

Geschäftsbericht 2012



Geschäftsbericht 2012





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



Inhalt

“Süderelbe“ auf einen Blick	4
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Vorstandes/Lagebericht	
Vorwort	7
Bericht	8-14
Lagebericht	15-19
Jahresabschluss	
Bilanz	20-21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23-24
Erläuterungen zur Bilanz	24-28
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Sonstige Angaben	29-30
Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
Bericht des Aufsichtsrats	32
Verzeichnisse	
Vertreter	33-35
Unsere Wohnanlagen	36-38

„Süderelbe“ auf einen Blick

	2012	2011	2010
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	183,1	184,6	184,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35,7	35,6	34,8
Bauleistungen	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neubau, Erwerb & Modernisierung	5,4	2,9	10,0
Geschäftsguthaben	13,6	13,1	12,7
Rücklagen	66,6	64,9	62,4
Instandhaltungsaufwand	7,6	6,7	5,2
Bilanzgewinn	0,5	0,5	0,5
Bestand			
Fertiggestellte Wohnungen	12	31	15
Bewirtschaftete Wohnungen	4.218	4.213	4.183
Mitglieder	8.863	8.766	8.682

Organe

Organe der Genossenschaft

Vorstand

(hauptamtlich)

Gerd Höft

Vorsitzender

Holger Rullmann

Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender

Manfred Keßler

stellvertretender Vorsitzender

Torsten Gerlach

stellvertretender Schriftführer

Melanie Mahnke

Schriftführerin

Kristin Appelbaum-Rückert

Dirk Mecklenburg

Besetzung der Ausschüsse

Prüfungsausschuss

Melanie Mahnke

Sprecherin

Michael Niemeyer

Torsten Gerlach

Bau- und Wohnungsausschuss

Manfred Keßler

Sprecher

Kristin Appelbaum-Rückert

Dirk Mecklenburg

Prokurist

Kester Portefé

Handlungsbevollmächtigter

Sven Reuter

Vertreter

siehe Verzeichnis von Seite 33 bis 35



*Modernisierte Fassade Hermesweg 15
(21075 Hamburg, VE 4)*

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

langfristig steigende Energiepreise und der globale Klimawandel stellen eine große Herausforderung für Wohnungsunternehmen dar, ihre Bestände und Neubauten energetisch zukunftsfähig auszurichten. Die Wohnnebenkosten steigen seit Jahren deutlicher als die Lebenshaltungskosten und Mieten. Die „Süderelbe“ widmet sich dem Thema Energieeinsparung bereits seit Anfang der 80er Jahre und das sehr erfolgreich. Mit denen im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Modernisierungen haben wir nunmehr fast den kompletten bis 1980 errichteten Wohnungsbestand mit einer energetischen Wärmedämmung versehen. In vielen Wohnanlagen wurde zusätzlich in moderne Heizungstechnik investiert. Insgesamt konnten der Energieverbrauch und der CO₂-Ausstoß gesenkt werden, dem Preisanstieg der Energiekosten entgegengewirkt und nicht zuletzt die Wohnbehaglichkeit und Lebensqualität unserer Mitglieder verbessert werden.

Wie aktuell und auch bedeutend das Thema in der Zukunft für die Gestaltung der Stadt ist, wird auf dem Gelände der 2013 stattfindenden Internationale Bauausstellung (IBA) in Wilhelmsburg gezeigt. Unter dem Leitthema „Stadt im Klimawandel“ sind Antworten hierauf zu finden und jeder Besucher kann sich ein Bild davon machen, wie die klimaverträgliche Zukunft der Metropole aussehen kann. Wir erhoffen uns durch die IBA nicht nur Anregungen für bauliche Lösungen, sondern haben auch die Erwartung, dass die Bauausstellung den Sprung über die Elbe verfestigt und Wilhelmsburg und Harburg über die Region hinaus, insbesondere nördlich der Elbe, bekannter macht. Wir sind überzeugt, dass hierzu auch die ebenfalls in 2013 in Wilhelmsburg stattfindende Internationale Gartenschau Hamburg (IGS) mit ihren über die Ausstellungszeit bleibenden Park- und Gartenanlagen beitragen wird. Besuchen Sie beide international wichtigen Ausstellungen und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den bereits jetzt festzustellenden Veränderungen in Wilhelmsburg!

Mit Blick auf diese und andere Potenziale unserer Region freuen wir uns, auf ein wiederum wirtschaftlich erfolgreiches Jahr für unsere Genossenschaft zurückblicken zu können. Es war sowohl von Vertrauen im Mitgliederbereich, als auch von Kontinuität bei der wirtschaftlichen Entwicklung unseres Unternehmens geprägt. Aus dem Jahresüberschuss werden wir auch für das Geschäftsjahr 2012 wiederum eine Dividen-



de in Höhe von 4% auf die Genossenschaftsanteile ausschütten.

Wir werden auch in Zukunft das Notwendige tun, um unseren Mitgliedern sicheres und bezahlbares Wohnen bei hoher Lebensqualität in den Wohnanlagen zu ermöglichen. Die zielgerichtete Pflege und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes wird dabei, wie in den vergangenen Jahren, im Mittelpunkt stehen und einen Beitrag für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung sorgen. Unser Beitrag für den Klimaschutz und zur Begrenzung der Steigerung der Mietnebenkosten wird auch weiterhin eine wichtige Rolle spielen.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr danken wir unseren Vertreterinnen und Vertretern, unserem Aufsichtsrat und nicht zuletzt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und Unterstützung.

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



Wirtschaftliches Umfeld

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreicht eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden Euro und damit einen Anteil an der gesamten Wirtschaftsleistung von 11,4%. Bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wohnen 1,4 Millionen Menschen. Sie profitieren von einer auf ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung basierenden Geschäftspolitik, die auf eine langfristig erfolgreiche Wohnungsversorgung ausgerichtet ist. Investitionsentscheidungen auf der Basis angemessener Eigenkapitalquoten werden mit Augenmaß und Weitblick getroffen und räumen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit einen hohen Stellenwert ein.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im Jahr 2012 trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. So stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7% im Vergleich zum Vorjahr, während die Wirtschaftsleistung in den Eurostaaten um 0,4% sank. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, so gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2013 erneut von einem schwachen Wachstum von 0,3% bis 0,9% aus.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0%. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Der Arbeitsmarkt hat sich trotz des schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeldes als robust erwiesen. So ist die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8%, und damit den niedrigsten Stand seit 1991, gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, das waren 79.000 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge mit 41,6 Millionen einen neuen Höchststand. Das waren 416.000 Erwerbstätige oder 1% mehr gegenüber dem Jahr 2011.

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 gegenüber 2011 real um 1,2% (Vorjahr +1,4%) gestiegen und lag damit über der Bundesentwicklung von 0,7%. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 7,5% und lag damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (7,8%). Im Dezember 2012 betrug die Arbeitslosenquote 7,1% gegenüber 7,3% im Dezember 2011.

Die Einwohnerzahl Hamburgs stieg auch im Jahr 2012 weiterhin an. Im 3. Quartal 2012 betrug die Bevölkerungszahl 1.810.698 Personen und damit 14.621 Personen mehr als zum Vergleichszeitpunkt des Vorjahres. Als wachsende Metropole zieht die Stadt viele Menschen an, die hier wohnen und arbeiten wollen. Hamburg zählt damit zu den begehrtesten Wohnstandorten in Deutschland. Die die Wohnungsnachfrage am stärksten beeinflussende Zahl der Haushalte hat sich auf ca. 990.000 erhöht, wobei insbesondere die Einpersonenhaushalte, deren Anteil in den letzten zehn Jahren von 48% auf 53,6% zugenommen hat, die größte Bedeutung zukommt. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte beträgt mittlerweile 80% aller Privathaushalte in Hamburg.



Baustelle Neubauvorhaben Ahornweg
41-47 (21423 Winsen/Luhe, VE 95)

Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir ein Bauvorhaben, über das wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, fertiggestellt:

21423 Winsen/Luhe, Tönnhäuser Weg 37 + 37 a

Das Grundstück im Tönnhäuser Weg war mit einem Sechsfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 335 m² und 4 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 wurde auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, bestehend aus 12 Wohnungen, errichtet. Das Gebäude wurde nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 erstellt und bietet von einer 2-Zimmerwohnung (60 m²) bis zu einer 3-Zimmerwohnung (88 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungs-scheines vermietet werden konnten.

Die 12 Wohnungen, 11 Kfz-Stellplätze und 4 Carports wurden am 30. Dezember 2012 an unsere Mitglieder übergeben.

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. Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung komplett modernisiert und mit der Modernisierung einer Doppelhaushälfte begonnen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir das Zweifamilienwohnhaus Kiesetal 6 im Geschäftsjahr abgebrochen. 2013 werden auf dem Grundstück zwei Einfamiliendoppelhaushälften errichtet, ebenso auf dem unbebauten Grundstück Scheidebachtal 18 a+b. Mit den Bauarbeiten haben wir inzwischen begonnen, so dass die Einfamiliendoppelhaushälften im 4. Quartal 2013 an unsere Mitglieder vermietet werden können.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 980 m² in der Siedlung errichten. Für uns ist jedoch auch weiterhin selbstverständlich, dass die „Verdichtung“ nur behutsam unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner vorgenommen wird.

Das Bevölkerungswachstum in der Hansestadt hält weiter an. Die Einwohnerzahl steigt. Hamburg gehört zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands. Die Zahl der Einperson- und Zweipersonenhaushalte ist nach wie vor ungebrochen hoch und hat in Hamburg die 80 %-Marke überschritten. Das zwischen Senat und Immobilienwirtschaft geschlossene „Bündnis für das Wohnen“ trägt der hohen Nachfrage Rechnung und zeigt erste Früchte. Als Ziel wurde der Bau von 6.000 Wohnungen jährlich vereinbart. In 2012 wurde mit etwa 4.500 fertiggestellten Wohnungen der zunächst höchste Stand seit 2001 erreicht.

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.

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

21423 Winsen/Luhe, Ahornweg 41-47

Von einem Privateigentümer haben wir das unbebaute Grundstück in Winsen/Luhe, Ahornweg 41-47 erworben.

Vorgesehen ist die Errichtung von 32 Wohnungen (4 Achtfamilienwohnhäuser) und 42 Kfz-Stellplätzen. Zwei Wohngebäude werden mit einem Fahrstuhl ausgestattet, bei den weiteren Gebäuden sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Gebäude werden nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 errichtet. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Die Gebäude bieten von einer 2-Zimmerwohnung (57 m²) bis zur 3 1/2-Zimmerwohnung (92 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau der Fahrstühle eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen.

Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne

Bericht des Vorstandes

Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Mit den Erd- und Rohbauarbeiten haben wir begonnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das 2. Quartal 2014 vorgesehen.

Grundstückserwerb

Von einem Privateigentümer haben wir im Berichtsjahr ein weiteres unbebautes Grundstück in Winsen/Luhe, Ahornweg erworben. Die Kaufpreiszahlung ist vertraglich in 2013 vorgesehen. Nach den mit der Stadt Winsen/Luhe abgestimmten Plänen können auf dem Grundstück 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.900 m² errichtet werden. Der Bauantrag wurde gestellt.

Modernisierung & Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfänglichen Modernisierungstätigkeit von Genossenschaftswohnungen stand im Geschäftsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden 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 57 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 41) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 893 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir die Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage VE 16 (Alter Postweg 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 Heizungsanlage erneuert. Im Anschluss wurden die Außenanlagen neu gestaltet. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 836,4 T€ aufgewendet.

In der Wohnanlage Geraer Weg/Fährstraße/Weimarer Straße/Rotenhäuser Damm (VE 7) wurden ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Fenster, die Wohnungseingangstüren sowie die Heizungsanlagen wurden erneuert. Bei Bedarf wur-

den die Dächer und Kellerdecken nachgedämmt. Die Dachgauben wurden erneuert und gedämmt und die Außenfassaden haben einen neuen Anstrich erhalten. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 2.559,8 T€ aufgewendet; davon wurden 1.180,5 T€ als Instandhaltungskosten verbucht. 2013 erfolgt die Überarbeitung der Außenanlagen.

2013 werden in der Wohnanlage Hermesweg 11 a+b, 13 a+b, 15 a+b, Milchgrund 80/82 (VE 4) umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Geplant ist die Erneuerung der Fenster, der Wohnungseingangstüren, der Dächer, der Briefkastenanlagen sowie der Heizungsanlagen. Die Außenfassaden erhalten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen werden nach Abschluss der Arbeiten überarbeitet.

In der Wohnanlage Rembrandtstraße 18, 18 a, 20-28, Sudermannstraße 33-35, 37 (VE 6) sind für 2013 ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten geplant. Erneuert werden die Fenster, die Wohnungseingangstüren, die Briefkastenanlagen sowie die Heizungsanlagen. Bei Bedarf werden die Dächer und Kellerdecken nachgedämmt. Die Außenfassaden erhalten einen neuen Anstrich und die Dachgauben werden gedämmt. Es ist auch geplant, die Keller aufzugraben und gegen Feuchtigkeit abzudichten und den Sockel zu dämmen. Im Anschluss erfolgt die Überarbeitung der Außenanlagen.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“. Es wurden weitere vier Pflegebäder und sechs Pflegeplätze in der Pflegeabteilung modernisiert. Darüber hinaus wurde der Eingangsbereich und der Speiseraum neu gestaltet. 2013 werden wir weitere Pflegezimmer und -bäder in der Wohnanlage modernisieren.

In der Seniorenwohnanlage „Haus Hammer Landstraße“ haben wir zur Attraktivitätssteigerung und damit auch zur Stärkung der Belegung Umbauarbeiten im V. Obergeschoss der Einrichtung vorgenommen und einen betreuten Wohnbereich für demenziell erkrankte Bewohner eingerichtet.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 9.813 T€ (einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen) investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch bereits in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungs-

maßnahmen 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“. 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. 3.116 Wohnungen unserer 3.156 bis 1980 errichteten Wohnungen sind mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet. In den kommenden Jahren werden wir in unseren Wohnanlagen weitere energiesparende Maßnahmen vorsehen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen und damit einen weiteren Beitrag zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.



*Modernisierungsarbeiten
an Fassade und Dach Hermesweg 15
(21075 Hamburg, VE 4)*

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und betrug im Geschäftsjahr 8,53 % (Vorjahr 8,76 %). Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 12 Wohnungen in Winsen/Luhe, Tönnhäuser Weg 37 + 37 a hatten wir im Geschäftsjahr 359 Mieterwechsel (Vorjahr 369) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 73 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Mitglieder mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

86 Mitglieder

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

69 Mitglieder

verstarben im Berichtszeitraum oder wechselten in eine Senioreneinrichtung,

53 Mitglieder

kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

22 Mitglieder

zogen in erworbenes Wohneigentum,

11 Mitglieder

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

108 Mitglieder

kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer mieterbezogener Gründe,

10 Mitglieder

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

Im Jahr 2012 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 11 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.766	83.166
Zugang 2012	646	9.077
	9.412	92.243
Abgang 2012	-549	-5.099
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.863	87.144

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 9,8 Anteilen (im Vorjahr 9,5) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31.12.2012 wie folgt:

Mit Wohnungen bzw. Heimplätzen	
Versorgte Mitglieder	4.404
Fördernde Mitglieder	2.097
Noch zu versorgende Mitglieder	1.899
Vorgemerkte Kündigungen	162
Doppelmitgliedschaften	276
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	25
Insgesamt:	8.863

Unter den 1.899 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.563 Personen für unsere Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ und 137 Personen für das „Haus Hammer Landstraße“ 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 2012		31. Dezember 2011	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	8	5	8	5
Technische Angestellte	5		4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“	37	28	36	34
Hauptamtliche Hauswarte	12		10	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		15		14
	62	48	58	53

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2012 einen kaufmännischen Auszubildenden sowie einen Studenten in einem bautechnischen dualen Studiengang.

Der zum Vorjahr erhöhte Personalbestand bei den technischen Angestellten sowie in einem Fall bei den hauptamtlichen Hauswarten war aufgrund von Nachfolgeregelungen nur vorübergehend zum Stichtag 31.12.2012 zu verzeichnen.

Ein Mitarbeiter befand sich zum Jahresende in der Elternzeit. Weitere 3 Mitarbeiter sind langfristig erkrankt bzw. dauerhaft erwerbsunfähig. Außerdem wurden nebenberufliche Reinigungskräfte, Aushilfen und Hauswarte eingesetzt.

Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlage werden grundsätzlich bei der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren das 67 Beschäftigte (davon 25 Teilzeitbeschäftigte, 11 Auszubildende und 6 geringfügig Beschäftigte) für das „Haus Am Frankenberg“, 79 Beschäftigte (davon 49 Teilzeitbeschäftigte, 7 Auszubildende und 3 geringfügig Beschäftigte) für das „Haus Hammer Landstraße“ und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 3.627,1 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2012 insgesamt 9 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 Engagement erfüllt haben, sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.



Modernisierte Fassade
Geraer Weg 14 (21107 Hamburg, VE 7)

„Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich aufgrund der Aufnahme der Verwaltertätigkeit für zwei Privatinvestoren und einen kirchlichen Verband zum 31.12.2012 erhöht. Aus unternehmerischen Gründen wird die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sukzessive eingestellt. Die noch bis zum 31.12.2016 laufenden Verträge werden nicht mehr verlängert.

Aktuell betreut die Gesellschaft 18 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 8 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.265 Wohnungen, 60 Reihenhäuser, 617 Garagen, 8 Gewerbeeinheiten und 10 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten. Das gewährte Darlehen wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 11.06.2012 bis zum 29.06.2012 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 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 ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohnungen sowie Heim- und Pflegeeinrichtungen. Dieser Gegenstand des Unter-

Bericht des Vorstandes

nehmens 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 31.12.2011 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 29.06.2012

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

*Modernisierte Wohnanlage
Alter Postweg 3+5
(21075 Hamburg, VE 16)*



1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards 20 (DRS 20).

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnversorgung seiner Mitglieder gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages betreibt die „Süderelbe“ eG zwei Seniorenwohnanlagen mit Pflegeeinrichtung, um ihren Mitgliedern auch im hohen Alter sowie bei Pflegebedürftigkeit das Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.382 Wohnungen im Bezirksamt Harburg, mit 503 Wohnungen im Bezirksamt Mitte. Weitere 333 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 Hammer Landstraße“ zur Verfügung.

Am 31. Dezember 2012 verwalteten wir in 582 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.800 Mietobjekte. Das sind 35 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

Wohn- und Geschäftsbauten		
4.218	Wohnungen	mit 243.883 m ² Wohnfläche
26	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 2.853 m ² Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
2.088	Garagen, Carports, Stellplätze	
87	sonstige Mietobjekte	
6.765		

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Abbruch einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen (VE 90) und dem Neubau von 12 Wohnungen (VE 93) geändert.

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 3.083 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 73,1 % unseres Bestandes.

Neben dem Neubezug einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 359 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,53 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 369 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,76 %) zu verzeichnen.

Im Jahr 2012 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Die Weitervermietung unserer modernisierten Doppelzimmer in der Pflegeabteilung der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“ gestaltet sich teilweise schwierig, für die Seniorenwohnanlage „Haus Hammer Landstraße“ infolge der Konkurrenzsituation im Bezirksamt Hamburg-Mitte.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2012 und zum Vorjahr gegenüber.

	Plan 2012 Mio. EUR	Ist 2012 Mio. EUR	Ist 2011 Mio. EUR
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse	30,7	30,5	30,3
Instandhaltung	7,3	7,6	6,7
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,9	4,1	4,3
Jahresüberschuss	2,5	2,2	3,1

Die Instandhaltungskosten 2012 erhöhten sich gegenüber dem Planansatz aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen soweit sie buchmäßig der Instandhaltung zugeordnet wurden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2012 haben wir einen Jahresüberschuss von 2,2 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr:

3,1 Mio. EUR) Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR, insbesondere aufgrund von Anpassungen der Nutzungsgebühren.

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

	2012		2011		+/-
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Entstehung	36,9	100,0	36,6	100,0	+ 0,3
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse	30,5	82,7	30,3	82,8	+ 0,2
Gebühren, Umlagen u.a.	5,5	14,9	5,5	15,0	0,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	0,9	2,4	0,8	2,2	+0,1
Verwendung	36,9	100,0	36,6	100,0	+ 0,3
Betriebs- und Heizungskosten	6,0	16,2	5,5	15,2	+ 0,5
Instandhaltungskosten	7,6	20,6	6,7	18,2	+ 0,9
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	6,5	17,5	6,7	18,2	- 0,2
Personalaufwendungen	3,9	10,5	4,0	10,8	- 0,1
Abschreibungen	4,4	12,1	4,4	12,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,3	3,6	1,0	2,9	+ 0,3
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	4,1	11,2	4,3	11,8	- 0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	0,9	2,4	0,9	2,5	0,0
Jahresüberschuss	2,2	5,9	3,1	8,4	- 0,9



Baustelle Neubauvorhaben Ahornweg
41-47 (21423 Winsen/Luhe, VE 95)

2.2. 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 Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	+ 1,8	+ 2,8
Investitionstätigkeit	- 5,4	- 2,9
Finanzierungstätigkeit	+ 0,8	+ 1,7
Gesamt - Cashflow	- 2,8	+ 1,6
Finanzmittelbestand am Jahresende	2,5	5,3

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund höherer Instandhaltungsausgaben, gemindert.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 1,9 Mio. EUR auf die Neubautätigkeit (Winsen/ Luhe, Errichtung eines Mehrfamilienhauses), 2,0 Mio. EUR auf die Modernisierungstätigkeit (umfangreiche energetische Modernisierungen bei zwei Wohnanlagen) sowie 0,9 Mio. EUR auf die Anschaffung unbebauter Grundstücke in Winsen/Luhe.

Die Investitionen (Neubautätigkeit) wurden im Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR fremdfinanziert.



Neubau Tönnhäuser Weg 37 + 37a
(21423 Winsen/
Luhe, VE 93)

2.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2012 wie folgt dar:

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011		Veränderung Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	172,7	94,3	172,0	93,2	+ 0,7
Umlaufvermögen	10,4	5,7	12,6	6,8	- 2,2
Gesamtvermögen	183,1	100,0	184,6	100,0	- 1,5
Eigenkapital	80,8	44,1	78,6	42,6	+ 2,2
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensions- u.a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,7	1,2	0,7	0,0
- aus der Dauerfinanzierung	91,1	49,7	95,0	51,4	- 3,9
- langfristige Verbindlichkeiten	1,2	0,7	1,2	0,7	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	8,8	4,8	8,6	4,6	+ 0,2
Gesamtkapital	183,1	100,0	184,6	100,0	- 1,5

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. EUR angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 5,4 Mio. EUR standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,4 Mio. EUR gegenüber. Weiterhin verminderten sich die Finanzanlagen durch die planmäßige Rückführung und Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens um 0,3 Mio. EUR.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 2,2 Mio. EUR vermindert. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus den Abflüssen beim Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (+ 1,0 Mio. EUR) abzüglich der planmäßigen Tilgung. (- 4,7 Mio. EUR)

Das Anlagevermögen beträgt 94,3 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 80,8 Mio. EUR gegenüber 78,6 Mio. EUR im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 42,6 % im Vorjahr auf 44,1 % am 31. Dezember 2012.

		2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapital	Mio. EUR	80,8	78,6	75,6	72,0	69,3	66,3
Quote	%	44,1	42,6	40,9	40,1	38,3	36,7

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

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und 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, Risiken aus 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.

Wir wirken den Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegen, indem wir für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 2,2 Mio. EUR, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31. Dezember 2015 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Die in früheren Jahren zu verzeichnenden hohen Erlösschmälerungen durch längere Leerstandszeiten,

insbesondere bei der Seniorenwohnanlage „Haus Hammer Landstraße“, wollen wir auf das verminderte Maß des Geschäftsjahres stabilisieren. Dieses ist jedoch abhängig von der zu erreichenden Auslastung der Seniorenwohnanlagen.

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

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Pflegesätzen, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2013 mit Nettokaltmieten einschl. Zuschüssen von 30,9 Mio. EUR, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 3,9 Mio. EUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7,0 Mio. EUR. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. EUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 8. Mai 2013

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand



Neubauvorhaben Ahornweg 41-47
(Planskizze; 21423 Winsen/Luhe,
VE 95)

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		38.452,00	28.147,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.451.659,21		168.530.379,10
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.402.860,32		1.477.655,32
Grundstücke ohne Bauten	928.277,52		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	306.833,00		279.069,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.229.476,43		1.254.671,43
Anlagen im Bau	0,00		89.454,64
Bauvorbereitungskosten	249.948,63	172.569.055,11	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		279.897,17
Andere Finanzanlagen	2,56	100.002,56	2,56
Anlagevermögen insgesamt		172.707.509,67	172.039.276,73
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Unfertige Leistungen	5.917.159,41		5.577.600,99
Andere Vorräte	34.000,80	5.951.160,72	46.290,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	180.868,91		192.091,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.959,69		225,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.836,25		6.514,43
Sonstige Vermögensgegenstände	1.352.593,04	1.551.257,89	1.256.593,17
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.499.019,61		5.318.273,94
Bausparguthaben	345.277,28	2.844.296,89	174.910,46
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	81,20
Bilanzsumme		183.054.225,17	184.611.859,06

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	553.800,00		626.100,00
· der verbleibenden Mitglieder	13.069.015,99		12.473.006,64
· aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 300,00 €)	24.750,00		40.200,00
		13.647.565,99	(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.500.000,00		13.000.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	24.104.656,31		23.430.643,10
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 674.013,21 €)			(1.559.144,12)
Andere Ergebnisrücklagen	29.000.000,00		28.500.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)		66.604.656,31	(500.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.186.261,29		3.057.711,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.674.013,21	512.248,08	-2.559.144,12
Eigenkapital gesamt		80.764.470,38	78.568.516,86
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.205.840,00		1.202.743,00
Steuerrückstellungen	0,00		25.110,13
Sonstige Rückstellungen	320.877,01	1.526.717,01	325.671,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.711.670,79		76.179.819,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.348.439,75		18.844.332,18
Erhaltene Anzahlungen	6.857.717,39		6.785.001,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.753,90		93.891,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.249,52		1.064.804,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.243,57		38.770,50
Sonstige Verbindlichkeiten	1.330.751,38	100.652.826,30	1.320.251,81
· (davon aus Steuern: 0,00 €)			(0,00)
· (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.241.029,43 €)			(1.231.007,03)
Rechnungsabgrenzungsposten		110.211,48	162.944,50
Bilanzsumme		183.054.225,17	184.611.859,06

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	35.679.050,35		35.598.355,03
b) aus Betreuungstätigkeit	144.979,10		139.052,29
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>133.418,50</u>	35.957.447,95	68.261,17
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		339.558,42	-241.493,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		101.600,00	70.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		417.916,86	580.916,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.394.872,65		15.070.407,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.645.253,02</u>	20.040.125,67	3.544.429,42
Rohergebnis		16.776.397,56	17.600.954,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.100.195,02		3.191.947,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 156.043,00 €)	<u>775.520,27</u>	3.875.715,29	774.902,17 (151.230,97)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.459.807,84	4.401.721,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.316.404,88	1.053.592,54
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 30.000,00 €)		30.000,00	30.000,00 (30.000,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: 3.819,70 €)		3.819,70	7.292,39 (7.292,39)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)		92.613,54	81.358,83 (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen: 142,06 €) (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 59.378,00 €)		4.153.524,91	4.311.829,52 (271,70) (60.516,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.097.377,88	3.985.613,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag		30.765,81	64.492,68
Sonstige Steuern		880.350,78	863.409,12
Jahresüberschuss		2.186.261,29	3.057.711,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.674.013,21	2.559.144,12
Bilanzgewinn		512.248,08	498.567,12

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die *Immateriellen Vermögensgegenstände* wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden nach den steuerrechtlichen Tabellen vorgenommen.
2. Bei *Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken* sowie auf *Erbbaugrundstücken* mit einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren gehen wir von einer Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren aus. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnlagen der VE 1, 2 und 3 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.
3. In die Herstellungskosten des *Sachanlagevermögens* sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 101,6 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. *Grundstücke mit Geschäftsbauten* unterliegen einer Nutzungsdauer von 20 Jahren. 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.
5. Eine im Landkreis Harburg *nicht bebaubare Grundstücksfläche* in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 € vermerkt.
6. Die Bilanzposition *Technische Anlagen und Maschinen* beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche 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.
7. Gegenstände der *Betriebs- und Geschäftsausstattung* werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen regelmäßig in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen für das „Haus Am Frankenberg“ und das „Haus Hammer Landstraße“ haben wir in der Regel eine 10- bis 13-jährige Nutzungsdauer unterstellt.
8. 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.
9. *Finanzanlagen* werden zu Anschaffungskosten angesetzt.
10. Gegenstände des *Umlaufvermögens* haben wir nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
11. *Investitionszuschüsse*, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erreicht wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den Forderungen mit dem Barwert erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen netto abgezogen.
12. Als Rechnungsgrundlagen für die *Pensionsrückstellungen* dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005 G, mit einem

Anhang

Rechnungszinsfuß von 5,04 % jährlich (Stand: Dezember 2012). 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 1,7 % p.a. und bei der unverfallbaren Anwartschaft eine Anwartschaftsdynamik

von 1,032 % p.a. angesetzt.

13. Die *Sonstigen Rückstellungen* beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre 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.
14. *Verbindlichkeiten* sind mit dem Erfüllungsbetrag angegeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	151.904,40	21.080,99	3.962,00	0,00	130.574,39	38.452,00	10.775,99
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	250.616.837,16	2.044.602,87	139.308,81	2.013.595,70	86.084.067,71	168.451.659,21	4.133.780,46
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.599.358,59	0,00	0,00	0,00	1.196.498,27	1.402.860,32	74.795,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	928.277,01	0,00	0,00	0,00	928.277,52	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	334.555,55	64.652,77	0,00	0,00	92.375,32	306.833,00	36.888,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.016.260,99	194.728,62	91.335,83	0,00	1.890.177,35	1.229.476,43	203.567,62
Anlagen im Bau	89.454,64	1.924.141,06	0,00	-2.013.595,70	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	249.948,63	0,00	0,00	0,00	249.948,63	0,00
	256.656.467,44	5.406.350,96	230.644,64	0,00	89.263.118,65	172.569.055,11	4.449.031,85
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	279.897,17	0,00	279.897,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	0,00
	379.899,73	0,00	279.897,17	0,00	0,00	100.002,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt	257.188.274,57	5.427.431,95	514.503,81	0,00	89.393.693,04	172.707.509,67	4.459.807,84

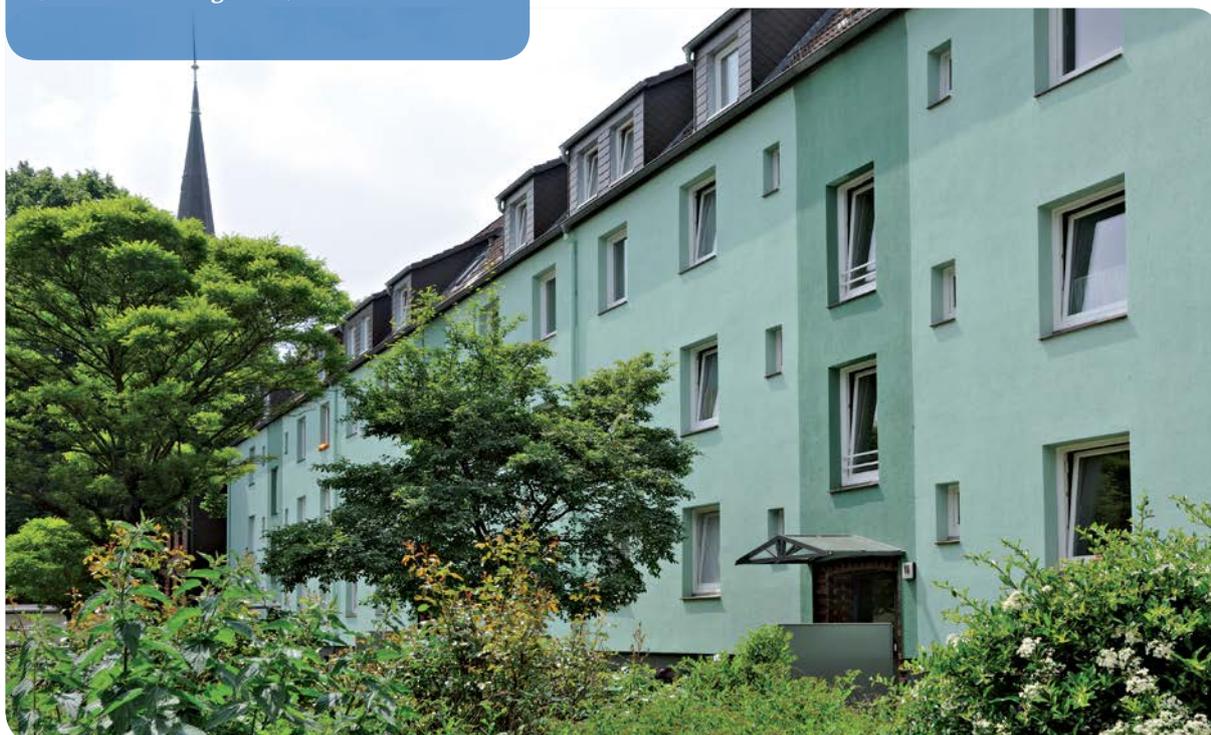
2. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten*. Es wurden in Winsen/Luhe zur Bestandsbebauung Grundstücke in Höhe von 928,3 T€ inkl. Erwerbsnebenkosten angeschafft. Bereits angefallene Planungskosten werden in der Position *Bauvorbereitungskosten* gezeigt.
3. Der Posten *Ausleihungen an verbundene Unternehmen* beinhaltet ein an die „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH im Jahr 2004 ausgegebenes Darlehen, welches im Geschäftsjahr vollständig getilgt wurde.
4. Bei der Position *Unfertige Leistungen* handelt es sich ausschließlich um noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
5. Die *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
	Insgesamt 2012 EUR	2012 EUR	2011 EUR
Forderungen aus:			
Vermietung	180.868,91	12.064,49	3.128,36
Betreuungstätigkeit	10.959,69	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen	6.836,25	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.352.593,04	974.621,88	815.718,71
	1.551.257,89	986.686,37	818.847,07

Im Wesentlichen setzen sich die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 949 T€ aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zusammen.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Modernisierte Fassade Geraer Weg 8-11 (21107 Hamburg, VE 7)



Anhang

Als *Sonstige Vermögensgegenstände* weisen wir aus:

	2012 EUR	2011 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	57.099,58	113.275,79
Instandhaltungsrücklagen	46.429,47	45.578,06
Diverse Einzelforderungen	17.550,32	20.821,63
Zuschüsse der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg	1.096.840,98	943.982,24
Mineralölerstattung	33.996,71	14.891,37
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	38.577,04	115.232,36
Steuerguthaben	62.098,94	2.811,72
	1.352.593,04	1.256.593,17

Die *Sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten - wie im Vorjahr - keine Posten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

6. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2012 EUR	2011 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	553.800,00	626.100,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.069.015,99	12.473.006,64
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.750,00	40.200,00
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	13.647.565,99	13.139.306,64

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2012 beträgt 3,87 %.

7. Die *Rücklagen* haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.186.261,29 €. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 1.674.013,21 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 512.248,08 € wird in 2013 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

Rücklagenspiegel:

	2011 EUR	Einstellung aus Jahresüberschuss 2012 EUR	2012 EUR
Gesetzliche Rücklage	13.000.000,00	500.000,00	13.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	23.430.643,10	674.013,21	24.104.656,31
Andere Ergebnisrücklagen	28.500.000,00	500.000,00	29.000.000,00
Ergebnisrücklagen	64.930.643,10	1.674.013,21	66.604.656,31

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

	2012	2011
	EUR	EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
· persönliche Verwaltungskosten	158.725,01	153.663,44
· sächliche Verwaltungskosten	44.620,00	40.000,00
· Betriebskosten	79.780,00	95.000,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	37.752,00	37.008,00
	320.877,01	325.671,44

*Neubau Tönnhäuser Weg 37 + 37a (21423
Winsen/Luhe, VE 93)*



Anhang

9. Die Fristigkeiten der *Verbindlichkeiten* sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	Davon			Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		gesichert EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.711.670,79	3.691.169,96 (3.838.104,42)	15.765.208,03	53.255.292,80	72.711.670,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.348.439,75	1.484.854,82 (1.460.217,14)	5.652.873,52	11.210.711,41	18.348.439,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.857.717,39	6.857.717,39 (6.785.001,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.753,90	94.753,90 (93.891,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.249,52	1.244.249,52 (1.064.804,97)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.243,57	65.243,57 (38.770,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.330.751,38	203.236,93 (92.308,70)	153.141,52	974.372,93		
	100.652.826,30	13.641.226,09 (13.373.099,49)	21.571.223,07	65.440.377,14	91.060.110,54	

GPR = Grundpfandrecht

Die grundpfandrechtliche Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

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

10. Unter der Position *Verbindlichkeiten aus Vermietung* weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Seniorenwohnanlagen von 42,4 T€ aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.



Neubau Tönhäuser Weg 37 + 37a
(21423 Winsen/Luhe, VE 93)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den *Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung* sind die Erlöse aus dem Betrieb der Seniorenwohnanlagen „Haus Am Frankenberg“ und „Haus Hammer Landstraße“ mit 11.961 T€ enthalten.
2. 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 59,4 T€ gekürzt.
3. Die *Steuern vom Einkommen und Ertrag* in Höhe von 36,4 T€ setzen sich aus in 2012 geleisteten Vorauszahlungen, anrechenbaren Beträgen sowie Forderungen gemäß der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 36,1 T€ zusammen. Dem steht, aus der Verrechnung von Steuerbeträgen der Veranlagungszeiträume 2010 und 2011, ein Steuerguthaben in Höhe rund 5,6 T€ gegenüber.

D. Sonstige Angaben

1. 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 2012 über ein Eigenkapital von 445,7 T€ bei einer Bilanzsumme von 605,9 T€. Der Jahresabschluss 2012 weist einen Jahresüberschuss von 66,8 T€ aus.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7,75	5,00
Technische Mitarbeiter	4,25	
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage	36,25	29,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10,50	15,00
	58,75	49,50



Modernisierte Wohnanlage Hermesweg
15 a+b (21075 Hamburg, VE 4)

Anhang

3. Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

Mitgliederbestand	
Anfang 2012	8.766
Zugang 2012	646
Abgang 2012	549
Ende 2012	8.863

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 596 T€ erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht

4. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen	Mio. EUR
aus Grundstücksverkehr	0,5
aus Neubautätigkeit	4,7
aus Modernisierungstätigkeit	0,4

Unser zuständiger Prüfungsverband ist der

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Manfred Keßler	stellvertretender Vorsitzender
Torsten Gerlach	stellvertretender Schriftführer
Melanie Mahnke	Schriftführerin
Kristin Appelbaum-Rückert	
Dirk Mecklenburg	

Hamburg, 8. Mai 2013

Der Vorstand

Gerd Höft Holger Rullmann



Neu gestalteter Speisesaal und modernisierter Empfangsbereich in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg (21077 Hamburg, VE 40)

Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechneten und für 2012 noch abzurechnenden Betriebskosten.
2. Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* setzt sich zusammen aus:

	2012 EUR	2011 EUR
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	169.923,15	152.484,03
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11.590,57	8.579,80
Erstattung von Telefongebühren	46.154,88	48.434,18
Vereinnahmte Eintrittsgelder	17.280,00	16.980,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	115.876,97	277.229,23
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	80,00	26.800,79
Tilgungszuschüsse	12.500,00	0,00
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	44.511,29	50.408,00
	417.916,86	580.916,03

3. Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2012 EUR	2011 EUR
Heiz- und Betriebskosten	5.972.509,99	5.557.715,97
Instandhaltungskosten	7.597.406,96	6.669.207,94
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen „Haus Am Frankenberg“ und „Haus Hammer Landstraße“	2.541.048,12	2.558.092,41
Erbbauszinsen	263.330,80	263.026,20
Sonstige Aufwendungen	20.576,78	22.364,69
	16.394.872,65	15.070.407,21

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 129 T€ auf Betriebskosten und 247 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

4. Als *Sonstige betriebliche Aufwendungen* weisen wir aus:

	2012 EUR	2011 EUR
Sächliche Verwaltungskosten	1.157.100,66	977.940,37
Abschreibungen auf Mietforderungen	12.369,52	17.369,97
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	22.861,02	20.619,95
Abbruchkosten und Buchwertabgänge	67.924,03	0,00
Abschreibung auf nicht regulierte Versicherungsschäden	5.902,11	7.551,73
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	45.001,94	22.634,21
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	30,00	30,00
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.368,00	1.369,20
Spenden	2.509,00	1.413,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	1.338,60	4.664,11
	1.316.404,88	1.053.592,54

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2012 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 jeweils drei Sitzungen des Bauausschusses und 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. 2012 wurden hierfür insgesamt rd. 9.813 T€ investiert. In 2013 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaß-

nahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 10.580 T€ vorgesehen; davon werden rd. 6.080 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2012 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2012 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 2013

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat und Vorstand v.l.n.r:
Dirk Mecklenburg
Torsten Gerlach
Melanie Mahnke
Gerd Höft
Manfred Keßler
Michael Niemeyer
Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski
Holger Rullmann

Verzeichnis der Vertreter (einschl. Ersatzvertreter - Stand 22. März 2013)

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

Vertreter	Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
	Rosan	Jörg	Moostal 8
	Bark	Heinzjürgen	Falkenbergsweg 147
Ersatzvertreter	Rückert	Thorsten	Bauernholzthal 36

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

Vertreter	Katzsch	Michael	Hans-Dewitz-Ring 12
	Glüsing	Rita	Berkefeldweg 2
	Cagli	Katarzyna	Grumbrechtstraße 78
	Knebel	Peter	Hermesweg 7 c
	Freude	Günther	Stader Straße 105
	Schroeder	Bärbel	Hermesweg 3 b
	Goik	Marianne	Berkefeldweg 7
	Jacobs	Anke	Berkefeldweg 11
	Schwerdtfeger	Barbara	Hermesweg 5 c
Ersatzvertreter	Kasperowski	Gerda	Berkefeldweg 2
	Decker	Reinhard	Stader Straße 129
	Redmann	Herbert	Gildering 1

Wahlbezirk 3 Wohnanlagen: Fährstraße, Geraer Weg, RotenhäuserDamm, Weimarer Straße

Vertreter	Stüben	Wilfried	Geraer Weg 11
	Kratz	Tina	Geraer Weg 1
	Wittrock	Lars	Rotenhäuser Damm 4
Ersatzvertreter	Mewes	Hans-Joachim	Geraer Weg 2

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

Vertreter	Wandt	Martin	Niemannstr. 31
	Bischoff	Gabriele Sonja	Niemannstr. 11
	Weber	Erika	Marienstraße 84
	Busch	Hajo	Vahrenwinkelweg 69
	Klose	Heinz	Niemannstr. 17

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
	El-Masri	Samih	Francoper Straße 14/7

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

Vertreter	Köhler	Thomas	Neuwiedenthaler Str. 74
	Fritsch	Britta	Gerdauring 4 a
	Bartholomäus	Uwe	Neuwiedenthaler Str. 74
	Janssen	Alwin	Twistering 26 c
	Albrecht	Karin	Neuwiedenthaler Str. 78

Vertreter

Ersatzvertreter	Klimek	Milena	Twistering 30 c
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
	Bojanowski	Johanna	Twistering 17 a
	Jahn	Jürgen	Twistering 3 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a

Wahlbezirk 7

Vertreter

Wohnanlagen: Rehrstieg und Thiemannhof		
Stolpmann	Stefan	Rehrstieg 48
Treike	Gisela	Thiemannhof 12
Hachmeister	Günther	Thiemannhof 12

Wahlbezirk 8

Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt

Wahlbezirk 9

Vertreter

Wohnanlagen: Unversorgte Mitglieder		
Bienert	Jörg	Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegensen
Glüsing	Nicola	Holunderweg 37, 21220 Seevetal
Gooßen	Gerhard	Neelandstieg 1
Manschewski	Lars	Alter Kirchweg 39 b, 21217 Seevetal
Meinschien	Petra	Gromballring 19
Syllwasschy	Dirk	Moorstraße 2 g, 21218 Seevetal
Tasch	Brigitte	Schwarzer Weg 15 b, 21244 Buchholz
Ludolph	Andreas	Falkenbergsweg 36
Schmied	Elke	Kapellenweg 11
Kolkmann	Hans-Hermann	Am Sportplatz 1, 21698 Bargstedt
Perlbach	Rainer	Kreetortring 81 c
Dunker	Wolf Dieter	Dieter Zum Jägerfeld 14
Lemme	Heinz	Im Grund 6, 21629 Neu Wulmstorf
Alsguth	Ulf	Hasenwinkel 13, 21217 Seevetal
Dammann	Thomas	Fosséstraße 16, 21354 Bleckede
Stahl	Heinz	Garbersweg 54
Probst	Peter	Hausbrucher Straße 61
Schröder	Ute	Haakestraße 107
Wohlfarth	Ingeburg	Scheideholzhang 15
Beenk	Peter	Heimfelder Straße 65
Siegemund	Gunter	Eißendorfer Grenzweg 40 b
Schütt	Dieter	Meckelfelder Stieg 5
Sperling	Harald	Stader Straße 54
Dammann	Elvira	Fosséstraße 16, 21354 Bleckede
Tasch	Karl-Heinz	Schwarzer Weg 15 b, 21244 Buchholz
Köhler	Manfred	Urnenhang 28
Richter	Klaus	Eißendorfer Grenzweg 40 a
Antholz	Jörg	Jägerfeldweg 51
Ort	Günter	Wendlohstraße 37 a
Kohl	Jakob	Alter Kirchweg 8, 21217 Seevetal
Oelerich	Peter	Weierheide 12
Groth	Hans-Werner	Stader Straße 240
Nagler	Heinz	Fichtenweg 2, 21217 Seevetal
Schulz	Herbert	Rüterskamp 2
Boschat	Gerhard	Volkswohlweg 1
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	Rathei	Thorsten	Trettaustraße 7
	Ziemer	Sabine	Zeidlerstraße 39
Ersatzvertreter	Heße	Peter	Trettaustraße 11 a
	Gronwald	Andreas	Zeidlerstraße 37
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	Baumann-Sieverts	Bärbel	Am Frankenberg 34
	Buchholz	Elfriede	Am Frankenberg 36
	Boll	Hannelore	Am Frankenberg 36
	Buschmeier	Eberhard	Am Frankenberg 34
Ersatzvertreter	Stender	Gerhard	Am Frankenberg 34
	Meixner	Käthe	Am Frankenberg 36
	Zomm	Günter	Am Frankenberg 36
Wahlbezirk 14	Wohnanlagen: Tönnhäuser Weg, Im Saal, Rehmenberg, Hugo-Haase-Weg, Hirtenbrink, Winser Baum, In den Wattern		
Vertreter	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5, 21423 Winsen
	Bauer	Erich	Winser Baum 19, 21423 Winsen
Ersatzvertreter	Kryza	Frank	Rehmenberg 10, 21423 Winsen
Wahlbezirk 15	Wohnanlagen: Appenstedter Weg, Heidekamp, Große Heide, Pulvermühlenweg, Große Wiesen, Ashausener Straße		
Vertreter	Goutte	Dominique	Große Weisen 15 a, 21217 Seevetal
	Streich	Ronald	Große Wiesen 15 b, 21217 Seevetal
Wahlbezirk 16	Wohnanlagen: Fördernde Mitglieder im Landkreis Harburg		
Wahlbezirk 17	Wohnanlagen: Focksweg und Steendiek		
Vertreter	Dr. Elleuche	Nicole	Focksweg 87
Ersatzvertreter	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	67			10	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 141, 143, 145, 147	55			3	
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; Fährstraße 14, 22, 24a, 26a, 28, 32	283	10	20	33	6
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		9	3	
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		65	15	
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	63	1	2	8	8
28	Rehrstiege 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		11		
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
91*	Winser Baum 13-19, 38-44, Winsen/Luhe	96		20	44	1
92*	In den Wettern 2a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37a, Winsen/Luhe	12		4	11	
		4.218	26	1.083 ⁽⁵⁾	1.005	468
Gesamt:		6.800				

- 1) 2 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
- 2) 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen
- 3) 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
- 4) 151 Pflegeplätze eingeschlossen
- 5) 179 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