  | 180,00        |                      | 240,00            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 82.082,38     | <b>82.262,38</b>     | 212.095,06        |
| · davon aus verbundenen Unternehmen  | 14.331,24     |                      | (14.667,73)       |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | <b>3.047.195,51</b>  | 3.200.368,71      |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   |               | <b>4.286.897,08</b>  | 4.076.615,72      |
| Sonstige Steuern   |               | <b>966.015,43</b>    | 945.047,78        |
| Jahresüberschuss   |               | <b>3.320.881,65</b>  | 3.131.567,94      |
| Gewinnvortrag  |               | <b>22.528,00</b>     | 27.702,67         |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen                              |               | <b>2.850.000,00</b>  | 2.680.000,00      |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |               | <b>493.409,65</b>    | <b>479.270,61</b> |

## ANHANG

---

## A. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften. Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Restnutzungsdauer. Dabei wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. Abweichend hiervon werden einige der Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54 – 63 wird weiterhin von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach umfangreichen Modernisierungen werden Nutzungsdauerverlängerungen um 20 auf 80 Jahre durchgeführt. Im Berichtsjahr führten diese in zwei Wohnanlagen (VE 10 und 15) zu Abschreibungsverringerungen vor Aktivierung der Modernisierungskosten von 62,3 T€. 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 Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde. Bei den Vorräten erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten nach der Methode des gewogenen Durchschnitts.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an verbundenen Unternehmen hat sich aufgrund der Zuschreibung aus dem Jahresüberschuss der GHN um 1 T€ auf 153 T€ erhöht. Somit entspricht der Wertansatz der Beteiligungen dem Eigenkapital der GHN (153 T€) sowie dem Stammkapital der WBP (50 T€).
- Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszinsfuß von 5 Prozent gebildet. Dabei wurden die Richttafeln nach Prof. Heubeck (2005) zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen, Jubiläumsrückstellungen entsprechend dem Handelsrecht.
- Von dem Wahlrecht zur vorzeitigen Umsetzung der Änderungen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz haben wir keinen Gebrauch gemacht, so dass diese erst für das Berichtsjahr 2010 wirksam werden.



## B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5,70 Mio. € (Vorjahr 5,94 Mio. €). Dem stehen „Erhaltene Anzahlungen“ in Höhe von 6,83 Mio. € (Vorjahr 6,55 Mio. €) gegenüber.

2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

|                               | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|-------------------------------|-----------------|-----------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 550,00          | 25.550,00 |

3. In den sonstigen Rückstellungen ist eine Baukostenrückstellung für unseren Neubau VE 52 in Höhe von 265 T€ enthalten.

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar: (Kursive Zahlen = Vorjahr)

### Verbindlichkeiten in Euro

|   | Gesamtbetrag<br>31.12.2009            | Davon mit einer Restlaufzeit        |                                      |                                       | Gesicherte<br>Beträge                 | Art der<br>Sicherung |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
|   |                                       | bis zu 1 Jahr                       | von 1 bis<br>5 Jahren                | über 5 Jahre                          |                                       |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 48.202.862,15<br><i>52.854.929,15</i> | 4.283.259,16<br><i>3.713.766,21</i> | 9.838.961,71<br><i>10.884.976,42</i> | 34.080.641,28<br><i>38.256.186,52</i> | 47.052.862,15<br><i>52.854.929,15</i> | Grundpfandrecht      |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 32.431.025,93<br><i>27.577.172,99</i> | 1.182.771,49<br><i>1.021.919,10</i> | 5.213.595,99<br><i>4.297.811,66</i>  | 26.034.658,45<br><i>22.257.442,23</i> | 32.431.025,93<br><i>27.577.172,99</i> | Grundpfandrecht      |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 6.825.281,13<br><i>6.545.059,02</i>   | 6.825.281,13<br><i>6.545.059,02</i> |                                      |                                       |                                       |                      |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 66.829,24<br><i>118.897,10</i>        | 38.726,35<br><i>90.794,21</i>       | 28.102,89<br><i>28.102,89</i>        |                                       |                                       |                      |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit           | 3.331,03<br><i>8.414,35</i>           | 3.331,03<br><i>8.414,35</i>         |                                      |                                       |                                       |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 924.451,43<br><i>1.133.487,20</i>     | 924.451,43<br><i>1.133.487,20</i>   |                                      |                                       |                                       |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 32.644,58<br><i>34.526,66</i>         | 32.644,58<br><i>34.526,66</i>       |                                      |                                       |                                       |                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 58.914,87<br><i>61.804,34</i>         | 51.908,30<br><i>61.804,34</i>       | 7.006,57<br><i>0,00</i>              |                                       |                                       |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>88.545.340,36</b>                  | <b>13.342.373,47</b>                | <b>15.087.667,16</b>                 | <b>60.115.299,73</b>                  | <b>79.483.888,08</b>                  |                      |
| <i>Vorjahr</i>                                      | <i>88.334.290,81</i>                  | <i>12.609.771,09</i>                | <i>15.210.890,97</i>                 | <i>60.513.628,75</i>                  | <i>80.432.102,14</i>                  |                      |

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt. 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. Es sind jedoch auch zwei kurzfristige Darlehen auf Basis Euribor in Höhe von 2,15 Mio. € enthalten, die 2010 zurückzuzahlen sind.

## 5. Entwicklung des Anlagevermögens:

## Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

|   | Anschaftungs-/<br>Herstellungskosten | Zugänge des<br>Geschäftsjahres | Abgänge des<br>Geschäftsjahres | Umbuchungen des<br>Geschäftsjahres |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                  | <b>190.445,44</b>                    | <b>4.285,28</b>                | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                        |
| <b>Sachanlagen</b>  |                                      |                                |                                |                                    |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten | 206.887.879,06                       | 4.519.611,05                   | 207.500,00                     | 9.906.754,83                       |
| Technische Anlagen und<br>Maschinen                           | 227.294,03                           | 8.566,04                       | 2.975,72                       | 0,00                               |
| Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                         | 935.842,24                           | 80.966,50                      | 86.257,44                      | 0,00                               |
| Anlagen im Bau  | 5.060.979,09                         | 5.626.720,07                   | 0,00                           | -9.838.868,47                      |
| Bauvorbereitungskosten  | 67.886,36                            | 8.381,27                       | 0,00                           | -67.886,36                         |
|   | <b>213.179.880,78</b>                | <b>10.244.244,93</b>           | <b>296.733,16</b>              | <b>0,00</b>                        |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                                      |                                |                                |                                    |
| Anteile an verb. Unternehmen                                  | 203.387,56                           | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                               |
| Andere Finanzanlagen  | 3.240,00                             | 180,00                         | 0,00                           | 0,00                               |
|   | <b>206.627,56</b>                    | <b>180,00</b>                  | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                               | <b>213.576.953,78</b>                | <b>10.248.710,21</b>           | <b>296.733,16</b>              | <b>0,00</b>                        |

## C. SONSTIGE ANGABEN

1. Unverändert gegenüber dem Vorjahr ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Die WBP verfügt zum 31.12.2009 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und Eigenkapital in Höhe von 82 T€. Zur Finanzierung eines Bauprojekts hat die Genossenschaft der WBP ein Darlehen gewährt, das zum Ende des Berichtsjahres mit rund 724 T€ valutiert. Das Geschäftsjahr 2009 schloss die WBP mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 14 T€ ab.
2. Ferner ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH mit Sitz in Hamburg. Der Jahresüberschuss 2009 beträgt 1 T€. Die GHN verfügt zum 31.12.2009 über Eigenkapital in Höhe von 153 T€.
3. Die Bauinstandhaltungsrückstellung wurde ertragswirksam aufgelöst, da die zugrunde gelegten Maßnahmen nicht mehr durchgeführt werden (24 T€).
4. Das Kapital für die Gründung unserer Stiftung in Höhe von 500 T€ ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Zeitgleich wurde die Stiftung Mitglied der Genossenschaft mit Anteilen in Höhe von 400 T€.

| Zuschreibungen des<br>Geschäftsjahres | Abschreibungen<br>(kumuliert) | Buchwert am<br>31.12.2009 | Abschreibungen des<br>Geschäftsjahres |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 0,00                                  | 163.659,77                    | 31.070,95                 | 15.919,15                             |
| 0,00                                  | 92.779.674,85                 | 128.327.070,09            | 4.263.319,69                          |
| 0,00                                  | 199.840,44                    | 33.043,91                 | 10.956,08                             |
| 0,00                                  | 714.293,76                    | 216.257,54                | 91.780,85                             |
| 0,00                                  | 0,00                          | 848.830,69                | 0,00                                  |
| 0,00                                  | 0,00                          | 8.381,27                  | 0,00                                  |
| 0,00                                  | 93.693.809,05                 | 129.433.583,50            | 4.366.056,62                          |
| 1.169,36                              | 64,70                         | 203.322,86                | 0,00                                  |
|                                       | 0,00                          | 3.420,00                  | 0,00                                  |
| 1.169,36                              | 64,70                         | 206.742,86                | 0,00                                  |
| 1.169,36                              | 93.857.533,52                 | 129.671.397,31            | 4.381.975,77                          |

5. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen: Baukosten für unseren Neubau VE 51 in Stellingen in Höhe von rund 3,30 Mio. € sowie Kosten für die Modernisierung des zweiten Abschnittes VE 10 in Barmbek in Höhe von rund 3,60 Mio. €.

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

|                           | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 17               | 2                    |
| Technische Mitarbeiter    | 3                | -                    |
| Hauswarte u. a.           | 11               | 11                   |
| <b>Gesamt</b>             | <b>31</b>        | <b>13</b>            |

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

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

| Mitglieder    |              |
|---------------|--------------|
| Anfang 2009   | 6.689        |
| Zugang 2009   | 310          |
| Abgang 2009   | 308          |
| <b>Gesamt</b> | <b>6.691</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2009 um 757.750,- € auf 12.433.750,- € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Dr. Hardy Heymann  
 Sönke Selk

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Wolfgang Rieß    Vorsitzender 01.01.2009 bis 31.12.2009  
                               stellvertretender Vorsitzender ab 01.01.2010  
 Inga Schroeder     stellvertretende Vorsitzende 01.01.2009 bis 31.12.2009,  
                               Vorsitzende ab 01.01.2010

Rüdiger Dindorf  
 Volker Koppitz  
 Lars Köster  
 Angelika Olsson (bis 11.06.2009)  
 Daniela Platz  
 Uwe Timme  
 Hans-Jürgen Wolff

Hamburg, 12. April 2010

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
 Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2009 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

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

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

Der Prüfungsausschuss befasste sich vor allem mit dem Jahresabschluss und der laufenden Buchhaltung, sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauprojekte. Beide Ausschüsse haben ihre Arbeit mit den heutigen gesetzmäßigen und betrieblichen Anforderungen abgeglichen und aufgrund der in den letzten Jahren stattgefundenen Veränderungen überarbeitete Konzepte entwickelt und beschlossen.

Das Projekt der Einrichtung einer Stiftung seitens der Genossenschaft wurde vom Aufsichtsrat in Form eines Stiftungsausschusses aus seiner Mitte bis zur Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung im November 2009 umfassend begleitet und mitgestaltet.

Zurzeit setzt sich der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern zusammen. Wie im Verschmelzungsvertrag im § 11 festgelegt wird er sich bis spätestens 2011 auf sechs Per-

sonen reduzieren. Als Besonderheit nach der Fusion führen Inga Schroeder und Dr. Wolfgang Rieß auch weiterhin wechselweise den Aufsichtsratsvorsitz.

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

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

- den Jahresabschluss 2009 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2009 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2009 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 14. April 2010

Für den Aufsichtsrat  
Inga Schroeder / Dr. Wolfgang Rieß



## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

| VE | Hamburg- ...  | Wohnungen | Garagen | Stellplätze | Baujahr |
|----|---|-----------|---------|-------------|---------|
| 01 | Barmbek, Wiesendamm 39, Witthof 1   | 20        | -       | -           | 1928    |
| 02 | Barmbek, Witthof 3–9  | 48        | -       | -           | 1950    |
| 04 | Hamm, Eitzensweg 2, Wichernsweg 17–31, Wicherns Garten 2–8                                    | 173       | -       | 25          | 1951/53 |
| 08 | Stellingen, Försterweg 1–9, Kieler Straße 241–245   | 74        | 4       | -           | 1952    |
| 09 | Stellingen, Kieler Straße 398   | 8         | -       | 3           | 1954    |
| 10 | Barmbek, Dieselstraße 30–38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19, Dieselgarten 2–6 | 128       | 7       | -           | 1954/56 |
| 12 | Hamm, Dimpfelweg 16–26  | 60        | -       | -           | 1959/60 |
| 14 | Stellingen, Försterweg 100–118  | 174       | 28      | 42          | 1961    |
| 15 | Stellingen, Schmalenbrook 1–7,  | 191       | 60      | 81          | 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       | 75      | 81          | 1966    |
| 22 | Hamm, Wichernsweg 33  | 16        | -       | -           | 1968    |
| 23 | Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21–25   | 42        | 15      | 19          | 1968    |
| 24 | Stellingen, Försterweg 86, Ernst-Horn-Straße 5–19   | 134       | -       | -           | 1968    |
| 25 | Lurup, Lüdersring 129–137   | 40        | 22      | -           | 1970    |
| 26 | Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105–107                                     | 31        | -       | 20          | 1970    |
| 27 | Eidelstedt, Krupunder Weg 4–18, Immenweide 1–7, Goldkäferweg 46–50, 49–53                     | 96        | 57      | 23          | 1971    |
| 28 | Eidelstedt, Goldkäferweg 43–47  | 12        | -       | -           | 1971    |
| 29 | Stellingen, Volksparkstraße 7–17  | 48        | 10      | 19          | 1971    |
| 30 | Eidelstedt, Hörgensweg 53–57, Rebenacker 5–15, 6–14   | 151       | 68      | -           | 1971    |
| 31 | Bergedorf, Friedrich-Frank-Bogen 58–62  | 36        | -       | -           | 1972    |
| 32 | Stellingen, Schmalenbrook 9–11  | 18        | -       | -           | 1972    |
| 33 | Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c + d–18 c + d   | 64        | 36      | 15          | 1972    |
| 34 | Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58   | 28        | -       | 22          | 1973    |
| 35 | Eidelstedt, Grenzacker 7–27   | 104       | 78      | -           | 1973    |
| 37 | Stellingen, Försterweg 44–48  | 12        | -       | -           | 1973    |
| 38 | Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4–6, Nieland 2–8  | 63        | 152     | 46          | 1976    |
| 39 | Stellingen, Försterweg 36–42  | 186       | -       | -           | 1975    |

| VE            | Hamburg- ...  | Wohnungen    | Garagen      | Stellplätze | Baujahr |
|---------------|---|--------------|--------------|-------------|---------|
| 40            | Schnelsen, Holsteiner Chaussee 213  | 6            | -            | -           | 1977    |
| 41            | Schnelsen, Halstenbeker Str. 1, 3, 13-23, Holsteiner Chaussee 201-207   | 178          | 64           | 78          | 1982    |
| 42            | Volksdorf, Buchenring 20-24, 48-54  | 64           | 22           | 20          | 1984    |
| 43            | Alsterdorf, Moltrechtweg 6-22, Hindenburgstr. 131-145, 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    |
| 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, Fuhlsbütteler Straße 665-677  | 63           | -            | 16          | 1957    |
| 64            | Horn, Georg-Blume-Str. 10-18  | 40           | 7            | 13          | 1966    |
| 65            | Lurup, Langbargheide 33-43  | 64           | 46           | 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 Hauptstr. 67   | 9            | 6            | 3           | 1985    |
| 75            | Steilshoop, Gropiusring 59-65, Erich-Ziegel-Ring 68   | 40           | 31           | -           | 1973    |
| 76            | Bramfeld, Lohkoppel 2-8   | 30           | 21           | 10          | 1992    |
| 77            | Bramfeld, Lohkoppel 10, 10 a-f  | 49           | 36           | -           | 1995    |
| 78            | Billstedt, Möllner Landstraße 124-128, Setzergasse 1 a  | 37           | 27           | -           | 1994    |
| 79            | Billstedt, Brockhausweg 11 a + b  | 9            | -            | 6           | 1996    |
| 80            | Meiendorf, Meiendorfer Str. 58 e + f  | 10           | 10           | -           | 1999    |
| <b>Gesamt</b> |   | <b>4.615</b> | <b>1.136</b> | <b>930</b>  |         |



*Ihr Zuhause mit Zukunft!*

Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46  
22525 Hamburg

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

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