

GESCHÄFTSBERICHT 2010



# AUF EINEN BLICK

---

	2008	2009	2010
Bilanzsumme in T€	133.905	138.063	141.791
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	26.634	27.973	27.305
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.485	11.777	11.252
Leistungen für Neubau in T€	5.107	5.763	3.160
Eigenkapital in T€	43.472	47.108	50.822
Eigenkapitalquote in %	32,5	34,1	35,8
Jahresüberschuss in T€	3.132	3.321	3.902
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.568	4.615	4.632
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.689	6.691	6.713

---

## 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 2010

## INHALT

---

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDES	6
Soziales Management – Was heißt das eigentlich?	6
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft	18
LAGEBERICHT	32
JAHRESABSCHLUSS	41
• Bilanz	42
• Gewinn- und Verlustrechnung	44
• Anhang	45
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	53
BERICHT AUS DER STIFTUNG	54
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	58

# VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,  
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

---

beim Verfassen dieses Textes, Ende März dieses Jahres, ist die Situation wieder einmal geprägt von tiefgreifenden Veränderungen. In der arabischen Welt ist es die zunehmende Forderung nach mehr Demokratie, die die Menschen aufbegehren lässt. Die Umwälzungen in Tunesien und Ägypten sind bis jetzt glimpflich verlaufen und geben Anlass zur Hoffnung. In Libyen und weiteren arabischen Ländern ist die Situation eher beängstigend. Die Leidtragenden sind die Menschen in den betroffenen Regionen. Niemand weiß, was am Ende dieser Veränderungsprozesse stehen wird und welche Auswirkungen wir spüren werden.

Auch in Japan sind die Menschen die Leidtragenden, wengleich aus ganz anderen Gründen. Ein Erdbeben

mit einem darauf folgenden Tsunami hat zu Zerstörungen unvorstellbaren Ausmaßes geführt. Damit aber nicht genug. Infolge dieser Naturgewalten ist eine nukleare Katastrophe in Gang gesetzt worden, deren Folgen dauerhaft das Leben der betroffenen Menschen vor Ort verändern wird. Nachhaltigkeit in ihrer negativen Ausprägung.

Vielleicht fragen Sie sich jetzt, was das mit uns zu tun hat? Diese Ereignisse sind weit weg und haben, wenn überhaupt, nur einen geringen Einfluss auf uns, als ein regional tätiges Unternehmen.

Dem ist leider nicht so.



Der Vorstand:  
Sönke Selk und Dr. Hardy Heymann



Die Diskussion um die Rücknahme der Rücknahme aus dem Ausstieg aus der Kernenergie – das Moratorium – zeigt deutlich, wie unmittelbar die Zusammenhänge in einer globalisierten Welt sind. Die Angst vor den Folgen atomarer Störfälle ist in das Bewusstsein der Menschen zurückgekehrt. Und die Kraftwerksbetreiber haben nicht lange gezögert, vorsorglich schon einmal mit steigenden Energiepreisen und Klagen zu drohen.

Auch die Umwälzungen in der arabischen Welt haben das Potential für tiefgreifende Veränderungen bei uns. Es gehört nicht viel Fantasie dazu sich vorzustellen, was mit dem Ölpreis passiert, wenn infolge politischer Unruhen ganze (Erdöl exportierende) Regionen – zumindest vorübergehend – im Chaos versinken. Von drohenden Flüchtlingsströmen ganz zu schweigen.

Wir sind Teil dieser einen Welt und bewegen uns innerhalb dieser Zusammenhänge. Nicht nur, aber auch deshalb ist es wichtig, weiterhin vorausschauend und verantwortungsbewusst zu agieren. Für uns heißt das, dass wir auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament basierend uns weiterhin für die sozialen und ökologischen Themen unserer Zeit engagieren. Wenn auch in deutlich kleineren Dimensionen aber deswegen nicht weniger wichtig. Nachhaltigkeit in ihrer positiven Ausprägung. Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell ist dafür bestens geeignet.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichts, der Ihnen dieses Mal schwerpunktmäßig einen tieferen Einblick in unser Soziales Management ermöglichen soll. Darüber hinaus finden Sie aber auch weitere spannende Berichte, unter anderem zu den Themen Neubau, Modernisierung und wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft.



Vorstand der Hamburger Wohnen

## SOZIALES MANAGEMENT – WAS HEISST DAS EIGENTLICH?

Was hat eigentlich Soziales mit Management zu tun? Schließt das Eine das Andere nicht eher aus? Zugegeben: auch für uns war dieses „Wortpaar“ gewöhnungsbedürftig. Vor nicht allzu langer Zeit hätte man das Eine nicht in Verbindung mit dem Anderen genannt.

Soziales Engagement ist für uns als Genossenschaft selbstverständlich. Schon die dauerhafte Bereitstellung von preiswertem Wohnraum und die Mehrung des gemeinschaftlichen Vermögens frei von spekulativen Interessen Einzelner hat eine soziale Komponente. Der Wert des genossenschaftlichen Vermögens steigt und stärkt die Gemeinschaft und damit auch den Einzelnen, ohne dass der Wert der individuellen Beteiligung steigt. So funktioniert Genossenschaft, so funktioniert soziales Engagement.

Sich auf diese Kernkompetenz zu beschränken reicht heute jedoch nicht mehr aus. Die Veränderungen in unserer Gesellschaft erfordern ein erhöhtes Maß an sozialem Engagement. Der demografische Wandel und eine zunehmende Differenzierung in der Gesellschaft sind neben dem Klimaschutz die Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte. Ein barrierefreies/-armes Umfeld, unterstützende Dienstleistungen und intelligente Assistenzsysteme für altengerechtes Wohnen und Leben sind wichtige Voraussetzungen, um den demografischen Wandel im Sinne der Menschen gestalten zu können. Es gibt aber auch eine soziale Komponente. Deshalb werden Gewinne nicht nur in den Erhalt, die Modernisierung und die Erweiterung des Bestandes investiert sondern auch dazu genutzt, das Miteinander der Men-

schen in unseren Quartieren zu fördern. Denn soziale Kontakte sind auch eine Voraussetzung, insbesondere älteren Menschen langfristig ein selbständiges Leben zu ermöglichen.

Soziales Engagement in diesem Kontext erfordert im Wesentlichen drei Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen:

1.: Die wirtschaftliche Basis muss stimmen. Als Unternehmen muss man sich soziales Engagement leisten können. Auf Dauer funktioniert soziales Engagement nur dann, wenn es nicht die eigene Substanz verzehrt – Nachhaltigkeit im besten Sinne.

2.: Um die Menschen optimal zu erreichen bedarf es einer gezielten und professionellen Steuerung unserer sozialen Aktivitäten. Deshalb auch Management – Soziales Management eben. Die Einstellung einer Sozialpädagogin war deshalb die logische Konsequenz.

3.: Eine ehrenamtlicher Unterstützung ist unverzichtbar. Die ehrenamtlich tätigen Menschen sind es, die die Verhältnisse vor Ort, in den Nachbarschaften, am besten kennen und wissen, wo Unterstützung nötig ist. Sie sind es, die dabei helfen, auch die wirtschaftlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Folgen Sie uns auf den nächsten Seiten, was am Management sozial sein kann, was in den Nachbarschaftstreffs passiert und was unsere „Ehrenamtler“ umtreibt, was sie motiviert.





*Simone Zückler zusammen mit Heinz Wolf (links) und Horst Dauck von der Skatgruppe*

### Simone Zückler – Sozialmanagerin der Hamburger Wohnen

Ursprünglich wollte Simone Zückler, diplomierte Sozialpädagogin und seit August 2005 für das Soziale Management in der Genossenschaft verantwortlich, in die Gemeindegemeinschaft.

„Mein Ziel ist es, einen Beitrag zu leisten, das gemeinschaftliche Miteinander zu verbessern. Im übertragenen Sinne ist die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern wie eine Gemeinde.“

Im Rahmen unseres Sozialen Managements verantwortet sie u. a. die Begleitung der ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer in den Nachbarschaftstreffs. Darüber hinaus zählt die Förderung aktiver Nachbarschaften und das Initiieren gemeinsamer Projekte mit anderen Institutionen in den verschiedenen Quartieren zu ihren Aufgaben.

„Als Baugenossenschaft fördern wir natürlich stabile und friedliche Nachbarschaften in den Wohnanlagen. Daher wurden der Mitgliederservice und die Mitgliederbeteiligung weiter ausgebaut. Nachbarschaftstreffs in Langenfelde und Barmbek wurden eingerichtet. Zusammen mit den Ehrenamtlichen plane und organisiere ich Gruppenangebote, Veranstaltungen, Feste und Ausflüge. Diese Angebote werden sehr gut angenommen. Zugehörigkeit und Vertrauen haben sich entwickelt, sogar

neue Freundschaften sind entstanden, „man kennt sich“. Auch auf der Straße trifft man jetzt oft bekannte Gesichter. Wichtige Faktoren zum Wohlfühlen sind, sich zu begegnen, Spaß miteinander zu haben, sich von seinen Sorgen erzählen zu können, miteinander fröhlich zu sein und gemeinsames Tun. So wird eine Basis dafür geschaffen, dass im Quartier Generationen aufeinander zugehen, Krisen bewältigt und Highlights gemeinsam erlebt werden können. Jeder einzelne kann das Gefühl haben zu Hause zu sein.“

Für Simone Zückler ist klar, dass eine erfolgreiche Sozialarbeit in diesem Sinne nur mit ehrenamtlich Engagierten gelingen kann: „Die Ehrenamtlichen in den Nachbarschaftstreffs sind inzwischen zu „festen Größen“ in den Stadtteilen geworden. Sie kennen viele Nachbarn und viele Nachbarn kennen sie! Sie sind häufig sehr genau im Bilde über die soziale Situation in ihrem Wohnumfeld, wissen um die Sorgen und Nöte und haben einen leichteren Zugang zu den Nachbarn“.

Im Mai dieses Jahres feiert der Nachbarschaftstreff Langenfelde sein fünfjähriges Bestehen. In dieser Zeit ist viel entstanden, haben unzählige Veranstaltungen stattgefunden und haben sich viele Kontakte entwickelt. Für die Zukunft wünscht sich Simone Zückler weiterhin eine so positive Resonanz mit vielen ehrenamtlich Aktiven und noch mehr Nachbarn, die die zahlreichen Angebote nutzen.



*„Die Gruppe ist für mich wie eine Familie.“* Jenny Riehm



## EHRENAMT OP PLATT!

Jenny Riehm wohnt seit fast 50 Jahren in der Stellingener Linse, ganz in der Nähe des Nachbarschaftstreffs Langenfelde. Dort leitet sie seit fünf Jahren den Plattdeutschen Klönschnack, bei dem Geschichten auf Platt vorgelesen werden, immer eine gute Mischung aus Lustigem und Nachdenklichem. „Nach dem Tod meines Mannes musste ich mich beschäftigen. Frau Zückler hat mich damals gefragt, ob ich Ideen für den neuen Nachbarschaftstreff habe, und irgendwie kamen wir auf die Plattdötsch-Gruppe. Eigentlich wollte ich das dann nur vorübergehend machen, aber jetzt sind es schon fünf Jahre“, lacht Jenny Riehm, die zu jedem Klönschnack nicht nur Geschichten mitbringt, sondern auch noch zwei Kuchen backt. Jenny Riehm erzählt begeistert von ihrem Engagement: „Im Alter gibt es ja nur zwei Möglichkeiten, entweder gibt man auf oder man muss irgendwas tun. Und das mache ich mit meinem Ehrenamt. Es ist ja nicht nur, dass ich damit anderen eine

Freude mache, ich tue das ja auch für mich! Dieser letzte Montag im Monat ist für mich das Allerwichtigste. Den will ich nie ausfallen lassen, ich organisiere sogar meinen Urlaub danach. Die Gruppe ist für mich wie eine Familie.“ Ganz wichtig für alle, die auch mal vorbeikommen wollen: Es werden zwar plattdeutsche Geschichten gelesen, aber gesprochen und gelacht wird hochdeutsch! Mittlerweile ist die Gruppe richtig groß geworden. Das freut Jenny Riehm: „Wir sind schon viele, aber Neue sind immer willkommen.“ Neben dem Klönschnack ist die Seniorin auch beim Töpfern, Singen und Schwimmen aktiv und zudem festes Mitglied bei der Brunchgruppe. „Da freuen wir uns auch über weitere Gäste am Tisch. Je mehr wir sind, umso mehr leckere Sachen gibt es! Das ist immer ein schöner geselliger Sonntag. Manchmal spielen wir nach dem Brunch noch bis in den späten Nachmittag!“

# KLEINE LEUTE GLÜCKLICH MACHEN

„Wenn ich meinem Sohn am Freitagmorgen sage, dass wir zur Krabbelgruppe gehen, strahlen seine Augen und er zählt die Namen der anderen Kinder auf. So sehr freut er sich immer darauf – und das ist das Wichtigste!“ Michele Hirt hat die wöchentliche Krabbelgruppe im Nachbarschaftstreff nicht nur organisiert, sondern mit ihrem Sohn Marvin (22 Monate) auch gleich den ersten kleinen Gast mitgebracht. Krabbeln, rennen, spielen, toben, turnen – jeden Freitag um 14:30 Uhr wird der Nachbarschaftstreff Barmbek zum Kinderparadies. Mit 32 Jahren ist Michele Hirt die jüngste Ehrenamtliche des Sozialen Managements von Hamburger Wohnen. Im letzten Jahr hat sie die Krabbelgruppe im Nachbarschaftstreff Langenfelde entdeckt und bei Simone Zückler nachgefragt, warum es das nicht auch in Barmbek gibt. Aus diesem Gespräch wurden erste Pläne und schließlich startete die junge Mutter den zweiten Krabbeltreff. „Am Anfang war das Feedback so gering, dass ich fast wieder aufgeben wollte.

Aber dann kamen nach den Sommerferien doch mehr Teilnehmer zusammen. Zurzeit sind es fünf Mütter mit sechs Kindern. Es sollen gern noch viel mehr werden! Dann tauschen wir einfach den kleinen Raum gegen einen größeren!“ Auf die Frage, warum sie die Krabbelgruppe ins Leben gerufen hat, hat Michele Hirth ganz schnell eine Antwort: „Wenn es etwas nicht gibt, versuche ich es auf die Beine zu stellen. Mit der Unterstützung von Frau Zückler hat das alles prima geklappt. Für Babys und kleine Kinder gibt es nichts besseres, als mit anderen zusammen zu spielen. Es braucht einfach nur einen Raum und Spielkameraden – und so haben wir jetzt auch in Barmbek eine tolle Krabbelgruppe, total unkompliziert. Wir würden uns riesig freuen, wenn auch Mütter anderer Nationalitäten mit ihren Kindern dabei wären, ganz egal wie gut sie Deutsch sprechen. Die Hauptsache ist, dass die Kinder Spaß haben und als Freunde miteinander groß werden.“



*„Wenn es etwas nicht gibt,  
versuche ich es auf die Beine zu stellen.“* Michele Hirt

# PLATTDEUTSCHER KLÖNSCHNACK



Was braucht es mehr? Ein schön gedeckter, großer Tisch, an dem alle Platz haben, selbstgebackener Kuchen und Kaffee und ein paar nette Menschen mit schönen, plattdeutschen Geschichten. 20 bis 25 Personen nehmen mittlerweile regelmäßig am Plattdeutschen Klönschnack teil. Beim Vorlesen wird sich abgewechselt und manchmal werden auch selbstgeschriebene Geschichten vorgetragen. Wer nicht vorlesen mag, hört einfach nur zu. Jeder so, wie er möchte, denn der Spaß steht im Vordergrund. Und den haben unsere Mitglieder, wie die Bilder eindrucksvoll belegen.





PLATTDEUTSCHER KLÖNSCHNACK | IMMER UM 15:00 UHR AN JEDEM LETZTEN MONTAG  
IM MONAT, NACHBARSCHAFTSTREFF LANGENFELDE Wi wörr dat mol mit'n Klöönsnack op platt?  
För interessierte Frunslüüd un Mannslüüd. Dat gifft een Koffie or Tee un denn wüllt wi tosehn,  
wat wi in Tokunft in Platt tohoop kriegt.



**MITTAGSBRUNCH** Sonntags allein Mittag zu essen ist doch manchmal etwas einsam? Hier wird sich einmal im Monat sonntags im Nachbarschaftstreff verabredet: jeder bringt etwas zu essen mit, so dass ein buntes, reichhaltiges Büfett für alle entsteht und in einer gemütlichen Atmosphäre gemeinsam gegessen, geklönt und gelacht werden kann! Bitte bei Simone Zückler anmelden, Telefon 540 006 70.

## SONNTAGS SCHON MAL GEBRUNCHT?

Für viele Alleinstehende ist gerade der Sonntag kein schöner Tag. Aus dieser Erkenntnis heraus wurde die Idee geboren, einmal im Monat zusammen mit Gleichgesinnten im Nachbarschaftstreff Langenfelde zu Brunchen. Gedacht, getan: jeder bringt etwas Leckeres zu Essen mit oder es wird gemeinsam gekocht. Auch hier steht der Spaß im Vordergrund.

Und so kann es passieren, dass nach dem Essen spontan noch etwas unternommen wird. Je nach Lust und Laune wird dann gespielt oder ein gemeinsamer Ausflug unternommen.



# KLEINE LEUTE GANZ GROSS: DIE KRABELGRUPPE



Durch den Kontakt zur Elternschule Eidelstedt ist diese Gruppe entstanden. Ca. zehn Mütter (zurzeit leider kein Vater!) mit ihren Kindern treffen sich regelmäßig im Nachbarschaftstreff Langenfelde, um gemeinsam zu spielen, sich auszutauschen, zu klönen und Spaß mit den Kindern zu haben. Manchmal stehen auch kurze Vorträge zu speziellen Themen, wie beispielsweise Kinderkrankheiten, auf dem Programm.

Und weil es überall Bedarf an solchen Einrichtungen gibt, existiert mittlerweile auch eine Krabbelgruppe in unserem Nachbarschaftstreff in Barmbek.







KRABELGRUPPE | JEDEN MITTWOCH (AUSSER IN DEN SCHULFERIEN)  
VON 10 BIS 11:30 UHR, NACHBARSCHAFTSTREFF LANGENFELDE  
Spielen, Singen und auch Sorgen erzählen. Austausch für Eltern mit Krabbelkindern.  
Veranstaltet von der Elternschule Eidelstedt.

## WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

### WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

#### Hamburg braucht den Neubau von Wohnungen...

In den Hamburger Medien finden sich fast täglich Meldungen über den dringend benötigten Neubau von Wohnungen. Schon seit Jahren hätten 6.000 Wohnungen jährlich gebaut werden müssen. Tatsächlich war es gerade einmal etwas mehr als die Hälfte. Die Liste der Hemmnisse ist lang und beginnt mit zu wenig entwickeltem Bauland und zu hohen Preisen für städtische Grundstücke. Bürokratische Hürden im Form langer Genehmigungsverfahren und zahlreichen gesetzlichen Auflagen – Naturschutz, Klima- und Lärmschutz sind nur einige Beispiele – wirken sich ebenfalls erschwerend aus. Zunehmend blockieren auch Bürgerbegehren geplante Wohnungsbauprojekte.

Dabei sind die Voraussetzungen für mehr – vor allem auch bezahlbaren – Wohnungsbau vergleichsweise gut. Zwar steigen die Preise für das Bauen nicht zuletzt vor dem Hintergrund verschärfter gesetzlicher Anforderungen an den Klimaschutz an. Dafür sind die Kapitalkosten, die Zinsen für Baudarlehen, immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Und auch die Förderbedingungen sind – noch – als günstig zu bezeichnen.

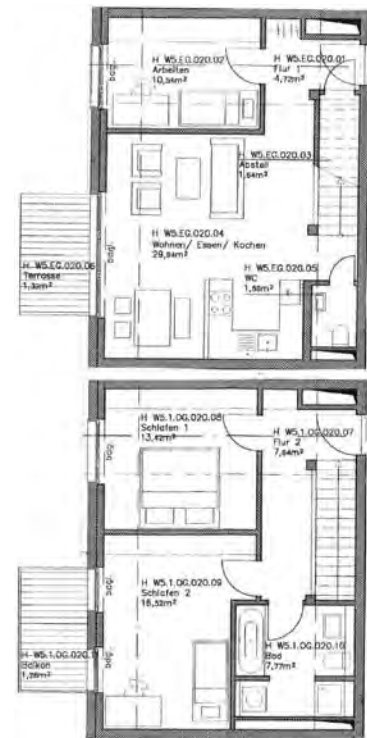
Nach den vorgezogenen Bürgerschaftswahlen im Februar dieses Jahres haben sich die Machtverhältnisse in Hamburg grundlegend verändert. Statt einer schwarz-grünen Regierungskoalition kann nun die SPD allein regieren. Bürgermeister Olaf Scholz hat den Wohnungsbau zur Chefsache erklärt. Man darf gespannt sein, ob es dem neuen Senat gelingt, die vielfältigen Hemmnisse zu beseitigen und den Wohnungsbau zu ermöglichen, den eine wachsende Metropole wie Hamburg braucht. Vor allem darf man gespannt sein, ob dies auch schnell genug gelingt. Denn sonst haben sich die anderen Bedingungen wohlmöglich so ver-



schlechtert, dass zumindest bezahlbarer Wohnungsbau nicht in dem Umfang erfolgt, wie er es müsste – gemeint sind steigende Zinsen für Darlehen und eingeschränkte Förderbedingungen. Erste Anzeichen dafür gibt es bereits.

#### ...und wir sind dabei: VE 81 – Start unseres Neubauprojekts „Am Stadtpark zuhause“

Was lange währt, wird endlich gut. So könnte die Überschrift zu diesem Projekt auch heißen. Die zuvor beschriebenen Schwierigkeiten haben wir hier in fast allen Facetten zu spüren bekommen. Allein die Abstimmung der Vertragsbedingungen für den Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Hamburg hat sich über ein Jahr hingezogen. Immer wieder wurden seitens der



„Am Stadtpark zuhause“:  
Grundriss einer Maisonettewohnung

„Am Stadtpark zuhause“:  
Innenhof des westlichen Baufeldes

Stadt Forderungen gestellt, die den Kaufpreis erhöhten. Überzogene Lärmschutzanforderungen hätten darüber hinaus den Neubau und damit auch die Bewirtschaftung erheblich verteuert.

Nach über drei Jahren haben wir in den strittigen Punkten Einigkeit erzielt, scheinen nun alle Hemmnisse ausgeräumt zu sein. Die Baugenehmigung liegt vor und der Baubeginn ist für den Sommer dieses Jahres geplant.

Zusammen mit unseren Kooperationspartnern, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, werden wir insgesamt 97 Wohnungen in Passivhaus-Bauweise erstellen.

Die beste Energie ist die, die nicht verbraucht wird. So lässt sich die „Philosophie“ eines Passivhauses beschrei-

ben. Ein hoher Wärmeschutz, die Luftdichtheit der Gebäudehülle, eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Optimierung des „passiven“ Solarenergiegewinns sind dabei die Kernelemente der Passivhaustechnologie. Im Ergebnis entweicht aus den Gebäuden nur noch so wenig Wärme, dass zum Heizen die Abwärme aus elektrischen Verbrauchsgerten, die abgegebene Wärme der Bewohner selbst sowie die Sonneneinstrahlung ausreicht, um in den Wohnungen angenehme Temperaturen zu erreichen. Die Umwelt wird entlastet und die Heizkosten werden deutlich reduziert.

30 Wohnungen, alle frei finanziert, entfallen auf die Hamburger Wohnen, davon 29 familiengerechte 3- und 4-Zimmerwohnungen. Vier Wohnungen werden als Maisonettewohnungen – über zwei Ebenen – erstellt.

Alle Wohnungen werden über ansprechende Grundrisse und moderne Ausstattungen verfügen. Sie werden barrierearm und über einen Aufzug erreichbar sein.

Nach derzeitigem Stand der Kalkulation wird das gesamte Investitionsvolumen für unsere Genossenschaft rund 7,8 Mio. € betragen.

### VE 51 – „Wohnen im Hof“ bezogen

Nach rund 14 Monaten Bauzeit, erschwert durch den langen und strengen Winter 2009/2010, konnten die

neu gebauten Wohnungen Ende November letzten Jahres von unseren Mitgliedern bezogen werden. Auf dem Gelände zwischen der Ernst-Horn-Straße, dem Försterweg und dem Schmalenbrook entstanden drei zweigeschossige Gebäudezeilen mit 15 Wohnungen und drei Reihenhäusern in dem besonders energiesparenden KfW-40-Standard. Die Investitionskosten für dieses Neubauprojekt betragen inklusive der Außenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze rund 4 Mio. €.

Erfreulich war die hohe Nachfrage unserer Mitglieder nach diesen Wohnungen. Bereits im Juni letzten Jahres, also gut fünf Monate vor Fertigstellung der Baumaß-

„Wohnen im Hof“:  
VE 51 Ernst-Horn-Straße 36a bis 40c in Stellingen



nahmen, waren alle Wohnungen vermietet. Eine besondere Bedeutung für dieses Quartier hat auch die Tatsache, dass rund die Hälfte der Wohnungen an Familien mit Kindern vermietet werden konnte.

### Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau

Der Klimaschutz genießt einen hohen Stellenwert in der deutschen Politik. Auf keinem anderen Feld, so scheint es, wird der politische Wille so konsequent umgesetzt. Insofern verwundert es nicht, dass die Bundesregierung entsprechend ehrgeizige Ziele formuliert hat. Unter anderem sollen jährlich 2% des Gebäudebestandes energetisch modernisiert werden, um den klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus den Heizanlagen der Gebäude drastisch zu reduzieren.

Völlig unverständlich ist in diesem Zusammenhang jedoch die Kürzung der Fördermittel des CO<sub>2</sub>-Gebäude-sanierungsprogramms. Rund 700 Mio. € standen 2010 weniger zur Verfügung als im Jahr 2009, in dem das Fördervolumen noch rund 2,2 Mrd. € betrug. Auch für 2011 sind weitere Kürzungen vorgesehen und ab 2012 soll die Förderung derzeitigen Planungen der Bundesregierung zur Folge ganz eingestellt werden.

Dabei ist Klimaschutz ohne ausreichende Förderung nicht zu realisieren. Aus Sicht der Unternehmen ist die Wirtschaftlichkeit energetischer Investitionen ebenso unabdingbare Voraussetzung, wie für die Nutzer tragbare Mieten auch nach Durchführung solcher Maßnahmen. Die öffentliche Förderung schafft hier einen sinnvollen Ausgleich. Rückläufige Fördergelder einerseits sowie steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Qualität andererseits schaffen nicht gerade stabile Rahmenbedingungen und damit auch keinen Investitionsanreiz. Verlässlichkeit ist aber angesichts der immensen Investitionen und mehrjähriger Planungs- und Realisierungszeiträume dringend erforderlich. Bleibt nur zu hoffen, dass die wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände den Politikverantwortlichen dies vermitteln können und diese wiederum für entsprechende Rahmenbedingungen sorgen werden.

Dennoch haben wir auch in 2010 umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen durchgeführt und dafür rund 11,3 Mio. € aufgewendet. Beispielhaft hierfür stehen die folgenden Maßnahmen:

#### VE 10 – Dieselgarten 2 bis 6 u. a. in Barmbek: Komplette Modernisierung von 83 Wohnungen

Ein Teil der Wohnungen dieser Anlage aus den 1950er Jahren wurde bereits in 2009 modernisiert. Im Berichtsjahr stand der zweite Abschnitt von den insgesamt 127 Wohnungen auf dem Programm. Die Maßnahme beinhaltete unter anderem die Dämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken. In 2009 wurde zur weiteren Energieeinsparung bereits die Heizanlage komplett erneuert, die in 2010 noch um eine Solaranlage zur unterstützenden Warmwasserbereitung ergänzt wurde. 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 Balkon bzw. keine Loggia hatten, Balkone.

In den Wohnungen wurden die Bäder und Küchen modernisiert, inklusive neuer sanitärer Gegenstände, Heizkörper und Fliesen sowie Einbauküchen mit Einbauherd und Glas-Keramik-Kochfeld.

Die Gesamtkosten für diesen zweiten Bauabschnitt betragen rund 4,2 Mio. €, so dass insgesamt 6,5 Mio. € für die Modernisierung der 127 Wohnungen aufgewendet wurden. 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).

### **VE 15 – Schmalenbrook 1 in Stellingen: Modernisierung der Ausstattung von 109 Wohnungen**

Energetisch modernisiert wurde das Hochhaus Schmalenbrook 1 in Stellingen bereits im Jahr 2000. Lediglich die Fenster hatten wir damals nicht ausgetauscht, weil deren Qualität seinerzeit noch einwandfrei war. Das haben wir im Zuge der jetzigen Modernisierung nun nachgeholt und neue Fenster mit einem verbesserten Wärme- und Schallschutz eingebaut. Um unseren Mitgliedern ein zeitgemäßes Wohnen nicht nur in energetischer Hinsicht zu ermöglichen und die Vermietbarkeit dauerhaft zu gewährleisten, war aber auch eine Modernisierung der Ausstattung dringend erforderlich. Dazu wurden in den Bädern die 80-Liter-Boiler entfernt, die Warmwasserversorgung zentralisiert – spart ebenfalls Energie – und eine Lüftungsanlage eingebaut. Darüber hinaus sorgen neue sanitäre Gegenstände und Fliesen für ein modernes Ambiente.

Neue Einbauküchen mit Einbauherd und Glas-Keramik-Kochfeld sowie neue Wand- und Bodenfliesen sorgen auch hier für eine zeitgemäße Ausstattung. Außerdem wurden die elektrische Verteilung auf den neuesten Stand der Technik gebracht und die Flure gefliest. Außerhalb der Wohnungen wurden das Treppenhaus und die Laubengänge gestrichen, teilweise die Wohnungseingangstüren erneuert und die Keller neu aufgeteilt.

Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahme betragen rund 3,4 Mio. €.

Bei beiden Modernisierungsmaßnahmen, VE 10 und VE 15, hatten unsere Mitglieder zahlreiche Mitwirkungsmöglichkeiten. So konnten im Rahmen einer Vorauswahl Küchenfronten und Fliesen sowie farbliche Gestaltungen ausgesucht werden. Da, wo es möglich war, hatten die Mitglieder auch die Wahl zwischen Bade- oder Duschwanne im Badezimmer.

### **Modernisierung verschiedener Heizanlagen**

Um aus energetischer Sicht Einsparpotentiale zu erschließen und etwas für den Schutz der Umwelt zu tun,

müssen es nicht immer gleich komplette Modernisierungen sein. Im Berichtsjahr haben wir in drei Objekten für ebenfalls beachtliche Heizenergieeinsparungen in Form so genannter geringinvestiver Maßnahmen gesorgt. In der VE 73 – Unzerstraße 16 in Altona – wurden beispielsweise für rund 43 T€ die Heizung komplett erneuert und zusätzlich die zuvor dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer auf eine zentrale, über die Heizanlage gesteuerte, Warmwasserbereitung umgestellt. In der VE 16 in Sasel wurde die Heizung für 141 T€ erneuert und sorgt nun für wohlige Wärme mit einem deutlich geringerem Energieaufwand. Und auch in der VE 44 in Eidelstedt führte die Modernisierung der Heizanlage für rund 59 T€ zu geringeren Verbräuchen und damit auch zu geringeren Heizkosten für unsere Mitglieder.

Wie schon in den vergangenen Jahren werden die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen in diesem Jahr einen inhaltlichen Schwerpunkt unserer Aufgaben bilden. Größtes Projekt, mit dem auch schon begonnen wurde, ist die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen in Barmbek, VE 60, Tischbeinstraße, Oldachstraße u.a. und VE 61, Hermann-Kaufmann-Straße und Rübenkamp, die zusätzlich auch Balkone erhalten werden. Für die insgesamt 143 Wohnungen wird das Investitionsvolumen ca. 4,8 Mio. € betragen.

Nicht zuletzt aufgrund der zuvor beschriebenen Entwicklungen hinsichtlich reduzierter Fördergelder werden wir in diesem Jahr das Volumen der letzten Jahre jedoch nicht mehr erreichen.

### **Kooperation WohnPlus3 – Fünf Jahre gemeinsame Projekte für unsere Mitglieder**

Auch nach fünf Jahren unseres Bestehens gestaltet sich die Zusammenarbeit nach wie vor erfolgreich. Neben der gemeinsam organisierten Frühlingspflanzaktion, den zusammen veranstalteten Kinderweihnachtsmärchen im Ernst-Deutsch-Theater sowie den vielen gemeinsamen Ausflügen im Bereich des Sozialen Managements lag der Schwerpunkt im vergangenen Jahr in der



*Auch der Besuch der Zooschule in Hagenbecks Tierpark für Kinder und ihre Eltern wurde von unserer Kooperation WohnPlus3 organisiert*

weiteren Planung unseres gemeinsamen Neubauprojekts „Am Stadtpark zuhause“. Gerade im Hinblick auf die vielen Schwierigkeiten, die dieses Projekt belasteten, erwies sich die Kooperation als ausgesprochen hilfreich. Aufgaben konnten effektiv aufgeteilt werden und da, wo es notwendig war, hatten wir mit drei Genossenschaften schon ein gewichtigeres Wort, als allein.

Unsere WohnPlus3-Aktivitäten fanden auch bei Prof. Dr. Jürgen Keßler großen Anklang, den wir erneut bei einer Veranstaltung als Gastredner begrüßen durften. Der renommierte Gelehrte der Hochschule für Wirtschaft und Technik (HTW) Berlin und Professor für Deutsches- und Europäisches Handels-, Gesellschafts-, Wirtschafts- und Arbeitsrecht referierte im Rahmen einer Zusammenkunft aller WohnPlus3-Aufsichtsräte und -Vorstände über die Zuständigkeiten und Verantwortungen der beiden Organe und deren Zusammenspiel.

Speziell für die neugewählte Vertreterversammlung unserer Genossenschaft referierte Prof. Keßler auf einer eigens dafür organisierten Veranstaltung auch zum Thema Rechte und Pflichten der Mitgliedervertreter.

### **Nutzungsgebühren nach wie vor auf niedrigem Niveau**

Unseren Wohnungsbestand zu erhalten und zu modernisieren, neu zu bauen, die Gemeinschaft unserer Mitglieder zu fördern, eben mehr zu bieten, als nur das sprichwörtliche Dach über den Kopf, sind zentrale Anliegen unserer Genossenschaft – nachhaltig, also generationenübergreifend. Gewährleisten können wir dieses Förderprinzip nur aus einer wirtschaftlich gesunden Basis heraus. Dazu gehören Nutzungsgebühren, sprich Mieten, die den Wert des Wohnens und der Mitgliederförderung widerspiegeln – preiswert, also angemessen.

Die in 2010 bezahlte Grundmiete betrug durchschnittlich 5,67 € je qm Wohnfläche und Monat. Ein Vergleich mit dem zuletzt in 2009 aktualisierten Mietenspiegel zeigt eindrucksvoll, dass Mitgliederförderung nach wie vor auch über den Mietpreis erfolgt: 6,76 € je qm Wohnfläche und Monat betrug die durchschnittliche Grundmiete in Hamburg demzufolge. Und verschiedenen Studien zufolge soll die durchschnittliche Kaltmiete bei Neuvermietungen im zweiten Halbjahr 2010 schon bei 10,45 € je qm Wohnfläche und Monat gelegen haben.

Bei solchen Miethöhen lässt sich erahnen, dass der kommende Mietenspiegel 2011, der im Herbst dieses Jahres vorliegen wird, einen vergleichsweise stärkeren Mietpreisanstieg ausweisen wird, als die Mietenspiegel der letzten Jahre. Dies sind nicht zuletzt die Auswirkungen einer zu geringen Bautätigkeit der letzten Jahre, die in Teilsegmenten des Hamburger Wohnungsmarktes zu Engpässen führte und auch weiterhin führen wird.

Wohnen, insbesondere zeitgemäßes Wohnen, hat seinen Preis. Die Aufgaben, die vor uns liegen – unsere Wohnungsbestände so zu gestalten, dass wir den demografischen und ökologischen Anforderungen gerecht werden – erfordern eine ausreichende wirtschaftliche Kraft. Angemessene, preiswerte Nutzungsgebühren sind hierfür unabdingbare Voraussetzung. Deshalb werden auch in Zukunft moderate Anpassungen der Mieten dazu beitragen, unserem Förderauftrag gerecht zu werden – nachhaltig, generationenübergreifend. Dabei werden wir darauf achten, dass die Förderung unserer Mitglieder auch weiterhin in Form von preiswerten Nutzungsgebühren erfolgt.

### Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Auch in 2010 haben die zahlreichen Projekte in den Bereichen Modernisierung/Instandhaltung und Neubau, die zahlreichen Veranstaltungen des Sozialen Managements rund um die Nachbarschaftstreffs sowie das „ganz normale Tagesgeschäft“ von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein hohes Engagement gefordert. Darüber hinaus sind wir mit dem Projekt „Unternehmenskultur und -leitlinien“ gestartet, das nicht zuletzt eine verbesserte innerbetriebliche Kommunikation und effizientere Abläufe zum Ziel hat, um für unsere Mitglieder noch leistungsfähiger zu sein.

Für die vollbrachte Arbeit und den hohen Einsatz danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, verbunden mit einem Dank an den Betriebsrat für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

### Ordentliche Vertreterversammlung

Die 36. ordentliche Vertreterversammlung fand am 08.06.2010 statt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Vertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2008 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., den Jahresabschluss 2009 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2009 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß Inga Schroeder, Volker Koppitz, Uwe Timme und Hans-Jürgen Wolff aus. Wolff kandidierte altersbedingt nicht für eine weitere Amtsperiode. Die anderen drei ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt. Gemäß Verschmelzungsvertrag wurde der Aufsichtsrat um eine weitere Person auf sieben Mitglieder vermindert.

In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat bis zum 31.10.2010 Inga Schroeder zu seiner Vorsitzenden, zum 01.01.2011 wechselte der Vorsitz dann auf Dr. Wolfgang Rieß.

### Gesetzliche Prüfung

Vom 11.10. bis 23.11.2010 fand die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz statt. Sie umfasste

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Geschäftsjahres 2009
- den Jahresabschluss zum 31.12.2009
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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:

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben.

Hamburg, 23. November 2010

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 2010 wie folgt zu verwenden:

- 4% Dividende auf Geschäftsguthaben  
per 01.01.2010 497.046,00 €
- Vortrag auf neue Rechnung 7.478,36 €
- Bilanzgewinn 504.524,36 €

Damit wird die nach Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.



**KREATIVGRUPPE | DIENSTAG ALLE 2 WOCHEN VON 10 BIS 12 UHR, NACHBARSCHAFTSTREFF LANGENFELDE**  
Hier haben Sie die Gelegenheit gemeinsam kreativ zu arbeiten, sich gegenseitig mit Ideen zu bereichern und voneinander zu lernen. Jeder bringt sein eigenes Material mit.  
Neuerdings auch mit der Möglichkeit Kalligraphie und neue Schriften zu erlernen.

# FANTASIE OHNE GRENZEN: DIE KREATIVGRUPPE



Kennen Sie Kalligrafie? Das ist die Kunst des „Schönschreibens“ von Hand mit Feder, Pinsel, Tinte oder anderen Schreibutensilien. Viele Kalligrafen verweisen auf den fast meditativen Charakter ihrer Arbeit: „Die Ruhe dieser Arbeit erfüllt das ganze Wesen mit einer umfassenden Zufriedenheit, wo Zeit und Raum, für kurze Zeit wie weggewischt, uns nicht mehr kümmern noch belasten“ (Andreas Schenk). Hört sich toll an, oder?

Das Motto dieser Gruppe könnte auch lauten: aus jeder Idee lässt sich etwas basteln. Wenn es also keine Kalligrafie sein soll, gibt es andere Ideen, mit denen sich die Mitglieder der Gruppe gegenseitig bereichern. Von selbst erstellten Karten zu besonderen Anlässen über das Stricken für „Frühchen“ bis zur Herstellung von Schmuck – Fantasie ohne Grenzen.

# OB GRAND HAND MIT VIER BAUERN ODER DOCH LIEBER SCHACHMATT...



...egal, auch bei der Skat- und Schachgruppe steht der Spaß im Vordergrund. Ein fester Kern von neun Mitgliedern spielt allerdings mehrheitlich Skat und nicht „das königliche Spiel“, dessen Namen vom persischen „Schah“ gleich König stammt. Insofern würden sich die Mitglieder dieser Gruppe insbesondere über weitere Schachspieler freuen.

Aber auch Skatspieler sind natürlich herzlich willkommen. Und Zeit zum Klönen über Themen wie Fußball, Politik oder ähnliches ist natürlich auch.





SKAT- UND SCHACHRUNDE FÜR JUNG UND ALT | AN JEDEM ERSTEN DONNERSTAG IM MONAT VON 16 BIS 19 UHR, NACHBARSCHAFTSTREFF LANGENFELDE Vielleicht fehlte Ihnen einfach schon lange der zweite Mann oder die dritte Frau, um wieder mal einen zünftigen Skat zu spielen? Oder das richtige Gegenüber für eine anständige Schachpartie? Ansprechpartner: Harald Grube, Telefon: 540 28 72.



**KAFFEEKLATSCH | AN JEDEM 2. MITTWOCH DES MONATS VON 15 BIS 18 UHR, NACHBARSCHAFTSTREFF**  
BARMBEK Gemütliche Klönschnackrunde mit Kaffee, Tee und Kuchen. Im Anschluss wird fröhlich gespielt.  
Hilde Mewes und Gisela Schütze freuen sich auf Sie. Bitte bei Hilde Mewes anmelden, Telefon: 632 23 48.

## KAFFEEKLATSCH IM NACHBARSCHAFTSTREFF BARMBEK



Was als reines Kaffeetrinken begann, hat sich mittlerweile zu einer gemütlichen Kaffeerunde mit Kuchen und anschließendem Spielnachmittag entwickelt. 20 Personen zählen zum harten Kern, die verteilt an drei Tischen bei Kaffee und Kuchen Spaß haben.

Und wie gesagt: anschließend stehen Spiele auf dem Programm. Zurzeit sind Kartenspiele und Trionimo die Favoriten.

# LAGEBERICHT

## 1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

### Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft 4.632 Wohnungen mit 290.190 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.149 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 905 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 22 gepachtete Abstellplätze. Die Veränderungen der Wohnungen ergaben sich durch den Neubau von 18 Wohnungen in Stellingen (VE 51) sowie einer Wohnungszusammenlegung in Barmbek (VE 10).

Die Genossenschaft erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 27,3 Mio. € gemäß nachfolgender Tabelle in Euro:

	2010	2009	Veränderung
Sollmiete Wohnungen	19.291.100	18.772.800	+ 518.300
Erlösschmälerungen Wohnungen	-40.100	-40.500	+ 400
Sollmieten andere Objekte	805.800	791.500	+ 14.300
Erlösschmälerungen andere Objekte	-99.900	-98.200	- 1.700
Abgerechnete Umlagen	5.698.300	7.413.300	- 1.715.000
Miet- und Aufwendungszuschüsse	1.547.500	1.037.900	+ 509.600
Sonstiges	101.900	95.700	+ 6.200
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	27.304.600	27.972.500	- 667.900

Die in 2010 abgerechneten Umlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert, da in den Wohnanlagen der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde die Heizkostenabrechnungsperiode auf das Kalenderjahr umgestellt wurde. Bisher umfasste die Abrechnungsperiode den Zeitraum 01.06. bis 31.05. Durch die Umstellung wurden in 2010 nur sieben (01.06. bis 31.12.2009) anstatt zwölf Monate abgerechnet. Diese einmalige Differenz wird in der Gewinn- und Verlustrechnung durch die Bestandserhöhungen aufgefangen, da die unfertigen Leistungen entsprechend gestiegen sind. Insofern sind beide Werte mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

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 für Mitglieder, die im Zuge von Modernisierungen ihre Wohnungen vorübergehend nicht nutzen konnten. Nachhaltige Wohnungsleerstände gab es im Berichtsjahr nicht. Insgesamt bewegt sich die Leerstandsquote auf einem extrem niedrigen Niveau, wie die folgende Tabelle zeigt:





## Entwicklung der Sollmieten und Erlösschmälerungen für Wohnungen in Euro

	2010	2009	2008	2007	2006*
Sollmieten Wohnungen	19.291.100	18.772.800	18.278.100	17.946.400	17.718.400
Erlösschmälerungen Wohnungen	40.100	40.500	64.300	85.300	56.000
Ausfallquote	0,21%	0,22%	0,35%	0,48%	0,32%

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

Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Mietforderungen. Zum Ende des Berichtsjahres betragen diese 109 T €. Hiervon mussten 51 T € als uneinbringlich abgeschrieben werden, so dass 58 T € in der Bilanz als Mietforderungen ausgewiesen wurden.

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

	2010	2009	2008	2007	2006*
Sollmieten aller Objekte	20.096.900	19.564.300	19.074.700	18.767.600	18.542.700
Mietforderungen	109.000	170.100	229.200	241.500	243.500
Forderungsquote	0,54%	0,87%	1,20%	1,29%	1,31%

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

Die Anzahl der Mieterwechsel betrug im Berichtsjahr 334. Die Fluktuationsrate ist dadurch geringfügig von 7,7% in 2009 auf 7,2% gesunken. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

### 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 dhu eG und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG geschlossen. Die Kooperation verfügt zusammen über einen Bestand von rund 12.300 Wohnungen und über 16.800 Mitglieder. Schwerpunkte der Zusammenarbeit liegen im Bereich der Hausbewirtschaftung, des Sozialen Managements sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Anfang 2011 haben wir ein Grundstück erworben, um unser erstes gemeinsames Bauprojekt, VE 81 „Am Stadtpark zu Hause“, umzusetzen. Für unseren Anteil mit 30 Wohnungen rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 7,8 Mio. €. Baubeginn wird voraussichtlich im Sommer dieses Jahres sein. Die Kooperation arbeitet sehr erfolgreich und wird auch in Zukunft fortgesetzt.

### Investitionen in Neubau und Bestand

In 2010 wurde der Neubau von 18 Wohnungen in der Ernst-Horn-Straße 36 a–40 c in Stellingen (VE 51) fertig gestellt, die Mitte November an unsere Mitglieder übergeben wurden. Investiert wurden im Berichtsjahr 3,13 Mio. €, so dass insgesamt 3,98 Mio. € Baukosten aktiviert wurden. Darin enthalten ist eine Baukostenrückstellung von 150 T€ (Position Sonstige Rückstellungen), da die Endabrechnung bis zur Bilanzerstellung noch nicht erfolgt war.

Für das mit unseren Kooperationspartnern gemeinsam geplante Bauvorhaben (VE 81) fielen im Berichtsjahr 229 T€ an Bauvorbereitungskosten an.

Neben der Neubautätigkeit lag der Schwerpunkt unserer Investitionen in der Fortführung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms. Hierfür wendeten wir insgesamt einen Betrag von 11,28 Mio. € auf, der sich in folgende Bereiche aufteilt:

	2010 €	2009 €
längerfristig geplante Instandhaltungen/Modernisierungen	5.870.600	4.496.300
laufende Instandhaltung	1.311.400	1.287.300
Ausstattungsverbesserung bei Mieterwechsel	553.100	573.600
Personalkosten für Modernisierung/Instandhaltung	622.500	657.500
Instandhaltung aus Versicherungsschäden	160.200	242.800
<b>Gesamtaufwand Modernisierung und Instandhaltung</b>	<b>8.517.800</b>	<b>7.257.600</b>
aktivierte Modernisierungskosten	2.762.500	4.519.600
<b>Modernisierung und Instandhaltung insgesamt</b>	<b>11.280.300</b>	<b>11.777.200</b>

Die vom Volumen her größten Einzelmaßnahmen fanden in der VE 10 und der VE 15 statt: Der zweite Abschnitt der Modernisierung in der Wohnanlage VE 10, Dieselstraße u. a. in Barmbek, hat Kosten in Höhe von 4,17 Mio. € verursacht, von denen 2,73 Mio. € aktiviert wurden. Ferner wurden in der VE 15, Schmalenbrook 1 in Stellingen, 3,38 Mio. € für die Modernisierung aufgewendet, die zu Lasten des Instandhaltungsaufwandes gebucht wurden.

Im Bereich Pkw-Abstellplätze kam der Bau von 5 Einzelgaragen in der Fuhlsbüttler Straße hinzu. Hier wurden 28 T€ aktiviert.

### 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.

### Personal und Organisation

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

Das im Berichtsjahr ausgeschiedene Personal konnte zeitnah durch Neueinstellungen ersetzt werden.

Der Personalbestand der Genossenschaft wird entsprechend den sich ändernden Anforderungen kontinuierlich entwickelt. Auch in 2010 absolvierten die Mitarbeiter der Genossenschaft zahlreiche Fortbildungen und Seminare zur Erweiterung ihrer Qualifikation.

Die Genossenschaft ist funktional gegliedert, jedoch in den Kernbereichen – Hauswarte, Technik, und Wohnungsverwaltung – zusätzlich an den Geschäftsprozessen ausgerichtet und zu organisatorischen Untereinheiten zusammengefasst (Bestandsgruppen). Eine Dokumentation der Grundlagen, wie z. B. Organigramme, Stellenbeschreibungen sowie Arbeits- und Geschäftsanweisungen, in denen wichtige Geschäftsprozesse und grundlegende Regelungen festgelegt sind, liegt vor. Diese ablauforganisatorischen Grundlagen werden den sich verändernden Bedingungen kontinuierlich angepasst und entsprechend fortgeschrieben. Für 2011 ist geplant, alle organisatorischen Regelungen in ein EDV-gestütztes Organisationshandbuch zu überführen.

## 2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,90 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 581 T€ erhöht und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ertragslage in Euro

Ergebnisbereich	2010	2009	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 4.861.000	+ 4.282.600	+ 578.400
Bautätigkeit/Modernisierung	- 111.800	- 270.500	+ 158.700
Betreuung	+ 4.700	+ 4.800	- 100
Finanzen	- 178.700	+ 21.200	- 199.900
Neutrales Ergebnis	- 346.500	0	- 346.500
Sonstiges	- 326.600	- 717.200	+ 390.600
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 3.902.100</b>	<b>+ 3.320.900</b>	<b>+ 581.200</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund von gestiegenen Sollmieten für Wohnungen sowie verminderten Instandhaltungsaufwendungen. Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen.

Das Finanzergebnis wurde durch Abschlussgebühren bei Bausparvertragsabschlüssen (75 T€) und die durch das BilMoG erforderlichen Abzinsungen (144 T€) belastet. Das neu hinzugenommene neutrale Ergebnis beinhaltet u. a. den außerordentlichen Aufwand durch die zum 01.01.2010 erforderliche Neubewertung der Pensionsrückstellungen (353 T€). Im Sonstigen Bereich befand sich im Jahr 2009 der Aufwand für die Stiftungsgründung. Daher verminderte sich der Aufwand in 2010 im Vergleich zum Vorjahr deutlich.

### 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. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen auch auf Fremdkapital angewiesen. Insofern hat die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,75% gegenüber 3,83% in 2009. 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.

Zur Sicherung günstiger Konditionen beim Auslauf von Zinsbindungsfristen wurden teilweise Forwarddarlehen aufgenommen. Ein erhöhtes Prolongationsrisiko in 2018 wurde durch den Abschluss von zwei Bausparverträgen abgefangen, die zu diesem Zeitpunkt zuteilungsreif sein werden und uns gute Konditionen sichern. Darüber hinaus beobachten wir die Beleihungswerte unserer Objekte und optimieren Beleihungsspielräume in den Grundbüchern.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 3,31 Mio. € aufgenommen, die mit Nominalzinssätzen zwischen 0,75% und 4,4% verzinst werden. Diese wurden für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit verwendet. Diese Investitionen in Höhe von rund 14,64 Mio. € wurden somit zu über 77% aus Eigenmitteln finanziert. Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer zukünftigen Modernisierungs- und Neubautätigkeit sind geplant.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2010:

## Kapitalflussrechnung

	2010	2009
I. Laufende Geschäftstätigkeit	rd. Euro	rd. Euro
Jahresüberschuss	3.902.100	3.320.900
Abschreibungen beim Anlagevermögen	4.550.600	4.382.000
Zuschreibungen beim Anlagevermögen	- 100	- 1.200
Zunahme langfristiger Rückstellungen	402.000	17.400
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>8.854.600</b>	<b>7.719.100</b>
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	- 148.000	284.500
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Vorjahr Verlust)	- 500	3.600
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (Vorjahr Abnahme)	- 1.278.200	382.600
Teilschulderlasse (Abgang Anlagevermögen, KfW <sup>2)</sup> -Förderprogramm)	0	207.500
Teilschulderlasse (Abgang Verbindlichkeiten, KfW <sup>2)</sup> -Förderprogramm)	- 271.500	- 352.400
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva (Vorjahr Abnahme)	1.774.800	- 32.100
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.931.200</b>	<b>8.212.800</b>
Planmäßige Tilgungen	- 3.879.100	- 2.810.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>5.052.100</b>	<b>5.402.800</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	34.000	11.400
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten / Neubau	- 5.893.600	- 10.146.300
Anschaffung Geschäftsausstattung u. a.	- 49.800	- 93.800
Bauvorbereitungskosten	- 231.600	- 8.400
Andere Finanzanlagen	- 100	- 200
Bausparguthaben	- 405.700	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6.546.800</b>	<b>- 10.237.300</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Zugang von Darlehen	3.314.900	6.616.500
Rückzahlung kurzfristiger Darlehen	- 1.150.000	- 3.205.400
Einzahlungen aus Zugang von Geschäftsguthaben	252.300	772.300
Auszahlungen von Dividenden	- 466.700	- 456.700
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.950.500</b>	<b>3.726.700</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>455.800</b>	<b>- 1.107.800</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	455.800	- 1.107.800
Finanzmittelbestand am 31.12.2009/2008	1.083.200	2.191.000
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2010/2009</b>	<b>1.539.000</b>	<b>1.083.200</b>

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

<sup>2)</sup> Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2010 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 2010:

Vermögenslage in Euro

Aktiva	2010		2009		Veränderung €
	€	%	€	%	
Anlagevermögen	131.262.400	92,6	129.671.400	93,9	+ 1.591.000
Umlaufvermögen	10.528.600	7,4	8.388.900	6,1	+ 2.139.700
<b>Bilanzsumme</b>	<b>141.791.000</b>	<b>100,0</b>	<b>138.060.300</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3.730.700</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	50.821.600	35,8	47.108.200	34,1	+ 3.713.400
Fremdkapital langfristig					
• Rückstellungen	2.108.900	1,5	1.732.600	1,3	+ 376.300
• Verbindlichkeiten	78.637.200	55,5	80.622.900	58,4	- 1.985.700
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	10.223.300	7,2	8.596.600	6,2	+ 1.626.700
<b>Bilanzsumme</b>	<b>141.791.000</b>	<b>100,0</b>	<b>138.060.300</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3.730.700</b>

Das Anlagevermögen beträgt 92,6% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit (3,36 Mio. €) und Investitionen in den Bestand (2,76 Mio. €), vermindert um Abschreibungen (4,55 Mio. €).

Im Umlaufvermögen erhöhten sich aufgrund der Änderung der Heizkostenabrechnungsperiode die unfertigen Leistungen um 1,16 Mio. €. Die Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erhöhte sich um 362 T€. Diese beinhaltet auch Forderungen aus Teilschulderlassen der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Zuge der Förderung energetischer Modernisierungen (678 T€) sowie Forderungen in Höhe von rund 529 T€ gegenüber unseren Tochtergesellschaften WBP und GHN. Die Flüssigen Mittel erhöhten sich um 456 T€. Hinzu kommen im Berichtsjahr neu abgeschlossene Bau-sparverträge, die mit rund 406 T€ angespart wurden.

Der Zugang im Eigenkapital resultiert hauptsächlich aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3,42 Mio. €. Hinzu kommt eine Erhöhung der Geschäftsguthaben um 307 T€. Bei einer um 2,7% gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,7% auf 35,8%.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Diese haben sich um 376 T€ erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens handelt, verminderten sich um insgesamt 1,99 Mio. €.

## 5. NACHTRAGSBERICHT

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

---

## 6. 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 Nachwirkungen der globalen Wirtschaftskrise hatten für unser Unternehmen erneut keine erkennbaren Beeinträchtigungen zur Folge. Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung drohen aber noch immer. Insbesondere die europäische Schuldenkrise birgt Gefahr von negativen Auswirkungen u. a. auf die Beschäftigung und Eurostabilität.

Inwieweit sich die Unruhen in der arabischen Welt und die nukleare Katastrophe in Japan bei uns bemerkbar machen, muss abgewartet und beobachtet werden. Dabei ist es sehr wahrscheinlich, dass die Rohölpreise und mit ihnen die Kosten für Gas und andere Energien weiter steigen werden. Die im Zuge der nuklearen Katastrophe wieder entfachte Debatte um die atomare Energieversorgung in unserem Land wird aller Voraussicht nach ebenfalls steigende Energiekosten zur Folge haben. Die von der schwarz-gelben Regierungskoalition beschlossene Laufzeitverlängerung deutscher Atomkraftwerke scheint jedenfalls nicht mehr konsensfähig zu sein. Insofern ist u. a. der Ausbau der regenerativen Energieversorgung unverzichtbar – und mit höheren Kosten verbunden. Für unsere Genossenschaft ist die skizzierte Entwicklung noch mehr Grund, die Anstrengungen in Bezug auf die energetische Modernisierung unserer Wohnungsbestände zu intensivieren. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch den Abschluss möglichst längerfristiger Energieversorgungsverträge – möglichst auch im Verbund mit anderen Unternehmen – gute Konditionen für unsere Mitglieder zu erhalten.

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

Wir bieten unseren Mitgliedern und Interessenten ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und attraktive Angebote rund um das Wohnen. Hamburg ist als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum hält unvermindert an. Wir verbessern und erweitern 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.

Eine Gefährdung unserer Genossenschaft ist vor diesen Hintergründen derzeit nicht zu befürchten.

---

## 7. PROGNOSEBERICHT

In den kommenden Jahren wird das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm fortgeführt. Für das laufende Jahr sind Investitionen von insgesamt rund 9,4 Mio. € geplant, von denen 650 T€ aktiviert werden sollen. Inhaltlich werden die energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes einen Schwerpunkt bilden. Die damit erzielten Verbrauchsreduzierungen tragen dazu bei die Auswirkungen weiterer Energiepreissteigerungen für unsere Mitglieder abzumildern. Auch die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Mitglieder sowie die Innenmodernisierung von Küchen und Bädern werden zukünftig weiter berücksichtigt.

Darüber hinaus planen wir auch in Zukunft den Neubau von Wohnungen in ansprechender Qualität und ausgesuchten Lagen. Mit dem Neubau VE 81 „Am Stadtpark zuhause“ in Zusammenarbeit mit unseren beiden Kooperationspartnern werden wir voraussichtlich Mitte des Jahres 2011 beginnen. Das Grundstück wurde Anfang 2011 erworben. Nach unseren Berechnungen werden sich die Gesamtkosten für die 30 Wohnungen auf rund 7,8 Mio. € belaufen.

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

Unseren Prognosen zufolge werden die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Moderate Anpassungen der Nutzungsggebühren 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, 6. April 2011

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

---

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



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE IN EURO	2010		Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>17.457,67</b>	31.070,95
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.590.238,38		128.327.070,09
Technische Anlagen und Maschinen	29.345,87		33.043,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.453,54		216.257,54
Anlagen im Bau	0,00		848.830,69
Bauvorbereitungskosten	240.001,53	<b>131.038.039,32</b>	8.381,27
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	203.387,56		203.322,86
Andere Finanzanlagen	3.500,00	<b>206.887,56</b>	3.420,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>131.262.384,55</b>	129.671.397,31
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.860.176,30		5.700.528,84
Andere Vorräte	2.123,91	<b>6.862.300,21</b>	1.789,75
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	58.037,36		106.370,94
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	329,48		399,14
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		765,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	528.665,69		723.503,08
Sonstige Vermögensgegenstände	1.120.172,79	<b>1.707.205,32</b>	758.537,17
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.539.016,90		1.083.175,00
Bausparguthaben	405.688,93	<b>1.944.705,83</b>	0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>14.418,48</b>	13.860,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>141.791.014,39</b>	138.060.327,48

PASSIVSEITE IN EURO	2010		Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	385.850,00		497.800,00
der verbleibenden Mitglieder	12.740.550,00		12.433.750,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	140.650,00	<b>13.267.050,00</b>	83.200,00
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		(0,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.450.000,00		4.050.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00		(350.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00		11.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	21.600.000,00	<b>37.050.000,00</b>	18.550.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.024.304,11		(2.500.000,00)
· davon aus BilMoG zum 01.01.2010	25.695,89		(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	26.723,65		22.528,00
Jahresüberschuss	3.902.104,82		3.320.881,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.424.304,11	<b>504.524,36</b>	2.850.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>50.821.574,36</b>	47.108.159,65
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.108.918,00		1.732.638,00
Sonstige Rückstellungen	432.080,00	<b>2.540.998,00</b>	580.122,31
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.712.251,48		48.202.862,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.924.948,51		32.431.025,93
Erhaltene Anzahlungen	8.077.634,71		6.825.281,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.481,51		66.829,24
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.573,74		3.331,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461.666,91		924.451,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		32.644,58
Sonstige Verbindlichkeiten	40.232,08	<b>88.338.788,94</b>	58.914,87
· davon aus Steuern	3.153,55		(0,00)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.006,57		(10.809,02)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>89.653,09</b>	94.067,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>141.791.014,39</b>	<b>138.060.327,48</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 in Euro

	2010		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.304.632,77		27.972.559,99
b) aus der Betreuungstätigkeit	102.094,37		58.536,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.384,38	<b>27.410.111,52</b>	3.477,88
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		<b>1.159.647,46</b>	-237.156,73
Sonstige betriebliche Erträge		<b>1.188.508,98</b>	384.906,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>13.809.025,99</b>	12.813.747,34
Rohergebnis		<b>15.949.241,97</b>	15.368.576,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.904.065,82		1.802.312,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	413.011,29	<b>2.317.077,11</b>	515.335,34
· davon für Altersversorgung	72.699,42		(192.067,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.550.629,40</b>	4.381.975,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>821.398,61</b>	1.417.122,64
Erträge aus anderen Finanzanlagen	194,40		180,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.922,78	<b>73.117,18</b>	82.082,38
· davon aus verbundenen Unternehmen	13.600,99		(14.331,24)
· davon Zinsanteil der Veränderung langfristiger Rückstellungen	306,52		(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>3.093.162,27</b>	3.047.195,51
· davon Zinsanteil der Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	109.485,00		(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<b>5.240.091,76</b>	4.286.897,08
Außerordentliche Erträge			0,00
Außerordentliche Aufwendungen	352.532,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		<b>352.532,00</b>	0,00
Sonstige Steuern		<b>985.454,94</b>	966.015,43
Jahresüberschuss		<b>3.902.104,82</b>	3.320.881,65
Gewinnvortrag		<b>26.723,65</b>	22.528,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>3.424.304,11</b>	2.850.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>504.524,36</b>	<b>493.409,65</b>

## ANHANG

---

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde die Formblattverordnung in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### A. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals angewendet. Eine Anpassung der Vorjahresbeträge erfolgte nicht, so dass die Posten „Andere Ergebnismrücklagen“, „Sonstige Rückstellungen“ und „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ nicht vergleichbar sind.
- Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.
- Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang in 2010 erfolgte – von der Bruttomethode Gebrauch gemacht.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Restnutzungsdauer von 60 Jahren. Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken werden über die Nutzungsdauer des 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 wurden vereinzelt Nutzungsdauerverlängerungen um 20 auf 80 Jahre durchgeführt. Bei Einzelgaragen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

- Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (zwischen 150,- und 410,- € netto) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.
- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, haben wir keinen Gebrauch gemacht.
- 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 restlichen Wertaufholung (65 €) aus dem Jahresüberschuss der GHN erhöht, so dass die Wertansätze der Beteiligungen nun dem Stammkapital der GHN (153 T€) sowie dem Stammkapital der WBP (50 T€) entsprechen.
- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5% angesetzt haben, berücksichtigt. Für den Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25% zum 01.01.2010 bzw. von 5,16% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden mit 5,16% abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>194.730,72</b>	<b>1.487,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	221.106.744,94	2.762.505,61	27.643,82	3.979.911,26
Maschinen	232.884,35	5.276,34	8.334,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.551,30	43.035,48	40.980,71	0,00
Anlagen im Bau	848.830,69	3.131.080,57	0,00	-3.979.911,26
Bauvorbereitungskosten	8.381,27	231.620,26	0,00	0,00
	<b>223.127.392,55</b>	<b>6.173.518,26</b>	<b>76.958,87</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verb. Unternehmen	203.387,56	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.420,00	80,00	0,00	0,00
	<b>206.807,56</b>	<b>80,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>223.528.930,83</b>	<b>6.175.085,76</b>	<b>76.958,87</b>	<b>0,00</b>

- Die Zugänge und Umbuchungen in der Position Anlagen im Bau betreffen den im November 2010 fertig gestellten Neubau VE 51. Bei den Zugängen in der Position Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich mit 2,7 Mio. € um die aktivierten Kosten der Modernisierung in der VE 10.
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 6,9 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 8,1 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr befinden sich in den Sonstigen Vermögensgegenständen mit Teilschulderlassen in Höhe von 646 T€ und einem Zuschuss der Wohnungsbaukreditanstalt mit 98 T€.
- Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	178.760,55	17.457,67	15.100,78
0,00	97.231.279,61	130.590.238,38	4.451.604,76
0,00	200.480,48	29.345,87	8.974,38
0,00	754.152,53	178.453,54	74.949,48
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	240.001,53	0,00
0,00	98.185.912,62	131.038.039,32	4.535.528,62
64,70	0,00	203.387,56	0,00
	0,00	3.500,00	0,00
64,70	0,00	206.887,56	0,00
64,70	98.364.673,17	131.262.384,55	4.550.629,40

- Die Entwicklung der Rücklagen wird nachfolgend dargestellt:

#### Rücklagenspiegel in Euro

	Bestand 31.12.2009	Korrektur gem. BilMoG	Bestand 01.01.2010	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2010
Gesetzliche Rücklage	4.050.000,00	0,00	4.050.000,00	400.000,00	4.450.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00
Andere Ergebnismrücklage	18.550.000,00	25.695,89	18.575.695,89	3.024.304,11	21.600.000,00
	33.600.000,00	25.695,89	33.625.695,89	3.424.304,11	37.050.000,00

- In den sonstigen Rückstellungen ist eine Baukostenrückstellung für unseren Neubau VE 51 in Höhe von 250 T€ enthalten.
- Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 353 T€, den wir zu Lasten des a. o. Aufwandes in einer Summe zugeführt haben.

- Aus der Neubewertung der Jubiläumsrückstellungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Auflösungsbetrag in Höhe von 26 T€, der unmittelbar den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt wurde.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar: (Kursive Zahlen = Vorjahr)

## Verbindlichkeiten in Euro

	Gesamtbetrag 31.12.2010	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	46.712.251,48 <i>48.202.862,15</i>	3.098.294,03 <i>4.283.259,16</i>	10.752.331,84 <i>9.838.961,71</i>	32.861.625,61 <i>34.080.641,28</i>	46.712.251,48 <i>47.052.862,15</i>	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	31.924.948,51 <i>32.431.025,93</i>	1.225.711,26 <i>1.182.771,49</i>	5.388.084,20 <i>5.213.595,99</i>	25.311.153,05 <i>26.034.658,45</i>	31.924.948,51 <i>32.431.025,93</i>	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	8.077.634,71 <i>6.825.281,13</i>	8.077.634,71 <i>6.825.281,13</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.481,51 <i>66.829,24</i>	84.378,62 <i>38.726,35</i>	28.102,89 <i>28.102,89</i>			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.573,74 <i>3.331,03</i>	9.573,74 <i>3.331,03</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461.666,91 <i>924.451,43</i>	1.461.666,91 <i>924.451,43</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 <i>32.644,58</i>	0,00 <i>32.644,58</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.232,08 <i>58.914,87</i>	35.561,04 <i>51.908,30</i>	4.671,04 <i>7.006,57</i>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>88.338.788,94</b>	<b>13.992.820,31</b>	<b>16.173.189,97</b>	<b>58.172.778,66</b>	<b>78.637.199,99</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>88.545.340,36</i>	<i>13.342.373,47</i>	<i>15.087.667,16</i>	<i>60.115.299,73</i>	<i>79.483.888,08</i>	

Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die Umsatzerlöse erhalten neben den Mieterträgen auch 5,7 Mio. € aus abgerechneten Nebenkosten. Im Vorjahr waren es 7,4 Mio. €. Diese Ertragsminderung ist größtenteils durch die einmalige Umstellung der Heizabrechnungsperiode entstanden (ca. 1,2 Mio. €), da in 2010 für einen Großteil der Wohnanlagen der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG mit der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nur 7 anstatt 12 Monate abgerechnet wurden. Dies wirkt sich auch direkt auf die Bestandsveränderung und auf die Höhe der unfertigen Leistungen aus.
- Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Altersversorgungszuführungen wurden, soweit sie die Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den Zinsan-

teil gekürzt. Dieser ist nach BilMoG erstmalig unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisen und ist somit nicht vergleichbar.

- In der Position Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind erstmalig Abzinsungen in Höhe von 144 T€ enthalten. Die vorab genannten Pensionsrückstellungen wurden mit 109 T€ aufgezinst. Eine Forderung an die Wohnungsbaukreditanstalt wurde um 35 T€ abgezinst.
- Das außerordentliche Ergebnis enthält den Zuführungsbedarf aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010.

#### D. AUSWIRKUNGEN DER ERSTMALIGEN ANWENDUNG DES BILMOG

- Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:
  1. Erhöhung der anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 25.696 € aus der Abzinsung der sonstigen Rückstellungen (Jubiläumsrückstellung)
  2. Erhöhung der Pensionsrückstellungen um 352.532 €.

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.

#### E. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WBP WohnBauPartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Die WBP verfügt zum 31.12.2010 über ein voll eingezahltes Stammkapital von 50 T€ und Eigenkapital in Höhe von insgesamt 91 T€. Zur Finanzierung eines Bauprojekts hat die Genossenschaft der WBP ein Darlehen gewährt, das zum Ende des Berichtsjahres mit rund 502 T€ valutiert. Das Geschäftsjahr 2010 schloss die WBP mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 9 T€ ab.
- Außerdem ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der GHN Grundstücksgesellschaft Hamburg-Nordost mbH mit Sitz in Hamburg. Der Jahresüberschuss 2010 beträgt 783 €. Die GHN verfügt zum 31.12.2010 über Eigenkapital in Höhe von 153 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der GHN in Höhe von rund 27 T€.
- Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,5	2
Technische Mitarbeiter	3	-
Hauswarte u. a.	12	11
<b>Gesamt</b>	<b>32,5</b>	<b>13</b>

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

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

## Mitglieder

Anfang 2010	6.691
Zugang 2010	283
Abgang 2010	261
<b>Gesamt</b>	<b>6.713</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2010 um 306.800,- € auf 12.740.550,- € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83,  
22415 Hamburg
- Mitglieder des Vorstandes  
Dr. Hardy Heymann  
Sönke Selk
- Mitglieder des Aufsichtsrates  
Inga Schroeder, Vorsitzende 01.01.2010 bis 31.12.2010,  
stellvertretende Vorsitzende ab 01.01.2011

Dr. Wolfgang Rieß, stellvertretender Vorsitzender 01.01.2010 bis 31.12.2010,  
Vorsitzender ab 01.01.2011

Rüdiger Dindorf  
Volker Koppitz  
Lars Köster  
Daniela Platz  
Uwe Timme  
Hans-Jürgen Wolff (bis 08.06.2010)

Hamburg, 6. April 2011

Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2010 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Während des Geschäftsjahres 2010 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über Planungen berichten lassen und wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

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

Der Prüfungsausschuss befasste sich vor allem mit dem Jahresabschluss, der Wirtschafts- und Finanzplanung sowie mit strategischen Fragen der zukünftigen Entwicklung des Gebäudebestandes der Genossenschaft (Portfolio-Management). Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen. Herausheben möchten wir zwei Projekte:

Eng begleitet hat der Aufsichtsrat das Neubauprojekt VE 81 Alte Wöhr/Hellbrookstraße, wo es nach langen Verhandlungen zum Jahresende 2010 zur Baugenehmigung kam. Somit ist der Startschuss für ein interessantes Neubauprojekt mit 30 Wohnungen gefallen.

Ein weiterer Punkt, der vom Aufsichtsrat begleitet und unterstützt wird, ist die Wohnzufriedenheitsanalyse, die in den Monaten April und Mai 2011 in Form von Telefoninterviews mit unseren bei der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern durchgeführt wird. Sie ermöglicht der Genossenschaft eine repräsentative Aussage

über die Wohnsituation und die Bedürfnisse der Mitglieder sowie eine zukunftsfähige Entwicklung der Wohnungsbestände.

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 2010 in der vorgelegten Form zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2010 zuzustimmen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2010 Entlastung zu erteilen

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

Hamburg, 9. April 2011

Für den Aufsichtsrat  
Inga Schroeder / Dr. Wolfgang Riefß



## BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

---

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

### Vorstand

Simone Zückler  
Dr. Hardy Heymann  
Sönke Selk

### Stiftungskapital und Ertragslage

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500.000 € ausgestattet. Dieses Kapital bleibt der Stiftung erhalten, wird also nicht ausgegeben sondern sicher und Ertrag bringend angelegt. Mit 400.000 € ist die Stiftung Mitglied in der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Dafür erhält sie in diesem Jahr erstmalig eine Dividende in Höhe von voraussichtlich 16.000 €.

Weitere 100.000 € wurden als Festgeld angelegt. Vom Zeitpunkt der Gründung der Stiftung im November 2009 bis Ende 2010 konnten Zinserträge in Höhe von 633 € vereinnahmt werden. 13.810 € erhielt die Stiftung in Form von Spenden.

Bis Ende 2010 wurden Projekte in Höhe von rund 3.000 € gefördert.

### Tätigkeiten

Dank der Spenden konnten in 2010 gleich mehrere Aktionen gefördert werden.

Im Bereich der Jugendhilfe beispielsweise hat die Stiftung den Bau eines Unterstandes bezuschusst, um den Jugendlichen im Wohnquartier der Stelling Linse auf dem Gelände des Abenteuerspielplatzes auch außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendklubs einen Treffpunkt zur Verfügung zu stellen.

Mit „Barmbek verreist“ förderte die Stiftung eine weitere Aktivität in diesem Bereich. Die Ganztagschule Fraenkelstraße veranstaltete im Juli letzten Jahres eine Ferienreise nach Dänemark für Kinder aus Barmbek und Steilshoop, die sich diese ohne Unterstützung nicht hätten leisten können.



Zum 17. Mal startete im Alstertal der traditionelle Nachtparcour. 43 Jugendfeuerwehren und eine THW-Jugendgruppe waren am Start und mussten zahlreiche Aufgaben bewältigen. Neben Brandlöschaktionen stand beispielsweise auch die Versorgung einer Schlagaderverletzung mittels Druckverband auf der Aufgabenliste.

Dieses Projekt, in dem sich Jugendliche engagieren und Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen, hat die Stiftung ebenfalls unterstützt.

### Ausblick

Für dieses Jahr sollen weitere Aktivitäten durch die Stiftung Hamburger Wohnen unterstützt werden, die dem Stiftungszweck gerecht werden.

Im Bereich der Altenhilfe haben wir bereits Mittel zugesagt, um das Projekt „Augen auf“ der Arbeiterwohlfahrt Hamburg zu unterstützen. Mit diesem Konzept sollen isoliert und an der Armutsgrenze lebende Senioren ein Hilfs- und Freizeitangebot erhalten. Die Stiftung fördert hier zwei Ausflüge für bedürftige Senioren durch die Übernahme der Kosten.

Auch das neu eingerichtete Jugendbüro in der Stellingerring Linse wird finanziell unterstützt. Hier sollen Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren aus dem Stadtteil unbürokratisch und schnell Beratungs- und Hilfsangebote erhalten. Die Stiftung hat hier die Finanzierung der Miete des Raumes übernommen.

### Filmworkshop für Jung und Alt

Größtes geplantes Einzelprojekt zurzeit ist der vom 01. bis 05.08.2011 stattfindende Filmworkshop für Jung und Alt in der Stellingerring Linse. Wir freuen uns sehr auf diese ganz besondere Aktion. Der erfahrene Projektleiter von Jugendfilm e. V. und selbständige Kameramann Matthias Lehmann wird dieses Projekt in Kooperation mit Simone Zückler und dem Nachbarschaftstreff Langenfelde durchführen.

Dieser Workshop richtet sich an Jugendliche zwischen 12 und 16 Jahren, sowie Erwachsene ab 60 Jahren. Mit einer Gruppe von 10 Personen wird eine Filmidee entwickelt und umgesetzt. Dabei bieten die Bereiche Kameratechnik, Regiearbeit und Schauspielerei ein breites Spektrum zur eigenen Erprobung.

Mit diesem Projekt möchten wir das generationsübergreifende Miteinander und das gemeinsame kreative Arbeiten fördern.

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freunden und Förderern für die geleistete Unterstützung und die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, 11. April 2011

Stiftung Hamburger Wohnen  
Der Vorstand

Simone Zückler Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

VE	Hamburg- ...	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
01	Barmbek, Wiesendamm 39, Witthof 1	20	-	-	1928
02	Barmbek, Witthof 3-9	48	-	-	1950
04	Hamm, Eitzensweg 2, Wichernsweg 17-31, Wicherns Garten 2-8	173	-	29	1951/53
08	Stellingen, Försterweg 1-9, Kieler Straße 241-245	74	4	-	1952
09	Stellingen, Kieler Straße 398	8	-	3	1954
10	Barmbek, Dieselstraße 30-38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19, Dieselgarten 2-6	127	7	-	1954/56
12	Hamm, Dimpfelweg 16-26	60	-	-	1959/60
14	Stellingen, Försterweg 100-118	174	28	40	1961
15	Stellingen, Schmalenbrook 1-7,	191	60	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	76	81	1966
22	Hamm, Wichernsweg 33	16	-	-	1968
23	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21-25	42	15	19	1968
24	Stellingen, Försterweg 86, Ernst-Horn-Straße 5-19	134	-	-	1968
25	Lurup, Lüdersring 129-137	40	22	-	1970
26	Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105-107	31	-	20	1970
27	Eidelstedt, Krupunder Weg 4-18, Immenweide 1-7, Goldkäferweg 46-50, 49-53	96	57	23	1971
28	Eidelstedt, Goldkäferweg 43-47	12	-	-	1971
29	Stellingen, Volksparkstraße 7-17	48	10	19	1971
30	Eidelstedt, Hörzensweg 53-57, Rebenacker 5-15, 6-14	151	68	-	1971
31	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	24	20	1984
43	Alsterdorf, Moltrechtweg 6–22, Hindenburgstr. 131–145, 149–163, Yvonne-Mewes-Weg 2–20, Gertrud-Pardo-Weg 2–20	79	-	72	1985
44	Eidelstedt, Grenzacker 18–24	36	-	19	1973
45	Eimsbüttel, Unnastraße 53	24	15	-	1992
46	Eidelstedt, Goldkäferweg 41	6	-	6	1996
47	Sasel, Stadtbahnstraße 65, Lüttmelland 21 a, 45, 46	30	-	-	1993
48	Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11–17	45	18	19	1995
49	Eidelstedt, Grillenweg 38–40	12	-	10	2002
50	Eidelstedt, An der Feldmark 4–12	45	29	-	2004
51	Stellingen, Ernst-Horn-Str. 36a–40 c	18	4	12	2010
52	Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9	28	22	-	2009
53	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a + b	20	-	16	2009
54	Barmbek, Prechtsweg 11–23, Lambrechtsweg 14–26	128	-	-	1923
55	Barmbek, Lambrechtsweg 13–21, Meister-Bertram-Str. 4–6, Manstadtsweg 1–3, Brüggemannsweg 2–8	112	-	-	1925
56	Barmbek, Lorichsstraße 3–11, 11 a	48	-	-	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13–19	32	-	-	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 29 a	48	-	-	1938
59	Horn, Rennbahnstraße 35, 37, 41–47, Sievekingsallee 201–213, Sebastiangasse 2–6	137	-	-	1951
60	Barmbek, Tischbeinstraße 11–19, Oldachstraße 40–42, Aldenrathsweg 7	68	-	-	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 30–42, Rübenkamp 54–56	75	-	-	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	-	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbütteler Straße 665–677	63	5	12	1957
64	Horn, Georg-Blume-Str. 10–18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33–43	64	50	6	1970
66	Steilshoop, Gropiusring 49–57	40	-	33	1973
67	Rothenburgsort, Vierländer Damm 34	8	-	-	1976
68	Winterhude, Himmelstraße 24	10	1	-	1977
69	Stellingen, Brehmweg 27 a + b	12	8	-	1967
70	Neustadt-Nord, Neanderstraße 16	32	8	-	1981
71	Volksdorf, Tunnkoppelstieg 11–17	38	19	12	1984
72	Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg 31–33	39	-	-	1976
73	Altona, Unzerstraße 16	8	7	-	1983
74	Lurup, Luruper 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>4.632</b>	<b>1.152</b>	<b>940</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)