

Geschäftsbericht 2011







Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG

Genossenschaftsregister GnR 756

Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg

Telefon: (040) 70 20 52 - 0 · Telefax: (040) 70 20 52 - 12

www.baugen-suederelbe.de



Organe

Organe der Genossenschaft

Vorstand

(hauptamtlich)

Gerd Höft

Vorsitzender

Holger Rullmann

Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender (ab 01. April 2011)

Heiner Heinrich

bis 25. Mai 2011 (Vorsitzender bis 31. März 2011)

Manfred Keßler

stellvertretender Vorsitzender

Torsten Gerlach

stellvertretender Schriftführer

Gertrud Harder

bis 25. Mai 2011

Melanie Mahnke

Schriftführerin

Kristin Appelbaum

ab 25. Mai 2011

Dirk Mecklenburg

ab 25. Mai 2011

Besetzung der Ausschüsse

Prüfungsausschuss

Melanie Mahnke

Sprecherin

Gertrud Harder

bis 25. Mai 2011

Michael Niemeyer

Torsten Gerlach

ab 25. Mai 2011

Bau- und Wohnungsausschuss

Heiner Heinrich

bis 25. Mai 2011

Manfred Keßler

Sprecher

Torsten Gerlach

bis 25. Mai 2011

Kristin Appelbaum

ab 25. Mai 2011

Dirk Mecklenburg

ab 25. Mai 2011

Prokurist

Kester Portefé

Handlungsbevollmächtigter

Sven Reuter

Vertreter

siehe Verzeichnis von Seite 36 bis 37

Inhalt

Organe der Genossenschaft	4
„Süderelbe“ auf einen Blick	5
Bericht des Vorstandes/Lagebericht	
Vorwort	7
Bericht	8-13
Lagebericht	14-22
Jahresabschluss	
Bilanz	24-25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27-28
Erläuterungen zur Bilanz	28-32
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
Sonstige Angaben	33-34
Weitere freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
Bericht des Aufsichtsrats	36
Verzeichnisse	
Vertreter	37-39
Unsere Wohnanlagen	40-42

„Süderelbe“ auf einen Blick

	2011 Mio. €	2010 Mio. €	2009 Mio. €
Bilanzsumme	184,6	184,7	179,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35,6	34,8	34,7
Bauleistungen	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neubau, Erwerb & Modernisierung	2,9	10,0	4,8
Geschäftsguthaben	13,1	12,7	12,4
Rücklagen	64,9	62,4	59,2
Instandhaltungsaufwand	6,7	5,2	6,1
Bilanzgewinn	0,5	0,5	0,5
Bestand			
Fertiggestellte Wohnungen	31	15	4
Bewirtschaftete Wohnungen	4.213	4.183	4.170
Mitglieder	8.766	8.682	8.655



*Geschäftsstelle der Wohnungs-
baugenossenschaft „Süderelbe“ eG,
Kleinfeld 86 in 21149 Hamburg*

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt und damit die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Entwicklung herausgestellt. Eine Unternehmensform, die sich gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten als äußerst krisenfest erwiesen hat und daher in heutiger Zeit moderner denn je erscheint. Nachhaltiges wirtschaftliches Handeln, soziale Verantwortung, gute Wohnbedingungen zu angemessenen Preisen und das Wohl ihrer Mitglieder stehen im Mittelpunkt der rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Diesem Ziel fühlt sich auch die „Süderelbe“ verpflichtet und kann trotz der noch nicht gelösten Staatsschuldenkrise in Europa auf ein wiederum wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Auch aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2011 werden wir wiederum eine Dividende in Höhe von 4% auf die Genossenschaftsanteile ausschütten.

Der Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr von Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt. So stand die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes und die damit verbundene zeitgemäße Anpassung unserer Bestände an die Bedürfnisse der Mitglieder im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit. So sind insgesamt rd. 6,7 Mio. € in die Instandhaltung und damit auch in die Erhaltung der Wertbeständigkeit unserer Bestände geflossen. Beispielgebend für eine energieschonende und klimafreundliche Modernisierung sei hier die Modernisierungsmaßnahme in der VE 11, Alter Postweg 2 / Bissingstraße 1-5 genannt. Für rund 977 T€ haben die Häuser unter anderem eine Wärmedämmung in hohem energetischen Standard erhalten. Klimaschutz und Senkung des Heizenergieverbrauchs haben sich hier in idealer Weise miteinander verbunden.

Nachdem in 2010 bereits 11 Wohneinheiten in unserer neu gebauten Wohnanlage Trettaustraße 7-11, 11 a-c bezogen werden konnten, sind in 2011 die weiteren 31 Wohneinheiten fertiggestellt und den Mitgliedern übergeben worden. Wir freuen uns sehr über den großen Zuspruch zu unserem Angebot an diesem Standort, bestätigt dieser doch einmal mehr, dass Wilhelmsburg durch die im nächsten Jahr stattfindenden Großereignisse, Internationale Gartenschau (igs) und Internationale Bauausstellung (IBA), und der damit einhergehenden Veränderungen als citynaher und doch grüner Wohnstandort weiter an Bedeutung gewonnen hat. Das Anfang 2012 begonnene Neubauvorhaben im Tönn-



häuser Weg 37 + 37 a in Winsen/Luhe wird Ende dieses Jahres mit weiteren 12 Wohneinheiten unser Angebot erweitern. Wir beabsichtigen auch zukünftig unsere Neubauaktivitäten fortzusetzen und so unsere vielfältigen Angebote im Interesse der Mitglieder auszuweiten. Sowohl bei der Neubautätigkeit als auch bei den Investitionen im Bestand werden zunehmend aufgrund der demografischen Herausforderungen auch in unserem Mitgliederbestand altersgerechte Lösungen verstärkt im Mittelpunkt der Planungen stehen müssen. Unsere solide auf starken Füßen stehende Geschäftspolitik, über die Sie sich näher auf den folgenden Seiten unseres Geschäftsberichtes informieren können, werden wir auch in der Zukunft mit unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in allen Unternehmensteilen fortführen. Ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens – wirtschaftlich stark und sozial verantwortlich.

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir ein Bauvorhaben, über das wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, fertiggestellt:

Wilhelmsburg, Tretaustraße 7–11, 11 a–c

Die 42 Wohnungen, 34 Tiefgaragenstellplätze und 17 Außenstellplätze wurden am 30. Dezember 2010 bzw. 15. Februar 2011 an unsere Mitglieder übergeben. Obwohl die Wohnanlage mit Mitteln der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert wurde, konnten wir die Wohnungen Wohnungssuchenden anbieten, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hatten. Durch die Typenvielfalt bei den Wohnungsgrundrissen und -größen konnten wir die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen berücksichtigen.

Waldfrieden-Siedlung

Beim Freiwerden eines Hauses oder einer Wohnung werden die Objekte heutigen Wohnwünschen angepasst. Es werden nicht nur technische Verbesserungen vorgenommen. Wir streben auch jeweils eine Vergrößerung der Wohnfläche an. Damit erhalten die Objekte weitestgehend einen Neubaustandard. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht uns noch die Schaffung von ca. 1.400 m² Wohnfläche. Das entspricht ca. 25 Wohnungen. Die „Verdichtung“ wird behutsam unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner vorgenommen. Im Berichtsjahr wurde eine Doppelhaushälfte modernisiert und dabei die bisherige Wohnfläche erheblich erweitert.

Wir werden unsere Neubautätigkeit auch in der Zukunft am langfristig vorhandenen Bedarf orientieren und den Senat bei der wohnungspolitischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Nach Aussage der Fachleute und der Politik müssten im Durchschnitt in den nächsten Jahren jährlich rd. 6.000 Wohnungen neu gebaut werden, um den Wohnungsbestand für die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Hamburg decken zu können.

Im Berichtsjahr haben wir uns intensiv mit der Vorbereitung eines neuen Bauvorhabens beschäftigt:

Winsen/Luhe, Tönnhäuser Weg 37 + 37 a

Das Grundstück im Tönnhäuser Weg war mit einem Sechsfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 335 m² und vier Garagen bebaut. Die Wohnanlage wurde 1954 errichtet. Aufgrund der hohen Kosten war eine energetische Modernisierung der Wohnanlage wirtschaftlich nicht vertretbar.

Nach dem Abriss der Altsubstanz wird nunmehr ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, bestehend aus zwölf Wohnungen, errichtet. Das Gebäude bietet von einer Zweizimmerwohnung (60 m²) bis zur Dreizimmerwohnung (88 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Das Gebäude wird nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus 70 erstellt.

Mit den Erdbau- und Rohbauarbeiten haben wir Anfang 2012 begonnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Ende des IV. Quartals 2012 geplant.

Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Erweiterung der Geschäftsstelle Kleinfeld 86

Die „Süderelbe“ ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und dies zeichnet sich auch bei den Anforderungen an die Hauptverwaltung ab. Der Erweiterungsbau wurde Ende April des Berichtsjahres fertiggestellt. Seitdem werden die zeitgemäßen Büro- und Beratungsräume von unseren Mitarbeitern genutzt.

Modernisierung & Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfangreichen Modernisierungstätigkeit von Genossenschaftswohnungen stand im Geschäftsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Bei Mieterwechsel werden die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallation wird erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 41 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 48) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 775 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir die Modernisierungs-

arbeiten in der Wohnanlage VE 11 (Alter Postweg 2, Bissingstraße 1, 3, 5) abgeschlossen. Die Fassaden der Gebäude wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und gleichzeitig wurden die Dachflächen erneuert und gedämmt. Darüber hinaus wurden die Kellerdecken gedämmt und die Fenster sowie die Heizungsanlagen erneuert. Im Anschluss wurden die Außenanlagen neu gestaltet. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 976,7 T€ aufgewendet.

Für 2012 ist geplant, die Fassade der Wohnanlage Alter Postweg 3+5 (VE 16) mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen und gleichzeitig die Dachflächen zu dämmen und zu erneuern. Darüber hinaus werden die Kellerdecken gedämmt und die Fenster sowie die Heizungsanlage erneuert.

In der Wohnanlage Geraer Weg, Fährstraße, Weimarer Straße, Rotenhäuser Damm (VE 7) sind für 2012 ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorgesehen. Geplant ist die Erneuerung der Fenster, der Wohnungseingangstüren sowie der Heizungsanlagen. Bei Bedarf werden die Dächer und Kellerdecken nachgedämmt. Die Außenfassaden erhalten einen neuen Anstrich und die Dachgauben werden gedämmt. Für 2013 ist die Überarbeitung der Außenanlagen geplant.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“. Es wurden sechs weitere Pflegebäder und achtzehn Pflegeplätze sowie die beiden Gemeinschaftsräume in der Pflegeabteilung modernisiert. 2012 werden wir die restlichen Pflegezimmer und Pflegebäder in der Pflegeabteilung modernisieren sowie den Eingangsbereich und den Speiseraum neu gestalten.

In der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ werden wir zur Attraktivitätssteigerung und damit auch zur Stärkung der Belegung Umbauarbeiten im V. Obergeschoss der Einrichtung vornehmen und einen betreuten Wohnbereich für demenziell erkrankte Bewohner einrichten.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 7.639,9 T€ (einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahme) investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierten Beträge. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die

Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Mit der anhaltenden Diskussion um die dramatischen Auswirkungen des Klimawandels und eine zukunftsfähige Energieversorgung beschäftigt sich auch die „Süderelbe“ weiterhin sehr intensiv. Ziel dabei muss es sein, den Energieverbrauch der Wohnungsbestände nachhaltig zu senken und den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu reduzieren. Bereits seit Anfang der 80er Jahre widmen wir uns diesem Thema. Inzwischen sind rd. 3.100 Wohnungen, das sind annähernd 98 % unseres bis 1980 errichteten Bestandes, mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet. In den kommenden Jahren werden wir in weiteren Wohnanlagen energiesparende Maßnahmen vorsehen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen. Auch zukünftig werden wir einen weiteren Beitrag zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.



Modernisierte Doppelhaushälfte in der Waldfriedensiedlung (Falkenbergsweg 121, 21149 Hamburg, VE 01)

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und betrug im Geschäftsjahr 8,76 % (Vorjahr 8,35 %). Im Geschäftsjahr hatten wir 369 Mieterwechsel (Vorjahr 348) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 92 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Nutzungsberechtigten mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

99 Mitglieder

haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,

64 Mitglieder

verstarben im Berichtszeitraum oder wechselten in eine Senioreneinrichtung,

49 Mitglieder

kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

28 Mitglieder

zogen in erworbenes Wohneigentum,

10 Mitglieder

verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,

99 Mitglieder

kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer mieterbezogener Gründe,

20 Mitglieder

nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet.

Im Jahr 2011 beschränkte sich der Leerstand, abgesehen von vorübergehenden kurzfristigen Leerständen bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten, auf öffentlich geförderte Wohnungen. Zum Bilanzstichtag waren 16 Wohnungen nicht vermietet. Hierin enthalten sind auch die sechs Wohnungen der Wohnanlage Tönnhäuser Weg in Winsen. Die Wohnanlage wurde zur Realisierung des geplanten Neubauvorhabens Anfang 2012 abgerissen.

Mitgliederentwicklung

Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.682	80.410
Zugang 2011	635	8.230
	9.317	88.640
Abgang 2011	-551	-5.474
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.766	83.166

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 9,5 Anteilen (im Vorjahr 9,3) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31.12.2011 wie folgt:

Mit Wohnungen bzw. Heimplätzen	
Versorgte Mitglieder	4.409
Fördernde Mitglieder	2.028
Noch zu versorgende Mitglieder	1.891
Vorgemerkte Kündigungen	137
Doppelmitgliedschaften	272
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	29
Insgesamt:	8.766

Unter den 1.891 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.578 Personen für unsere Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ und 138 Personen für das „Haus Süderelbe“ vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters noch keinen Anspruch auf ein Angebot für einen Heim- bzw. Pflegeplatz haben oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Alteneinrichtung noch nicht anstreben. Selbstverständlich besteht der verständliche Wunsch, in der eigenen Wohnung möglichst lange zu bleiben. Die eigenverantwortliche „Vorsorge“ für das Wohnen im Alter macht aber auch deutlich, dass Mitglieder von Genossenschaften adäquate Angebote von ihrem Unternehmen erwarten.

Personalwesen

Unser Personalbestand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	8	5	8	6
Technische Angestellte	4		4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“	36	34	38	28
Hauptamtliche Hauswarte	10		10	
	58	39	60	34

Ein Mitarbeiter befand sich zum Jahresende in der Elternzeit. Weitere 7 Mitarbeiter sind langfristig erkrankt bzw. dauerhaft erwerbsunfähig. Außerdem wurden nebenberufliche Reinigungskräfte, Aushilfen und Hauswarte eingesetzt.

Neue Mitarbeiter werden grundsätzlich bei der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren das 62 Beschäftigte (davon 22 Teilzeitbeschäftigte, 11 Auszubildende und 7 geringfügig Beschäftigte) für das „Haus Am Frankenberg“, 81 Beschäftigte (davon 48 Teilzeitbeschäftigte, 6 Auszubildende und 3 geringfügig Beschäftigte) für das „Haus Süderelbe“ und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 3.531,4 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen erfasst.

Im Übrigen betreuen wir zum Jahresende 2011 insgesamt 10 Pensionäre und 4 Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft bzw. an den früheren Bundesangestelltentarifvertrag gezahlt.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden auch im Geschäftsjahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Den Beschäftigten, die auch im vergangenen Jahr in ihren Arbeitsbereichen ihre Aufgaben mit großem En-

gagement erfüllt haben, sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.



Mitarbeiter und Mitarbeiterin für die Süderelbe im Einsatz



„Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Wohnungseigentum und Hausbesitz Dritter hat sich aufgrund der Aufnahme der Verwaltungstätigkeit für eine Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2011 erhöht. Aus unternehmerischen Gründen wird die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften sukzessive eingestellt. Die noch bis zum 31.12.2016 laufenden Verträge werden nicht mehr verlängert.

Aktuell betreut die Gesellschaft 22 Wohnungseigentümergemeinschaften und den Wohnungsbestand von 8 Privaten, 2 Kommunen und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 913 Wohnungen, 60 Reihenhäuser, 350 Garagen, 7 Gewerbeeinheiten und 11 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten. Der Abbau des gewährten Darlehens erfolgt planmäßig.



Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 12.10.2011 bis zum 08.11.2011 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohnungen sowie Heim- und Pflegeeinrichtungen. 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 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch

aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 08.11.2011

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst
Wendlandt, Wirtschaftsprüfer

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsverorgung seiner Mitglieder gegründet.

Wirtschaftliches Umfeld

Die für die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften steht langfristiges Denken, Handeln und Finanzieren im Mittelpunkt. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Investitionsentscheidungen werden mit Augenmaß und Weitblick getroffen, denn Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Langfristiger Erfolg ihrer Investitionen, Wohnqualität und Wohnzufriedenheit stehen daher für eine Geschäftspolitik, die sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer und schneller Rendite orientiert. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles und vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3% höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

Diese positive Entwicklung des Wirtschaftswachstums hat auch vor dem Arbeitsmarkt nicht Halt gemacht. Die Arbeitslosigkeit ist im Jahresdurchschnitt um 263.000 auf 2.976.000 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1% (Vorjahr 7,7%) und der Anteil der erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist kräftig um 535.000 Personen auf rund 41,04 Millionen Personen gewachsen.

Für den deutlichen Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3% waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Die Energie insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10%.

In Hamburg ist gegenüber 2011 das Bruttoinlandsprodukt real um 1,4 % (Vorjahr +3,4 %) gestiegen. Das Hamburger Wirtschaftswachstum lag damit deut-

lich unter dem Bundesdurchschnitt von real 3 %. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf 7,8 % (Vorjahr 8,2 %). Im Dezember 2011 betrug die Arbeitslosenquote 7,3 % gegenüber 7,4 % im Dezember 2010. Das seit geraumer Zeit festzustellende Bevölkerungswachstum in Hamburg hält nach Angaben des Statistikamtes Nord weiter an. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs im ersten Halbjahr 2011 um 4.308 auf 1.790.756 Personen gestiegen. Die negative Bilanz aus Geburten und Todesfällen konnte dabei durch einen Zuwachs von 5.046 Personen mehr als ausgeglichen werden. Das zwischen der Hamburger Immobilienwirtschaft und dem 2011 neu ins Amt gekommenen Senat geschlossene „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und der zwischen den Bezirken und dem Senat geschlossene „Vertrag für Hamburg“ sollen den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungszahlen in 2011 war bereits zu verzeichnen.

Hausbewirtschaftung

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.383 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg, mit 503 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Mitte. Weitere 327 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Neben Mietwohnungen stellen wir unseren Mitgliedern 381 Heimplätze für das Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit in unseren Seniorenwohnanlagen „Haus Am Frankenberg“ und „Haus Süderelbe“ zur Verfügung.

Am 31. Dezember 2011 verwalteten wir in 582 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.765 Mietobjekte. Das sind 39 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

Wohn- und Geschäftsbauten		
4.213	Wohnungen	mit 243.345 m ² Wohnfläche
27	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 2.939 m ² Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
909	Garagen	
165	Carports	
984	Stellplätze	
86	sonstige Mietobjekte	
6.765		

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Neubau von 31 Wohnungen, einem Motorradstellplatz (VE 3201) sowie die Schaffung von 6 Kfz-Stellplätzen (VE's 3, 35, 4701, 89), einem Carport (VE 1501) und durch die erstmalige Vermietung eines vorhandenen Raumes (sonstige Mietobjekte) erhöht. Bestandsmindernd wirkte sich die Veräußerung einer Wohnung (VE 2) aus. Auf 56 Stellplätzen haben wir Carports errichtet.

Daneben betreuen wir die Bewohner von zwei Wohnanlagen, 21 betreute Seniorenwohnungen in Neugraben und 49 betreute Seniorenwohnungen mit 8 Kfz-Stellplätzen in Hamburg-Hamm.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.078 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 73,1 % unseres Bestandes.

Im Geschäftsjahr hatten wir 369 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,76 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 348 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,35 %) zu verzeichnen.



*Baustelle Neubau
Tönnhäuser Weg 37 und 37 a
in 21423 Winsen/Luhe*

Im Jahr 2011 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Schwieriger gestaltet sich die Weitervermietung unserer Doppelzimmer der Pflegeabteilung in der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“, da insbesondere Einzelzimmer nachgefragt werden. Im Bezirksamtbereich Hamburg-Mitte wurden in den vergangenen Jahren weitere Einrichtungen eröffnet, was zu Vermietungsschwierigkeiten in der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ führte. Für beide Einrichtungen werden wir große Anstrengungen unternehmen, um die Leerstände und Ertragsausfälle deutlich zu mindern.

Zum Bilanzstichtag waren 16 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote beträgt 0,38 %. Hierin enthalten sind auch die sechs Wohnungen der Wohnanlage Tönnhäuser Weg 37. Diese Wohnanlage wird Anfang 2012 für das geplante Neubauvorhaben abgerissen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gut. Wie auch in den Vorjahren, können die Bewerber die von uns gesetzten Vermietungskriterien nicht in jedem Fall erfüllen. Die Anschlussvermietung bedarf sorgfältiger und aufwändiger Bemühungen.

Bautätigkeit

Nach dem Abriss der Altsubstanz wird derzeit in Winsen, Tönnhäuser Weg 37 + 37 a (VE 90) ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, bestehend aus 12 Wohnungen und 16 Kfz-Stellplätzen, errichtet. Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens wird Ende des IV. Quartals 2012 gerechnet.

Weitere Investitionsschwerpunkte unserer Tätigkeit in 2012 sind nach wie vor die Nachverdichtungsmaßnahmen in der Waldfrieden-Siedlung, Modernisierungsmaßnahmen in Heimfeld, Alter Postweg 3 + 5 (VE 16), Wilhelmsburg, Geraer Weg, Fährstraße, Rotenhäuser Damm, Weimarer Straße (VE 7) sowie die Fortführung von Wohnungsmodernisierungen aus Anlass von Wohnungswechseln der in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnanlagen. Auch in der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ wird weiter investiert. Die verbliebenen Pflegebäder und -zimmer in der Pflegeabteilung werden erneuert. In der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ wird der Umbau des V. Obergeschosses zu einem Wohnbereich für demenziell erkrankte Bewohner 2012 realisiert.



Neubau Treттаstraße 7-11,
11 a-c in 21107 Hamburg,
VE 3201



2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2011 haben wir einen Jahresüberschuss von 3.058 T€ erwirtschaftet (Vorjahr: 3.692 T€). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich in 2011 gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 844 T€ auf 35.598 T€. Erhöhend wirkten sich Nutzungsgebührenanpassungen (582 T€), Zuschläge für Bad- und Küchenmodernisierungen (16 T€) und höhere Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen (365 T€) aus. Auch die Mehreinnahmen aus den Seniorenwohnanlagen mit 148 T€ trugen zur Umsatzsteigerung bei. Dem gegenüber standen allerdings höhere Erlösschmälerungen von 124 T€ aus den vorübergehenden Leerständen von Pflegezimmern in den Seniorenwohnanlagen, geringere Erlöse aus den Heizkostenabrechnungen (34 T€) sowie geringere Einnahmen aus Zuschüssen (109 T€).

Wir gehen davon aus, dass durch die demographische Entwicklung auch zukünftig an stationären Alteneinrichtungen, die sich durch gute Pflege und Betreuung auszeichnen, Bedarf besteht. In unseren Bemühungen, alten Menschen eine angemessene Wohnform auch im Alter anzubieten, werden wir nicht nachlassen. Zur Ausweitung unseres Angebotes werden wir in unserer Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ einen betreuten Wohnbereich für demenziell erkrankte Bewohner einrichten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatten wir zwölf Räumungsklagen aufgrund von Mietzahlungsrückständen zu bearbeiten. Lediglich in vier Fällen führte das Verfahren zur Aufhebung der Nutzungsverträge. Sofern eine unverschuldete Notlage vorlag, ist es gelungen, für die Betroffenen rechtzeitig finanzielle Hilfe zu erhalten.

Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen (saldiert mit Erstattungen) sowie Aufwendungen für Vermietungsanzeigen und abgeschriebene Mietforderungen belasten im Berichtsjahr unser Ergebnis mit 34 T€ (Vorjahr: 40 T€).

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 6.669 T€ (Vorjahr: 5.193 T€) aufgewendet.

Die folgende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	2011		2012		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Entstehung	36.623,8	100,0	36.055,0	100,0	+568,8
Umsatzerlöse (Mieten, Gebühren, Umlagen und Zuschüsse)	35.805,7	97,8	34.954,7	96,9	+851,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	818,1	2,2	1.100,3	3,1	-282,2
Verwendung	36.623,8	100,0	36.055,0	100,0	+568,8
Betriebs- und Heizungskosten	5.557,7	15,2	5.697,0	15,8	-139,3
Instandhaltungskosten	6.669,2	18,2	5.192,6	14,4	+1.476,6
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	6.677,4	18,2	6.474,9	18,0	+202,5
Personalaufwendungen	3.966,8	10,8	4.049,4	11,2	-82,6
Abschreibungen	4.401,7	12,0	4.180,4	11,6	+221,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.053,6	2,9	1.185,7	3,3	-132,1
Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	136,4	0,4	-136,4
Zinsaufwendungen	4.311,8	11,8	4.519,8	12,5	-208,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag / Sonstige Steuern	927,9	2,5	927,1	2,6	+0,8
Jahresüberschuss	3.057,7	8,4	3.691,7	10,2	-634,0



3. Finanzlage

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung einer 4 %igen Dividende weitere Liquidität für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch die anhaltende Finanzmarktkrise zu befürchten, zumal wir auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen

nicht ungünstig entwickeln können. Bekanntlich hat die Finanzkrise dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichend Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird, da der Bankensektor in erhebliche Liquiditäts- und Bewertungsschwierigkeiten geraten ist. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb weiterhin als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Derzeit haben uns drei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 6,5 Mio. € eingeräumt. Sie wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um öffentliche Darlehen und um Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 5.484 T€ neu aufgenommen. Die Mittel wurden verwendet für:

Neubaumaßnahmen	1.267 T€
Modernisierungsmaßnahmen	500 T€
Umschuldungen	3.140 T€
Aufwendungsdarlehen	577 T€
	5.484 T€



*Wohnen und Leben in Wilhelmsburg,
Der Neubau Trettaustraße 7-11, 11 a-c,
(VE 3201) wurde von czerner göttsch architekten,
Hamburg, geplant*

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

	2011	2010
	€	€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.057,7	3.691,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.401,7	4.180,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	17,1	124,6
Cashflow nach DVFA/SG	7.476,5	7.996,7
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	22,5	13,3
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26,8	4,1
Veränderung sonstiger Aktiva	136,5	272,9
Veränderung kurzfristiger Passiva	-279,9	468,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.328,8	8.755,7
Planmäßige Tilgungen	-4.452,9	-4.147,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.875,9	4.608,3
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen auf Abgänge	65,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.998,9	-10.654,7
Veränderung Finanzanlagen (Saldo)	15,7	15,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.917,9	-10.639,4
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.767,0	5.234,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-133,3	-106,9
Veränderung Geschäftsguthaben	443,0	306,8
Auszahlungen für Dividenden	-482,1	-471,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.594,6	4.962,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.552,6	-1.069,1
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	3.765,7	4.834,8
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	5.318,3	3.765,7

Die Zahlen für 2010 wurden aufgrund der Prüfung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. angepasst.

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2011 wie folgt dar:

	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	172.039,3	93,2	174.091,4	94,3
Andere Vorräte	5.623,9	3,0	5.860,5	3,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.455,4	0,8	928,0	0,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.493,2	3,0	3.771,9	2,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	1,0	0,0
Gesamtvermögen	184.611,8	100,0	184.652,8	100,0
Eigenkapital	78.568,5	42,6	75.549,9	40,9
Rückstellungen	1.553,5	0,8	1.514,0	0,8
Verbindlichkeiten				
- aus der Dauerfinanzierung	95.024,1	51,5	97.843,6	53,0
- langfristige Verbindlichkeiten	1.227,9	0,7	1.385,6	0,8
- kurzfristige Verbindlichkeiten	8.074,9	4,3	8.189,1	4,4
Rechnungsabgrenzungsposten	162,9	0,1	170,6	0,1
Gesamtkapital	184.611,8	100,0	184.652,8	100,0

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 2.052 T€ zurückgegangen. Der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Immateriellen Vermögensgegenständen mit Kosten von 2.404 T€ standen die planmäßigen Abschreibungen von 4.402 T€ und Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens von 38 T€ gegenüber. Weiterhin verminderten sich die Finanzanlagen durch die planmäßige Rückführung des Gesellschafterdarlehens um 16 T€.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 2.012 T€ erhöht. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang beim Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben (1.721 T€) sowie Forderungen und sonstige Vermögensgegen-

stände (527 T€). Dem stehen Abgänge bei den Unfertigen Leistungen und Anderen Vorräten (236 T€) gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 78.569 T€ gegenüber 75.550 T€ im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 40,9 % im Vorjahr auf 42,6 % am 31. Dezember 2011.

		2011	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapital	T€	78.569	75.550	72.023	69.305	66.273	62.448
Quote	%	42,6	40,9	40,1	38,3	36,7	35,2

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

5. Nachtragsbericht

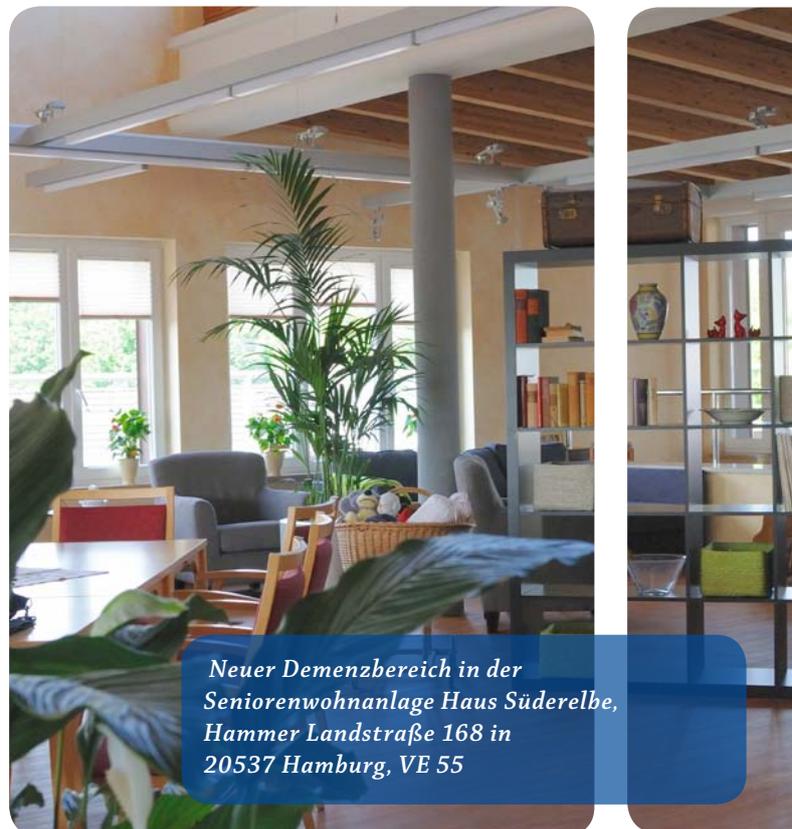
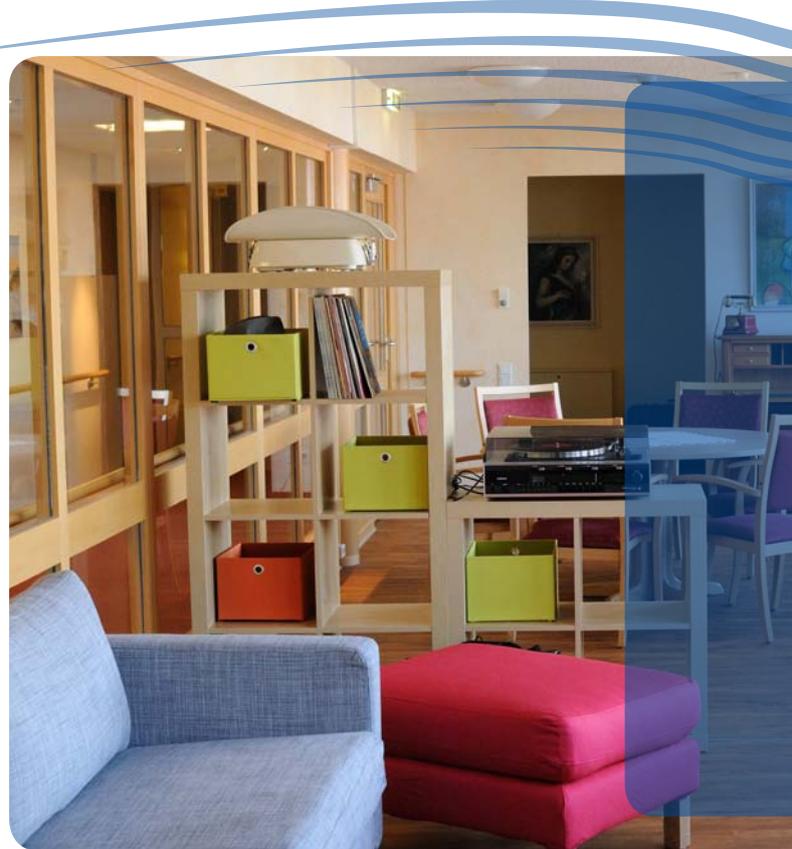
Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die "Süderelbe" von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

6. Risikobericht

Das Risikomanagement der "Süderelbe" basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung macht keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und des Tochterunternehmens wesentlich beeinträchtigen könnten. Für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 6.688 T€, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 30. Juli 2015 ablaufen, haben wir Verlängerungsvereinbarungen getroffen, um die Gefahren von Zinsänderungsrisiken auszuschließen.

Entgegen unserer Prognose haben die Erlösschmälerungen aufgrund längerer Leerstandszeiten und zunehmender Konkurrenz insbesondere bei der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ zugenommen. Insgesamt betragen diese im Geschäftsjahr 2011 639 T€ nach 507 T€ im Vorjahr. Da die Nachfrage nach dem von uns angebotenen Wohnraum unverändert groß ist und wir zur Erhöhung der Auslastung der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ unser Angebot um das Segment Dementenbetreuung ab 01. Mai 2012 erweitern werden, rechnen wir mit einer höheren Auslastung, insbesondere der Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ und einer Reduzierung der Erlösschmälerungen in 2012.



Neuer Demenzbereich in der
Seniorenwohnanlage Haus Süderelbe,
Hammer Landstraße 168 in
20537 Hamburg, VE 55

7. Prognosebericht

Wir setzen konsequent unsere bisherige Geschäftspolitik fort. Neben einer maßvollen Neubautätigkeit investieren wir in den vorhandenen Wohnungsbestand. Damit schaffen wir nachfragegerechte Wohnungsangebote und sichern unsere Wettbewerbsfähigkeit sowie auch die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Dazu ist es erforderlich, im Rahmen der Hausbewirtschaftung Ertragspotentiale marktgerecht zu nutzen und die Erlösschmälerungen insbesondere für die Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ zu reduzieren.

Die Beobachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklungen des Hamburger Wohnungsmarktes führt zu der Einschätzung, dass auch künftig von einer hohen Nachfrage auszugehen ist. Hamburgs Bevölkerung wird weiter wachsen, und es ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Für eine nachhaltige Attraktivität unseres Immobilienbestandes sprechen darüber hinaus der gute Zustand und der Wohnwert der Wohnanlagen. Mit unseren geplanten Investitionen in Neubau und in den Bestand werden wir unseren Marktanteil ausbauen.

Als latente Risiken sehen wir die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung aufgrund der nach wie vor anhaltenden Finanzkrise mit steigenden Inflationsraten und dadurch geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den dadurch entstehenden Risiken wirken wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung unserer Wohnungsausstattung auch beim Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegen.

Aufgrund der geplanten größeren Modernisierungsmaßnahmen und damit einhergehenden Instandhaltungsarbeiten gehen wir davon aus, dass wir in den kommenden zwei Jahren geringere Ertragsüberschüsse als im Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Jahren erzielen werden. Ab 2015 gehen wir jedoch wieder von ähnlichen Ertragsüberschüssen wie im Geschäftsjahr aus.

Die Rentabilität unseres Unternehmens ist weiterhin gesichert. Mit unserer Geschäftstätigkeit erreichen wir den Gründungsauftrag: Eine gute und sichere Wohnungsverorgung für unsere Mitglieder.

Hamburg, 13. April 2012

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG

Der Vorstand

Gerd Höft Holger Rullmann





Baustelle Neubau
Tönnhäuser Weg 37 und 37 a in
21423 Winsen/Luhe

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.147,00	41.847,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.530.379,10		164.246.529,18
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.477.655,32		1.191.458,15
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	279.069,00		255.469,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.254.671,43		1.354.957,43
Anlagen im Bau	89.454,64		6.605.533,66
		171.631.230,00	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	279.897,17		295.596,28
Andere Finanzanlagen	2,56		2,56
		379.899,73	
Anlagevermögen insgesamt		172.039.276,73	174.091.393,77
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Unfertige Leistungen	5.577.600,99		5.819.094,29
Andere Vorräte	46.290,56		41.367,26
		5.623.892,06	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	192.091,71		141.891,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	225,36		10.499,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.514,43		6.810,85
Sonstige Vermögensgegenstände	1.256.593,17		768.870,71
		1.455.424,67	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.318.273,94		3.765.683,86
Bausparguthaben	174.910,46		6.230,87
		5.493.184,40	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		81,20	999,60
Bilanzsumme		184.611.859,06	184.652.843,21

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	626.100,00		580.350,00
· der verbleibenden Mitglieder	12.473.006,64		12.058.063,30
· aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)	40.200,00		57.900,00
		13.139.306,64	(50,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.000.000,00		12.500.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	23.430.643,10		21.871.498,98
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.559.144,12 €)			(2.209.667,25)
Andere Ergebnisrücklagen	28.500.000,00		28.000.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)			(500.000,00)
		64.930.643,10	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.057.711,24		3.691.740,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.559.144,12		-3.209.667,25
		498.567,12	
Eigenkapital gesamt	78.568.516,86		75.549.885,22
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.202.743,00		1.222.689,00
Steuerrückstellungen	25.110,13		16.692,40
Sonstige Rückstellungen	325.671,44		274.589,27
		1.553.524,57	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.179.819,91		77.597.342,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.844.332,18		20.246.258,11
Erhaltene Anzahlungen	6.785.001,99		6.628.997,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.891,77		81.662,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.804,97		1.331.119,67
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.770,50		46.497,83
Sonstige Verbindlichkeiten	1.320.251,81	104.326.873,13	1.486.476,23
· (davon aus Steuern: 0,00 €)			(3.564,53)
· (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.231.007,03 €)			(1.391.693,60)
Rechnungsabgrenzungsposten		162.944,50	170.633,31
Bilanzsumme	184.611.859,06		184.652.843,21

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	35.598.355,03		34.753.766,73
b) aus Betreuungstätigkeit	139.052,29		141.164,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.261,17		59.729,56
		35.805.668,49	
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-241.493,30	299.408,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		70.700,00	147.950,00
Sonstige betriebliche Erträge		580.916,03	486.024,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.070.407,21		13.859.400,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.544.429,42		3.430.119,38
		18.614.836,63	
Rohergebnis		17.600.954,59	18.598.524,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.191.947,53		3.278.142,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 151.230,97 €)	774.902,17		771.232,68 (123.503,50)
		3.966.849,70	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	4.401.721,01		4.180.388,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.053.592,54		1.185.670,70
Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	30.000,00		45.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: 7.292,39 €)	7.292,39		7.677,64 (7.677,64)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)	81.358,83		39.283,88 (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen: 271,70 €) (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 60.516,00 €)	4.311.829,52		4.519.832,79 (67,38) (64.086,50)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.985.613,04	4.755.218,48
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	136.380,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.492,68	60.367,07
Sonstige Steuern		863.409,12	866.731,22
Jahresüberschuss		3.057.711,24	3.691.740,19
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.559.144,12	3.209.667,25
Bilanzgewinn		498.567,12	482.072,94

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Genossenschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Vermögensgegenständen, die nach BilMoG abzuzinsen sind, wurde - soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2011 erfolgte - von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden nach den steuerrechtlichen Tabellen vorgenommen.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 71 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken sowie auf Erbbaugrundstücken mit einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren gehen wir von einer Nutzungsdauer von bis zu 80 Jahren aus. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnlagen der VE 1, 2 und 3 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.

Grundstücke mit Geschäftsbauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 20 Jahren. Die Nutzungsdauer wurde gegenüber den Vorjahren neu festgelegt, da der neugeschaffene Anbau des Verwaltungsgebäudes eine Einheit mit dem Altgebäude bildet. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer bis 20 Jahren sowie Carportanlagen von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12 ½ Jahren ab.

Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 € vermerkt.

Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei und das Blockheizkraftwerk in der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ sowie das Blockheizkraftwerk in der Wohnanlage Trettaustraße 7-11,11 a-c (VE 3201). Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen für das „Haus Am Frankenberg“ und das „Haus Süderelbe“ haben wir in der Regel eine 10- bis 13jährige Nutzungsdauer unterstellt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € wird im Jahr des Zuganges ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Gegenstände des Umlaufvermögens haben wir nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005 G, mit einem Rechnungszinsfuß von 5,14 % jährlich (Stand: Dezember 2011). Dieser Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum Bilanztermin gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung veröffentlichten Abzinsungssatz bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Er ergibt sich aus dem Durchschnitt der Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Des Weiteren wurde zum Bilanztermin für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 1,6 % p.a. und bei der unverfallbaren Anwartschaft eine Anwartschaftsdynamik von 0,72 % p.a. angesetzt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre

Anhang

Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Jubiläumsrückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angegeben.

Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Seniorenwohnanlagen von 39 T€ aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.11 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Anlagewerte	152.209,66	1.105,51	1.407,77	0,00	123.760,40	28.147,00	14.805,51
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	242.235.956,71	1.453.554,35	50.197,95	6.977.524,05	82.086.458,06	168.530.379,10	4.108.743,16
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.262.219,00	337.139,59	0,00	0,00	1.121.703,27	1.477.655,32	50.942,42
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	277.498,11	-3.265,02	0,00	60.322,46	55.486,55	279.069,00	33.457,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.960.883,49	93.486,48	38.108,98	0,00	1.761.589,56	1.254.671,43	193.772,48
Anlagen im Bau	6.605.533,66	521.767,49	0,00	-7.037.846,51	0,00	89.454,64	0,00
	254.342.091,48	2.402.682,89	88.306,93	0,00	85.025.237,44	171.631.230,00	4.386.915,50
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	295.596,28	0,00	15.699,11	0,00	0,00	279.897,17	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	0,00
	395.598,84	0,00	15.699,11	0,00	0,00	379.899,73	0,00
Anlagevermögen insgesamt	254.889.899,98	2.403.788,40	105.413,81	0,00	85.148.997,84	172.039.276,73	4.401.721,01

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus nachträglichen Herstellungskosten und einer Wohnungsmodernisierung in der Waldfrieden-Siedlung. In der Wohnanlage VE 11, Alter Postweg 2, Bissingstraße 1, 3, 5 wurden energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnungsbaukreditanstalt (WK) gewährte einen Zuschuss, welcher abgezinst in Höhe von 117,7 T€ von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt wurde. Die Auszahlung erfolgt ratierlich über einen Zeitraum von 6 Jahren.

Die in 2010 begonnene Erneuerung der Außenanlagen in der VE 15, Kleinfeld 29-37, Dorflageweg 21 a-h wurde im ersten Quartal 2011 abgeschlossen.

Weiterhin wurden neue Carportanlagen in den Wohnanlagen VE 15 / 1501, Dorflageweg 21 / Kleinfeld 38, VE 35, Am Weinberg 35 und VE 39, Rostweg 27, 29 erstellt.

Die Modernisierung der Kabelfernseh- und Datennetze konnte im Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

Die im Geschäftsjahr 2010 begonnene Erweiterung der Hauptverwaltung der „Süderelbe“ konnte im Mai 2011 abgeschlossen werden.

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um den Neubau von 42 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen sowie 17 Kfz-Außenstellplätzen in der Trettaustraße 7-11, 11 a-c. Dieses Bauvorhaben ist zum 15. Februar 2011 abgeschlossen worden. Die Wohnungsbaukreditanstalt (WK) gewährte einen Zuschuss, welcher abgezinst in Höhe von 477,4 T€ von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt wurde. Die Auszahlung erfolgt ratierlich über einen Zeitraum von 10 Jahren. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht, die Kosten für das Blockheizkraftwerk in die Position Technische Anlagen und Maschinen.

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr mit den Planungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und 16 Kfz-Außenstellplätzen im Tönnhäuser Weg 37 und 37a Winsen (Luhe) begonnen. Das auf dem Grundstück befindliche Mehrfamilienhaus ist im Frühjahr 2012 abgebrochen worden.

Bei der Position *Unfertige Leistungen* handelt es sich ausschließlich um noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Die *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2011	2011	2010
	€	€	€
Forderungen aus:			
Vermietung	192.092,00	3.128,00	2.032,00
Betreuungstätigkeit	225,00	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen	6.515,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.256.593,00	815.719,00	468.279,00
	1.455.425,00	818.847,00	470.311,00

Im Wesentlichen setzen sich die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 813,1 T€ aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zusammen.



Anhang

Als *Sonstige Vermögensgegenstände* weisen wir aus:

	2011	2010
	€	€
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	113.276,00	12.421,00
Instandhaltungsrücklagen u.a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	45.578,00	53.625,00
Diverse Einzelforderungen	20.822,00	30.523,00
Zuschüsse der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg	943.982,00	466.592,00
Mineralölerstattung	14.891,00	6.996,00
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	115.232,00	67.627,00
Tilgungszuschüsse sog. Teilschulderlass	0,00	130.000,00
Steuerguthaben	2.812,00	1.087,00
	1.256.593,00	768.871,00

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2011	2010
	€	€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	626.100,00	580.350,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.473.007,00	12.058.063,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.200,00	57.900,00
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	13.139.307,00	12.696.313,00

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2011 beträgt 3,49 %.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.057.711,00 €. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 2.559.144,00 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 498.567,00 € wird in 2012 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

	2011	Zuführung 2011	2010
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	12.500.000,00	500.000,00	13.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	21.871.499,00	1.559.144,00	23.430.643,00
Andere Ergebnisrücklagen	28.000.000,00	500.000,00	28.500.000,00
Ergebnisrücklagen	62.371.499,00	2.559.144,00	64.930.643,00

In den *Sonstigen Rückstellungen* sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	2011 €	2010 €
Noch aufzuwendende Beträge für:		
· persönliche Verwaltungskosten	153.663,00	148.089,00
· sächliche Verwaltungskosten	40.000,00	40.500,00
· Betriebskosten	95.000,00	86.000,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	37.008,00	0,00
	325.671,00	274.589,00

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 erfolgte erstmalig die Bildung einer Rückstellung: „Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen“ in Höhe von 37 T€. Diese Rückstellung hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr und wurde mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.



Anhang

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	Davon			gesichert Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.179.819,91	3.838.104,42 (3.738.108,54)	16.893.151,53	55.448.563,96	76.179.819,91 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.844.332,18	1.460.217,14 (1.401.933,84)	5.671.305,33	11.712.809,71	18.844.332,18 GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.785.001,99	6.785.001,99 (6.628.997,57)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.891,77	93.891,77 (81.662,44)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.804,97	1.064.804,97 (1.331.119,67)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.770,50	38.770,50 (46.497,83)			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.320.251,81	92.308,70 (100.867,39)		1.227.943,11	
	104.326.873,13	13.373.099,49 (13.329.187,28)	22.564.456,86	68.389.316,78	95.024.152,09



GPR = Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.



3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den *Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung* sind die Erlöse aus dem Betrieb der Seniorenwohnanlagen „Haus Am Frankenberg“ und „Haus Süderelbe“ mit 11.958,3 T€ enthalten.

Aus der Beteiligung an einer Genossenschaft bestehen Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung in Höhe von 250,00 €.

Die *Anderen aktivierten Eigenleistungen* enthalten ermittelte Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 71 T€.

In der Position *Sonstige betriebliche Erträge* sind im Geschäftsjahr verfallene Ansprüche aus Pensionsverbindlichkeiten in Höhe von 205,8 T€ von Mitarbeitern der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ enthalten.

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den nach BilMoG unter den *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von 60,5 T€ gekürzt.

In den *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* sind 35,5 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK) enthalten.

Die *Steuern vom Einkommen* und Ertrag in Höhe von 64,5 T€ setzen sich aus in 2011 geleisteten Vorauszahlungen, anrechenbaren sowie in den *Steuerrückstellungen* eingestellten Beträgen zusammen.

4. Sonstige Angaben

Für das Geschäftsjahr 2012 wird die Genossenschaft den Neubau in Winsen (Luhe), Tonnhäuser Weg 37 und 37a, Erweiterungsbauten in der Waldfrieden-Siedlung, Modernisierungsmaßnahmen in Heimfeld, Alter Postweg 3+5 und in Wilhelmsburg, Geraer Weg, Weimarer Straße, Rotenhäuser Damm, Fährstraße durchführen. In der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ werden weiterhin die Pflegezimmer und -bäder in der Pflegeabteilung modernisiert sowie der Speisesaal und der Eingangsbereich neu gestaltet. Für die Seniorenwohnanlage „Haus Süderelbe“ ist der Umbau des 5. OG in eine Dementenabteilung geplant. Insgesamt entstehen Kosten von rd. 5,6 Mio. €. Zur Finanzierung stehen zu valutierende Fremdmittel von rd. 2,0 Mio. € und eigene Mittel der Genossenschaft von rd. 3,6 Mio. € zur Verfügung.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2011 über ein Eigenkapital von 408,8 T€, der Jahresabschluss 2011 weist einen Jahresüberschuss von 46,6 T€ aus.



Weitere (freiwillige) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechneten und für 2011 noch abzurechnenden Betriebskosten.

Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* setzt sich zusammen aus:

	2011 €	2010 €
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	152.484,00	190.722,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.580,00	9.291,00
Erstattung von Telefongebühren	48.434,00	48.955,00
Vereinnahmte Eintrittsgelder	16.980,00	14.940,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	277.229,00	57.354,00
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	26.801,00	0,00
Tilgungszuschüsse	0,00	130.000,00
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	50.408,00	34.762,00
	580.916,00	486.024,00

Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2011 €	2010 €
Heiz- und Betriebskosten	5.557.716,00	5.697.026,00
Instandhaltungskosten	6.669.208,00	5.192.641,00
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen „Haus Am Frankenberg“ und „Haus Süderelbe“	2.558.092,00	2.686.650,00
Erbbauszinsen	263.026,00	260.482,00
Sonstige Aufwendungen	22.365,00	22.602,00
	15.070.407,00	13.859.401,00

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 123 T€ auf Betriebskosten und 263 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

Als *Sonstige betriebliche Aufwendungen* weisen wir aus:

	2011 €	2010 €
Sächliche Verwaltungskosten	977.940,00	1.050.044,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	17.370,00	20.562,00
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	20.620,00	23.182,00
Abbruchkosten und Buchwertabgänge	0,00	16.026,00
Abschreibung auf nicht regulierte Versicherungsschäden	7.552,00	5.308,00
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	22.634,00	62.047,00
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	30,00	30,00
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.369,00	1.298,00
Spenden	1.413,00	1.259,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	4.665,00	5.915,00
	1.053.593,00	1.185.671,00

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2011 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat trat zu zwei Sitzungen allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden vier Sitzungen des Bauausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Anlässlich seiner Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte des Vorstandes umfassend erörtert, sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte nach eingehender Beratung beschlossen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. 2011 wurden hierfür insgesamt rd. 7.639,9 T€ investiert. In 2012 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 9.080 T€ vorgesehen; davon werden rd. 7.080 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die

Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2011 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2011 sowie den Lagebericht geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern für die erbrachte Leistung und für die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2012

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat



Melanie Mahnke,
Torsten Gerlach,

Kristin Appelbaum,
Dirk Mecklenburg,

Gertrud Harder,
Manfred Keßler,

Heiner Heinrich,
Michael Niemeyer

Verzeichnis der Vertreter (einschl. Ersatzvertreter - Stand 13. April 2012)

Wahlbezirk 1 Wohnanlagen: Bauernholztal, Falkenbergsweg, Kieseltal, Moostal, Scheidebachtal

Vertreter	Bark	Hansjürgen	Falkenbergsweg 147
	Fluegge	Heinz	Bauernholztal 9
	Lewens	Rainer	Moostal 4
Ersatzvertreter	Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
	Rückert	Thorsten	Bauernholztal 36

Wahlbezirk 2 Wohnanlagen: Berkefeldweg, Grumbrechtstraße, Hermesweg, Milchgrund, Stader Straße, Hans-Dewitz-Ring, Gildering

Vertreter	Glüsing	Rita	Berkefeldweg 2
	Schroeder	Bärbel	Hermesweg 3 b
	Jacobs	Anke	Berkefeldweg 11
	Schwerdtfeger	Barbara	Hermesweg 5 c
	Homann	Wilma	Hans-Dewitz-Ring 15
	Briesemeister	Gerd	Milchgrund 80
	Katzsch	Michael	Hans-Dewitz-Ring 12
	Liehne	Rita	Hermesweg 19
	Redmann	Herbert	Gildering 1

Wahlbezirk 3 Wohnanlagen: Fährstraße, Geraer Weg, Rotenhäuser Damm, Weimarer Straße

Vertreter	Stüben	Wilfried	Geraer Weg 11
-----------	--------	----------	---------------

Wahlbezirk 4 Wohnanlagen: Alter Postweg, Bissingstraße, Hirschfeldplatz, Julius-Ludowieg-Straße, Kerschensteinerstraße, Marienstraße, Niemannstraße, Woellmerstraße, Hinzeweg, Denickestraße, Triftstraße, Vahrenwinkelweg

Vertreter	Bischoff	Gabriele Sonja	Niemannstr. 11
	Klose	Heinz	Niemannstr. 17
	Dalibor	Heike	Alter Postweg 2
	Feißler	Ruth	Julius-Ludowieg-Str. 103

Wahlbezirk 5 Wohnanlagen: Dorflageweg, Francoper Straße, Kleinfeld

Vertreter	Zinser	Thomas	Kleinfeld 84 b
	Tetzner	Ernst	Kleinfeld 82 c
	Petersen	Ernst-August	Kleinfeld 79 b
	Meier	Bernd	Dorflageweg 21 d

Wahlbezirk 6 Wohnanlagen: Gerdauring, Neuwiedenthaler Straße, Striepenweg, Twistering

Vertreter	Fritsch	Britta	Gerdauring 4 a
	Albrecht	Karin	Neuwiedenthaler Str. 78
	Jahn	Jürgen	Twistering 3 a
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a
	Janssen	Alwin	Twistering 26 c
	Ochlast	Heike	Twistering 24 a
	Ersatzvertreter	Grund	Marlies

Vertreter

Wahlbezirk 7	Wohnanlagen: Rehrstieg und Thiemannhof		
Vertreter	Schramm	Vladimir	Thiemannhof 17
	Hachmeister	Günther	Thiemannhof 12
	Treike	Gisela	Thiemannhof 12
Wahlbezirk 8	Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt		
Vertreter	Taenzer	Helmut	Am Kielortplatz 54
Wahlbezirk 9	Wohnanlagen: Unversorgte Mitglieder		
Vertreter	Pfeiffer	Ingrid	Bremer Straße 72
	Antholz	Jörg	Jägerfeldweg 51
	Schmied	Elke	Kapellenweg 11
	Wohlfarth	Ingeburg	Scheideholzhang 15
	Schröder	Ute	Haakestraße 107
	Glüsing	Nicola	Holunderweg 37, 21220 Seevetal
	Beenk	Peter	Heimfelder Straße 65
	Grigo	Jürgen	Am großen Dahlen 11
	Meinschien	Petra	Gromballring 19
	Borgstedt	Renate	Alte Weiden 11 b
	Richter	Klaus	Eißendorfer Grenzweg 40 a
	Dunker	Wolf Dieter	Zum Jägerfeld 14
	Siegemund	Gunter	Eißendorfer Grenzweg 40 b
	Winterberg	Hans-Joachim	Rotbergkamp 14 d
	Schulz	Ulrike	Bittcherweg 4 a
	Bienert	Jörg	Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegelsen
	Sperling	Harald	Stader Straße 54
	Schütt	Dieter	Meckelfelder Stieg 5
	Köhler	Manfred	Urnenhang 28
	Schulz	Herbert	Rüterskamp 2
	Nagler	Heinz	Fichtenweg 2, 21217 Seevetal
	Groth	Hans-Werner	Stader Straße 240
	Fust	Robert	Thörlstraße 19
	Goofsen	Gerhard	Neelandstieg 1
	Perlbach	Rainer	Kreetortring 81 c
	Probst	Peter	Hausbrucher Straße 61
	Stahl	Heinz	Garbersweg 54
	Atrott	Ernst-Jürgen	Krönenfeld 7
	Lemme	Heinz	Im Grund 6, 21629 Neu Wulmstorf
	Oelerich	Peter	Weiberheide 12
	Schumacher	Hermann	Baustraße 5
	Boschat	Gerhard	Volkswohlweg 1
	Dammann	Thomas	Fosséstraße 16, 21354 Bleckede
	Billgow	Werner	Roggenkamp 1, 21244 Buchholz
	Koopmann	Adolph	Kasperstraße 23 b, 21647 Moisburg
Wahlbezirk 10	Wohnanlagen: Bergheide, Heidjerweg, Neugrabener Bahnhofstraße, Ringheide, Rostweg, Scheideholzweg, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Scheideholzhang		
Vertreter	Heinsohn	Holger	Scheideholzweg 129

Wahlbezirk 11	Wohnanlagen: Georg-Wilhelm-Straße, Trettaustraße, Zeidlerstraße		
Vertreter	Ziemer	Sabine	Zeidlerstraße 39
Wahlbezirk 12	Wohnanlagen: Kleine Straße, Am Weinberg, Reeseberg, Gordonstraße, Rembrandtstraße, Sudermannstraße		
Vertreter	Handke	Ute	Gordonstraße 44
	Sielaff	Peter	Kleine Straße 15 a
Wahlbezirk 13	Wohnanlage: Am Frankenberg		
Vertreter	Buschmeier	Eberhard	Am Frankenberg 34
	Kaminski	Ursel	Am Frankenberg 36
	Berger	Kurt	Am Frankenberg 36
	Müller	Horst	Am Frankenberg 36
Ersatzvertreter	Stender	Gerhard	Am Frankenberg 34
	Althoff	Willi	Am Frankenberg 34
	Röder	Ulrich	Am Frankenberg 36
Wahlbezirk 14	Wohnanlagen: Tönnhäuser Weg, Im Saal, Rehmenberg, Hugo-Haase-Weg, Hirtenbrink, Winser Baum, In den Wettern		
Vertreter	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5, 21423 Winsen
	Bauer	Erich	Winser Baum 19, 21423 Winsen
Ersatzvertreter	Hillmann	Erika	Im Saal 53, 21423 Winsen
Wahlbezirk 15	Wohnanlagen: Appenstedter Weg, Heidekamp, Große Heide, Pulvermühlenweg, Große Wiesen, Ashausener Straße		
Wahlbezirk 16	Wohnanlagen: Fördernde Mitglieder im Landkreis Harburg		
Vertreter	Schiemann	Helmut	Maschener Schützenstr. 6 a, 21220 Seevetal
Wahlbezirk 17	Wohnanlagen: Focksweg und Steendiek		
Vertreter	Gerdau	Siegrid	Focksweg 51
Wahlbezirk 18	Wohnanlage: Hammer Landstraße		
Vertreter	Bilkenroth	Harry	Hammer Landstraße 168



Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
A. Hamburg						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3-7, 9, 14, 18, 18 a+b; Kieselstal 5 Scheidebachtal 2a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	35		1		1
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieselstal 2, 4, 6, 8, Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b	69			6	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 141, 143, 145, 147	55			1	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11a-b, 12, 13a-b, 14, 15a-b, 16	92				
5*	Milchgrund 84, Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18a, 20, 22, 24, 26, 28; Sudermannstraße 33, 35, 37, 31a	72	1	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1-18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6;	283	10	20	33	5
8*	Julius-Ludowieg-Straße 101, 103, 105, 107; Hirschfeldplatz 2, 4; Marienstraße 82, 84	95	1	9		
9*	Hermesweg 1, 3a-b, 5a-c, 7a-d, 9a-d; Milchgrund 65, 67, 69; Stader Straße 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137	209	1	10	1	3
10*	Hermesweg 17-23, 25, 27, 29; Grumbrechtstraße 118; Stader Straße 101, 103	108		37		1
11*	Bissingstraße 1, 3, 5; Alter Postweg 2	29		7	4	
12*	Niemannstraße 11, 13, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31	95				1
13*	Kerschensteinerstraße 11, 13	16		11		
14*	Berkefeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15; Stader Straße 95, 97 99	67			11	
15*	Francoper Straße 14/1, 14/2a-e, 14/3, 14/4a-e, 14/5, 14/6a-d, 14/7, 14/8a-d; Dorflageweg 21a-h; Kleinfeld 29a-e, 31a-e, 33a-h, 35a-d, 37a-d, 28, 30, 32, 34, 36	164		79	6	3
1501*	Kleinfeld 38 a+b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	18	2	3	5	
17*	Kleinfeld 77a-b, 78a-c, 79a-b, 80a-c, 81a-b, 82a-c, 83a-b, 84a-c	200		74	15	9
18*	Falkenbergsweg 131, 133, 135, 137	20 ⁽¹⁾		11	2	2
19	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	174	2	56	50	4

Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
20*	Francoper Straße 17a-c	18		9		1
21	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		57	23	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12a-c, 13, 14, 15, 16, 17a-b, 18a-c, 20, 22, 24a-c, 26a-c, 28a-d, 30a-d, 32a-d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76, 82, 84; Striepenweg 30a-c, 34a-c, Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 12-21a, 22, 24, 33a-c, 35, 37	648		129	220	3
24*	Twistering 1a-b, 3a-b, 5a-b, Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2a-b, 4a-b, 6a-b, 8, 10	62	2	2	8	8
28	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	100	20
30	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			28	
32*	Trettaustraße 13, Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustrasse 7-11; 11 a-c	42		35	17	
33	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		15		1
35*	Am Weinberg 3, 3a-d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		47	16	
36	Kleinfeld 28a-d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39	Rostweg 27a-c, 29a-b, Scheideholzweg 127, 129	49		36		3
40	Am Frankenberg 34, 36	78	3		27	234 ⁽²⁾
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	
44	Hinzeweg 5	11			9	1
47	Kleinfeld 88-90	16		9	16	
4701	Kleinfeld 86		2		15	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7-17	71		24	33	
49	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		26		
50*	Denickestraße 174, 176 ; Triftstraße 98, 100	48 ⁽³⁾			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	

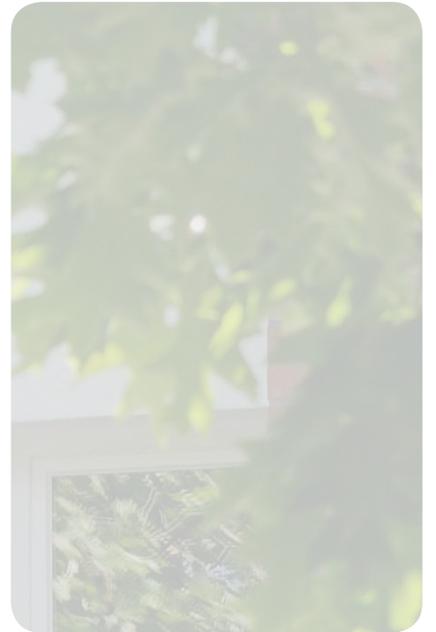
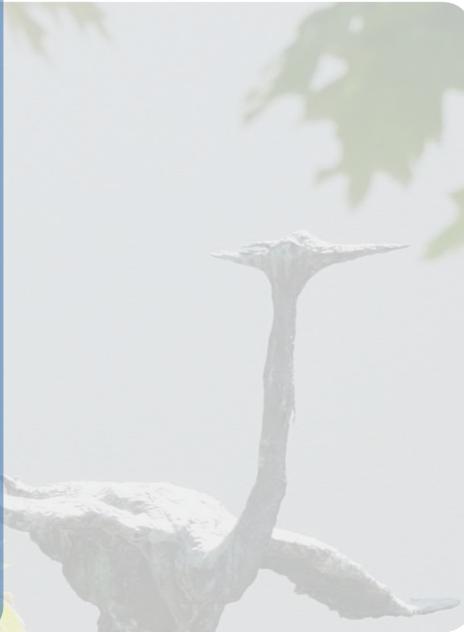
Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
53	Hans-Dewitz-Ring 35-43	58		38	11	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8-12	35		19	10	
55	Hammer Landstraße 168	57	2	24	6	153 ⁽⁴⁾
56*	Gildering 1,2,3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45; 63-73	9		6	3	
B. Landkreis Harburg						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
80*	Appenstedter Weg 41-45, Gr. Heide 3, Heidekamp 4, Seevetal	20		12		
81*	Pulvermühlenweg 32a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26-30, Seevetal	22		5	3	
83	Im Saal 51/53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10-14, Winsen/Luhe	9				
85	Hugo-Haase-Weg 7/13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
86	Hirtenbrink 24a, Winsen/Luhe	1				
87	Große Wiesen 15, Seevetal	23			9	
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			8	
89	Ashausener Straße 1 + 3, Stelle Bardenweg 2	24			14	1
90*	Tönhäuser Weg 37, Winsen/Luhe	6		4		
91*	Winser Baum 13-19, 38-44, Winsen/Luhe	96		20	31	1
92*	In den Wettern 2a, Winsen/Luhe	11			12	
		4.213	27	1.074 ⁽⁵⁾	984	467
Gesamt:		6.765				

- 1) 2 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
- 2) 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen
- 3) 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
- 4) 151 Pflegeplätze eingeschlossen
- 5) 165 Carports eingeschlossen

* Für die Anmietung einer Wohnung in diesen Wohnanlagen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines **nicht** erforderlich.





Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG

Genossenschaftsregister GnR 756

Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg

Telefon: (040) 70 20 52 - 0 · Telefax: (040) 70 20 52 - 12

www.baugen-suederelbe.de