

Geschäftsbericht 2014





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 und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24-27
Sonstige Angaben	28
Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	28-29
Bericht des Aufsichtsrats	30
	31
Verzeichnisse	
Vertreter	32-34
Unsere Wohnanlagen	36-38

“Süderelbe“ auf einen Blick

	2014	2013	2012
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bilanzsumme	190,0	186,0	183,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36,5	36,6	35,7
Bauleistungen	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neubau, Erwerb & Modernisierung	8,1	8,4	5,4
Instandhaltungsaufwand	6,6	6,8	7,6
Geschäftsguthaben	15,5	14,7	13,6
Rücklagen	71,6	69,3	66,6
Bilanzgewinn	0,6	0,5	0,5
Bestand			
Fertiggestellte Wohnungen	34	4	12
Bewirtschaftete Wohnungen	4.217	4.223	4.218
Mitglieder	9.078	8.975	8.863

Organe der Genossenschaft

Vorstand

(hauptamtlich)	
Gerd Höft	Vorsitzender
Holger Rullmann	

Aufsichtsrat

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Melanie Mahnke	stellvertretende Vorsitzende
Torsten Gerlach	Schriftführer
Dirk Mecklenburg	stellvertretender Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert	
Lars Manschewski	

Besetzung der Ausschüsse

Prüfungsausschuss

Melanie Mahnke	Sprecherin
Michael Niemeyer	
Torsten Gerlach	

Bau- und Wohnungsausschuss

Kristin Appelbaum-Rückert	Sprecherin
Dirk Mecklenburg	
Lars Manschewski	

Prokurist

Kester Portefé

Handlungsbevollmächtigter

Sven Reuter

Vertreter

siehe Verzeichnis von Seite 32 bis 34



Vorstand Gerd Höft (li.)
und Holger Rullmann (re.)

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

Dank des angezogenen Wohnungsneubaus in allen Hamburger Bezirken zeigt sich die Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nicht so dramatisch, wie oftmals beschrieben. Das Ziel des Hamburger Senates, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde auch in 2014 erreicht. Nach vorläufigen Auswertungen wurden mindestens 6.100 Wohnungen fertiggestellt (2013: 6.407 Wohnungen). Das 2011 zwischen dem Hamburger Senat und den Immobilienverbänden eingegangene Bündnis für das Wohnen hat maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. Auch für 2014 und 2015 rechnen die Immobilienverbände mit ähnlich hohen Neubautzahlen. Um auch in der kommenden Legislaturperiode den Wohnungsneubau auf einem stetigen Niveau fortführen zu können, sprechen sich die Immobilienverbände für eine Fortsetzung des Bündnisses unter dem neuen rot-grünen Senat aus. Für den künftigen Erfolg dieses Bündnisses ist es jedoch erforderlich, dass die Rahmenbedingungen für Investitionen auch im unteren und mittleren Segment des Wohnungsneubaus wirtschaftlich tragfähige Neubaurentscheidungen ermöglichen. Dies kann nur gelingen, wenn der Anstieg der Baupreise gedämpft werden kann und ausreichend Grundstücke zu angemessenen Preisen auch durch den Hamburger Senat zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist insbesondere der Gesetzgeber gefordert, nicht durch immer höhere staatliche Auflagen in Sachen Energieeffizienz den Anstieg der Baupreise zusätzlich zu den allgemeinen Baupreissteigerungen anzutreiben.

Auch die "Süderelbe" wird sich, wie in der Vergangenheit, sehr gezielt und kontinuierlich an der Schaffung neuen Wohnraums in der Metropolregion beteiligen und damit auch zum Erfolg des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg beitragen.

So wurden Anfang 2014 die 32 neu errichteten Wohnungen im Ahornweg 41-47 in Winsen/Luhe an die Mitglieder übergeben und mit dem Bau von weiteren 26 Wohnungen im Ahornweg 28-32 in Winsen/Luhe wurde Mitte 2014 begonnen. Diese Wohnungen können wir Mitte 2015 an die Mitglieder übergeben. Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir uns dazu entschlossen, das Mehrfamilienwohnhaus Neuwiedenthaler Straße 82/84 in Neugraben-Fischbek, bestehend aus 36 Wohnungen, abzurechnen und auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit

insgesamt 56 Wohnungen, davon 33 öffentlich geförderte Wohnungen im Bereich des Servicewohnens, für unsere älteren Mitglieder zu errichten. Mit den Bauarbeiten konnten wir im III. Quartal 2014 beginnen. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das I. Quartal 2016 geplant. Darüber hinaus haben wir in der Waldfrieden-Siedlung im Geschäftsjahr zwei Doppelhäuser fertiggestellt. Mit dem Erwerb von Grundstücken im Geschäftsjahr in Seevetal-Meckelfeld und in Hamburg-Langenbek können wir in 2016 und 2017 unser Neubauprogramm fortsetzen.

Im Jahr 2015 haben wir für unser Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm einen Betrag von rd. 14,9 Mio. € vorgesehen. Diesen nicht unerheblichen Aufwand sehen wir als Investition in die Zukunft der "Süderelbe" und ihrer rd. 9.100 Mitglieder an. Die zur Verfügung stehenden Finanzmittel werden wir dabei so effektiv wie möglich und so sparsam wie nötig einsetzen. Aus dem Jahresüberschuss werden wir auch für das Geschäftsjahr 2014 wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile ausschütten.

Die "Süderelbe" konnte im Geschäftsjahr 2014 ihre erfolgreiche und solide Geschäftspolitik fortführen. An diesem Erfolg haben maßgeblich unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Mitglieder des Aufsichtsrates mitgewirkt. Besonderer Dank gilt auch unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihren Zuspruch.

Wohnungsbaugenossenschaft
"Süderelbe" eG

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2014 in solider Verfassung. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. Die konjunkturellen Erholungstendenzen stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch Ölpreisverfall bedingte geringe Preisanstieg bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft. Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen hat einen Anteil von 11 % an der gesamten Wirtschaftsleistung und konnte seine Bruttowertschöpfung um 1 % steigern und damit seinen erheblichen gesellschaftlichen Stellenwert behaupten. Begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau, einer günstigen Lage auf dem

Arbeitsmarkt und einer Renditeschwäche alternativer Kapitalanlagen zeigte sich der Wohnungsneubau im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Auch in 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Verbandsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) treffen in diesem Umfeld ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wohnen ist für sie ein Wirtschafts- und Sozialgut, das in gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 um 0,9 %. Somit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+0,3 %).

Der Arbeitsmarkt hat trotz des schwachen Wirtschaftswachstums eine positive Entwicklung genommen. So waren im Vergleich zum Vorjahr 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Die Arbeitslosenquote sank in 2014 um 0,2 % auf 6,7 %, dem geringsten Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991. Die Erwerbstätigkeit erreichte mit 42,65 Millionen Menschen (+372.000 zum Vorjahr) einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 um 0,7 % gestiegen, sodass angesichts der für das gesamte Jahr 2013 zu verzeichnenden Steigerung des BIP um 0,8 % von einer gleichbleibenden, moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in Hamburg gesprochen werden kann. Die Arbeitslosenquote betrug in Hamburg im Jahresdurchschnitt 7,6 % gegenüber 7,4 % im Vorjahr. Im Dezember 2014 betrug die Arbeitslosenquote 7,2 % gegenüber 7,3 % im Dezember 2013.

Hamburg profitiert nach wie vor von einem positiven Wanderungssaldo, insbesondere gegenüber dem Ausland. Die Einwohnerzahl zum 30. Juni 2014 stieg zum gleichen Stichtag des Vorjahres um 6.208 auf 1.748.915 Menschen. Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingsstrom sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Auch wenn Hamburg im Vergleich aller Bundesländer als „junge Stadt“ gilt und die „Demografie-Effekte“ in Hamburg später eintreten werden als in anderen Bundesländern, tut Hamburg und insbesondere auch die Immobilienwirtschaft gut daran sich rechtzeitig auf die mit der demografischen Entwicklung verbundenen Herausforderungen, Chancen und Handlungserfordernisse einzustellen.

Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir zwei Bauvorhaben, über die wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, fertiggestellt:

21423 Winsen/Luhe, Ahornweg 41 – 47

Die 32 Wohnungen (4 Achtfamilienwohnhäuser) und 44 Kfz-Stellplätze wurden am 31. Januar 2014 bzw. am 28. Februar 2014 an unsere Mitglieder übergeben. Zwei Wohngebäude wurden mit einem Fahrstuhl ausgestattet, bei den weiteren Gebäuden sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Gebäude wurden nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 erstellt und bieten von einer 2-Zimmerwohnung (60 m²) bis zu einer 3 ½-Zimmerwohnung (94 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 Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.

Waldfrieden-Siedlung

Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir das Zweifamilienwohnhaus Kieseltal 8 im Geschäftsjahr abgebrochen und auf dem Grundstück zwei Einfamilien-doppelhaushälften errichtet. Die Einfamilien-doppelhaushälften haben wir am 31. Dezember 2014 an unsere Mitglieder übergeben.

Darüber hinaus haben wir den Umbau und die Erweiterung von Gebäuden bei Wohnungskündigungen fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurden sechs Wohnungen komplett saniert und mit der Modernisierung einer weiteren Wohnung wurde begonnen.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 875 m² in der Siedlung errichten. Für uns ist es 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 auch weiterhin zu den begehrtesten Wohnstandorten

Deutschlands. 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 2013 wurde mit 6.407 Fertigstellungen dieses Ziel bereits übertroffen.

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. Unerlässlich ist jedoch, dass die Rahmenbedingungen (Baulandpreise; steigende Baukosten) dieses zulassen. Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit der Umsetzung bzw. Vorbereitung von vier Bauvorhaben:

Neugraben-Fischbek, Neuwiedenthaler Straße 82/84

Das Grundstück in der Neuwiedenthaler Straße war mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus 36 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.550 m², 6 Garagen und 23 Außenstellplätzen bebaut. Die Wohnanlage wurde 1966 errichtet. Da ein Umbau der Wohnungen nach heutigen Anforderungen an barrierefreien Wohnraum nicht möglich war, haben wir uns dazu entschlossen, das Grundstück einer erweiterten neuen und für unsere Mitglieder attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Nach dem Abriss der Altsubstanz werden auf dem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, 36 Tiefgaragenstellplätzen und 9 Außenstellplätzen errichtet. Entlang der Neuwiedenthaler Straße entsteht ein sechsgeschossiges Gebäude, in dem die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten wird. Es werden 33 öffentlich geförderte Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geschaffen. Die Wohnungen haben eine



Neubau Neuwiedenthaler
Straße 82/84,
21147 Hamburg, VE 23



Neubau Einfamilien-doppelhaus
Kieseltal 8a/b, Waldfrieden-
siedlung, 21149 Hamburg, VE 2

Wohnfläche von ca. 43 m² bis ca. 60 m² und sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon oder eine Terrasse. Diese Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden.

In dem zweiten Gebäude, parallel zum Twistering, werden in einem viergeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss 23 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Das Gebäude bietet von einer 2-Zimmerwohnung (45 m²) bis zur 3-Zimmerwohnung (79 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau eines Fahrstuhls eignen sich die Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Mit den Bauarbeiten haben wir im III. Quartal 2014 begonnen. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das I. Quartal 2016 geplant.

21423 Winsen/Luhe, Ahornweg 28, 30, 32

Von einem Privateigentümer haben wir 2013 das unbebaute Grundstück in Winsen/Luhe, Ahornweg 28-32 erworben.

Vorgesehen ist die Errichtung von 26 Wohnungen und 30 Kfz-Stellplätzen. Ein Gebäude wird mit einem Fahrstuhl ausgestattet. Bei den anderen 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 (56 m²) bis zur 3 ½-Zimmerwohnung (94 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau eines Fahrstuhls eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Mit den Bauarbeiten wurde im II. Quartal 2014 begonnen. Die Wohnungen werden zum 30. Juni 2015 bzw. 15. Juli 2015 an die Mitglieder übergeben.

Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138

Von einem Privateigentümer haben wir das Grundstück in der Winsener Straße 138, das noch mit Gewerberäumen bebaut ist, im Geschäftsjahr erworben. Die bestehenden Mietverträge enden zum 30. September 2016 bzw. 31. Dezember 2016. Es liegt eine Baugenehmigung vor. Danach können auf dem Grundstück 35 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum mit einer Gesamtwohn-/Nutzfläche von ca. 1.950 m² errichtet werden.

Wir beabsichtigen daher das Altgebäude 2017 abzubauen und auf dem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt 35 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum zu errichten. Angeboten werden soll die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder.

21217 Seevetal-Meckelfeld, Am Saal

Mit einem Projektentwickler haben wir für das unbebaute Grundstück in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal, einen Kaufvertrag beurkundet. Vertraglich wurde ein Rücktrittsrecht für die "Süderelbe" vereinbart, sofern die zugesagten Bedingungen seitens des Verkäufers nicht erfüllt werden bzw. die Gemeinde Seevetal die notwendige B-Planänderung nicht durchführt. Das Rücktrittsrecht besteht bis zum 30. September 2015.

Nach derzeitigem mit der Gemeinde Seevetal abgestimmten Planungsstand ist auf dem Grundstück ein Gebäudekomplex mit drei Eingängen, bestehend aus 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.700 m² und einer Gewerbeeinheit mit ca. 340 m² Nutzfläche geplant. Wir gehen davon aus, dass wir 2016 mit dem Bauvorhaben beginnen können.

Modernisierung & Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfangreichen Modernisierungstätigkeit von Genossenschaftswohnungen stand im Berichtsjahr 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 Elektroinstallationen werden erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 34 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 48) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 961 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir die Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage VE 04 (Milchgrund 78, Hermesweg 12, 14, 16) abgeschlossen. Die Fenster, die Wohnungseingangstüren, die Dächer, die Briefkastenanlagen sowie die Heizungsanlagen wurden erneuert. Die Außenfassaden haben einen neuen Anstrich erhalten. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 637,6 T€ aufgewendet. Davon wurden 84,0 T€ als Instandhaltungskosten verbucht.

In der Wohnanlage Große Wiesen 15 a-c, 13 in 21217 Seevetal-Meckelfeld (VE 87/88) wurden ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. 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. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 1.028,6 T€ aufgewendet. Davon wurden 115,0 T€ als Instandhaltungskosten verbucht. 2015 erfolgt die Überarbeitung der Außenanlagen.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg. Es wurden fünfzehn Bäder im Wohnpflegebereich modernisiert. Darüber hinaus wurden zwei Aufenthaltsräume und vier Gästetoiletten modernisiert. Im Jahr 2015 werden wir weitere Bäder modernisieren.

In der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße haben wir zur Attraktivitätssteigerung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Bodenbeläge erneuert und die Flurwände zum Schutz beschichtet. 2015 werden wir diese Arbeiten in den anderen Geschossen fortführen.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.104 T€ (einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen) investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch bereits 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 der zukunftsfähigen Energieversorgung beschäftigt sich auch die "Süderelbe". Ziel muss es dabei 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. 3.077 Wohnungen unserer 3.117 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.



Modernisierte Wohnanlage Große Wiesen 15 a-c, 13, 21217 Seevetal-Meckelfeld, VE 87/88

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und betrug im Geschäftsjahr 8,32 % (Vorjahr 8,99 %); ohne Leerzug der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 betrug diese 8,09 %. Neben dem Erstbezug der 2 Doppelhaushälften in der Waldfrieden-Siedlung (VE 02) hatten wir im Geschäftsjahr 352 Mieterwechsel (Vorjahr 378) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 75 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:

81 Mitglieder

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

35 Mitglieder

verstarben im Berichtszeitraum,

50 Mitglieder

wechselten in eine Senioreneinrichtung,

46 Mitglieder

kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

31 Mitglieder

zogen in erworbenes Wohneigentum,

5 Mitglieder

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

11 Mitglieder

wurden wegen des beabsichtigten Abrisses der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 umquartiert,

77 Mitglieder

kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,

16 Mitglieder

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

Im Jahr 2014 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 19 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.975	94.218
Zugang 2014	663	11.142
	9.638	105.360
Abgang 2014	-560	-5.726
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.078	99.634

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,0 Anteilen (im Vorjahr 10,5) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31.12.2014 wie folgt:

Mit Wohnungen bzw. Heimplätzen	
Versorgte Mitglieder	4.413
Fördernde Mitglieder	2.391
Noch zu versorgende Mitglieder	1.779
Vorgemerkte Kündigungen	166
Doppelmitgliedschaften	306
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
Insgesamt:	9.078

Unter den 1.779 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.465 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 136 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 2014		31. Dezember 2013	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	11	3	10	4
Technische Angestellte	4	1	4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage „Haus Am Frankenberg“	34	23	34	28
Hauptamtliche Hauswarte	10		10	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		12		12
	59	39	58	44

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2014 eine kaufmännische Auszubildende.

Zwei Mitarbeiter befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Ein Mitarbeiter ist langfristig erkrankt bzw. dauerhaft erwerbsunfähig. Außerdem wurden nebenberufliche Reinigungskräfte, Aushilfen und Hauswarte eingesetzt. Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlagen werden grundsätzlich bei der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren das 70 Beschäftigte (davon 28 Teilzeitbeschäftigte, 8 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 91 Beschäftigte (davon 48 Teilzeitbeschäftigte, 10 Auszubildende und 4 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 4.168,9 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2014 insgesamt 10 Pensionäre und 3 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.

„Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter ist aufgrund der Beendigung der Verwaltertätigkeit für einen Privatinvestor zum 31.12.2014 leicht zurückgegangen. 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 10 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 7 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.089 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 533 Garagen, 10 Gewerbeeinheiten und 169 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

„Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft hat nach Aufnahme des Geschäftsbetriebes im Dezember 2013 ihr erstes vollständiges Geschäftsjahr absolviert. Die Erbringung der Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße konnte nach einem erfolgreichen Start die Erwartungen sowohl mit Blick auf die Qualität der Speisenversorgung, als auch aus wirtschaftlicher Sicht vollständig erfüllen. Die Gesellschaft hat am Bilanzstichtag 16 Mitarbeiter, von denen 3 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 07.07.2014 bis zum 31.07.2014 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 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 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 31.12.2013 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 31.07.2014

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

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

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 3.348 Wohnungen im Bezirksamtbereich Harburg, mit 504 Wohnungen im Bezirksamtbereich Mitte. Weitere 365 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 2014 verwalteten wir in 588 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.838 Mietobjekte. Das sind 24 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

Wohn- und Geschäftsbauten		
4.217	Wohnungen	mit 245.315 m ² Wohnfläche
29	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 3.577 m ² Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
2.124	Garagen, Carports, Stellplätze	
87	sonstige Mietobjekte	

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Neubau in Winsen/Luhe, Ahornweg 41 – 47 (VE 95), dem Neubau von 2 Doppelhäusern (VE 02), dem Erwerb des Gebäudes Winsener Straße 138 (VE 45), dem Abbruch der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84, dem Abbruch eines Zweifamilienwohnhauses (VE 02) und dem Verkauf eines Zweifamilienhauses (VE 02) 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 3.305 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 78,4 % unseres Bestandes.

Neben dem Neubezug von 2 Doppelhäusern hatten wir im Geschäftsjahr 352 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,32 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 378 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,99 %) zu verzeichnen. Wegen des beabsichtigten Leerzugs der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 wurden 11 Mitglieder mit neuem Wohnraum versorgt.

Im Jahr 2014 verzeichneten wir neben dem Leerzug der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2014 und zum Vorjahr gegenüber.

	Plan 2014 Mio. EUR	Ist 2014 Mio. EUR	Ist 2013 Mio. EUR
Nettokalmmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	31,0	30,8	30,6
Instandhaltung Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	7,3	6,6	6,8
	3,9	3,8	3,9
Jahresüberschuss	2,6	3,0	3,2

Die Veränderung der Nettokalmmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen zum Planansatz 2014 ergibt sich einerseits aus der Anpassung von Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel und andererseits durch Mindererlöse und höhere Erlösschmälerungen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2014 verringert, da aufgrund der geringeren Fluktuation weniger Wohnungsmodernisierungen durchgeführt wurden als geplant. Ebenso hat sich der Zinsaufwand gegenüber dem Planansatz 2014 verringert, zum einen durch Darlehensumschuldungen und zum anderen durch nicht angefallene Zinsen während der Bauzeit.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2014 haben wir einen Jahresüberschuss von 3,0 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr: 3,2 Mio. EUR). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR, insbesondere aufgrund des Erstbezuges der Wohnanlage Ahornweg 41-47, Winsen/Luhe (VE 95) und der vier Doppelhäuser in der Waldfrieden-Siedlung

(VE 02) und durch Anpassungen der Nutzungsgebühren. Mindernd wirkten sich höhere Erlösschmälerungen in den Seniorenwohnanlagen aus. Die Steigerung der Erlösschmälerungen für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg steht im Zusammenhang mit den durchgeführten Modernisierungsarbeiten von 15 Bädern im Wohnpflegebereich. Während der Ausführung der Arbeiten war die Vermietung der Apartments nicht möglich. Der Anstieg der Erlösschmälerungen für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße resultiert aus einem mit der Wohnpflegeaufsicht im September 2014 vereinbarten Aufnahmestopp für zwei der vier Abteilungen der Einrichtung.

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

Ertragslage

	2014		2013		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Entstehung	37,3	100,0	37,7	100,0	-0,4
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	30,8	82,6	30,6	81,2	+ 0,2
Gebühren, Umlagen u.a.	5,7	15,3	6,0	15,9	- 0,3
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	0,8	2,1	1,1	2,9	- 0,3
Verwendung	37,3	100,0	37,7	100,0	- 0,4
Betriebs- und Heizungskosten	5,5	14,8	5,8	15,4	- 0,3
Instandhaltungskosten	6,6	17,7	6,8	18,0	- 0,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	7,3	19,6	7,0	18,7	+ 0,3
Personalaufwendungen	4,0	10,7	3,9	10,3	+ 0,1
Abschreibungen	4,7	12,6	4,8	12,7	- 0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,5	4,0	1,3	3,4	+ 0,2
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,8	10,2	4,0	10,6	- 0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	0,9	2,4	0,9	2,4	0,0
Jahresüberschuss	3,0	8,0	3,2	8,5	- 0,2

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 vier Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 8,5 Mio. EUR eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden. Zur Vorfinanzierung eines bewilligten Bau Darlehens haben wir einen Betrag in Höhe von 1,0 Mio. EUR abgerufen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

	2014 Mio. EUR	2013 Mio. EUR
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	+ 3,7	+ 2,9
Investitionstätigkeit	- 8,1	- 8,5
Finanzierungstätigkeit	+ 5,4	+ 4,8
Gesamt - Cashflow	+ 1,0	- 0,8
Finanzmittelbestand am Jahresende	2,7	1,7

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungsausgaben, der Abnahme von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie durch Anstieg der erhaltenen Anzahlungen erhöht.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 5,3 Mio. EUR auf die Neubautätigkeit (Winsen/ Luhe, Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern sowie in der Waldfrieden-Siedlung, Errichtung von zwei Doppelhäusern) sowie 1,8 Mio. EUR auf die Modernisierungstätigkeit (umfangreiche energetische Modernisierungen bei drei Wohnanlagen) sowie 1,0 Mio. EUR auf die Anschaffung eines bebauten Grundstücks mit 4 Gewerbeeinheiten in Hamburg-Langenbek.

Die Investitionen (Neubau, Modernisierungstätigkeit und Ankauf bebauten Grundstück) wurden im Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 5,7 Mio. EUR (einschließlich des in Anspruch genommenen Geldmarktkredites in Höhe von 1,0 Mio. EUR) fremdfinanziert.

2.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2014 wie folgt dar:

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderung Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	179,8	94,6	176,3	94,8	+ 3,5
Umlaufvermögen	10,2	5,4	9,7	5,2	+ 0,5
Gesamtvermögen	190,0	100,0	186,0	100,0	+ 4,0
Eigenkapital	87,7	46,2	84,5	45,4	+ 3,2
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensions- u.a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,6	1,2	0,7	0,0
- aus der Dauerfinanzierung	89,5	47,1	90,3	48,5	- 0,8
- langfristige Verbindlichkeiten	1,1	0,6	1,2	0,7	- 0,1
Kurzfristige Fremdmittel	10,5	5,5	8,8	4,7	+ 1,7
Gesamtkapital	190,0	100,0	186,0	100,0	+ 4,0

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. EUR angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 8,2 Mio. EUR standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,7 Mio. EUR gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme und ist fast vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 0,5 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen beim Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

		2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital	Mio. EUR	87,7	84,5	80,8	78,6	75,6	72,0
Quote	%	46,2	45,4	44,1	42,6	40,9	40,1

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (+4,7 Mio. EUR), abzüglich der planmäßigen Tilgung (-5,0 Mio. EUR).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 87,8 Mio. EUR gegenüber 84,5 Mio. EUR im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 45,4 % im Vorjahr auf 46,2 % am 31. Dezember 2014.

Die kurzfristigen Fremdmittel veränderten sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Inanspruchnahme eines Geldmarktkredites in Höhe von 1,0 Mio. EUR.

3. Nachtragsbericht

Die Landesverbände der Pflegekassen haben im April 2015 den mit der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße abgeschlossenen Versorgungsvertrag zum 30. April 2016 gekündigt. Mit der Wohnpflegeaufsicht haben wir einen Maßnahmenkatalog zur Behebung der bestehenden Defizite geschlossen. An der Umsetzung arbeiten wir intensiv und nehmen die Hilfe externer Berater in Anspruch. Wir gehen von einer Fortsetzung des Versorgungsvertrages aus. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung 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. Aufgrund der aktuellen Situation in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße nimmt das Controlling dieser Einrichtung einen hohen Stellenwert ein.

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 der Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten.

Wir wirken den Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegen, indem wir für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 7,6 Mio. EUR, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 30. September 2019 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Aufgrund der mit der Wohnpflegeaufsicht vereinbarten Aufnahmebeschränkung für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße werden die Erlösschmälerungen in 2015 weiter ansteigen. Für 2016 rechnen wir wieder mit einem Rückgang der Erlösschmälerungen und

für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von einer Stabilisierung dieses Wertes auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2013 aus. 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 sowie dem Anstieg der Erlösschmälerungen der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße rechnen wir für 2015 mit Nettokaltmieten einschl. Zuschüssen abzüglich Erlösschmälerungen von 31,0 Mio. EUR, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 3,7 Mio. EUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7,3 Mio. EUR. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,6 Mio. EUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 8. Mai 2015

Gerd Höft Holger Rullmann

Der Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft
"Süderelbe" eG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.793,00	31.008,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.017.302,89		167.244.808,37
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.254.579,32		1.329.374,32
3. Grundstücke ohne Bauten	24.718,86		559.144,41
4. Technische Anlagen und Maschinen	226.985,00		266.909,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.020.375,99		1.141.396,43
6. Anlagen im Bau	4.905.651,62		5.201.564,37
7. Bauvorbereitungskosten	72.122,75	179.521.736,43	329.195,08
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2,56	200.002,56	2,56
Anlagevermögen insgesamt	179.749.531,99		176.303.402,54
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.547.324,37		5.747.356,05
3. Andere Vorräte	18.452,13	5.565.777,01	20.866,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.213,73		197.202,05
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		236.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.847,60		10.890,55
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.491,81		1.698,24
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.588,49		41.726,89
Sonstige Vermögensgegenstände	1.233.970,50	1.420.112,13	1.321.164,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.695.234,95		1.667.072,87
2. Bausparguthaben	541.159,13	3.236.394,08	426.300,10
Umlaufvermögen insgesamt	10.222.283,22		9.670.277,68
Bilanzsumme	189.971.815,21		185.973.680,22

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	554.100,00		576.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.938.325,70		14.127.671,59
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.900,00 €)	40.800,00	15.533.225,70	31.350,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)	14.500.000,00		14.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.368.172,23 €)	27.130.610,00		25.762.437,77
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)	30.000.000,00	71.630.610,00	29.500.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.953.110,76		3.202.012,10
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.368.172,23	584.938,53	-2.657.781,46
3. Eigenkapital gesamt	87.748.774,23		84.541.690,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.220.600,00		1.188.929,00
2. Sonstige Rückstellungen	356.338,10	1.576.938,10	336.295,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.824.271,02		75.292.373,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.612.818,50		15.028.789,30
3. Erhaltene Anzahlungen	7.265.904,23		6.931.227,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.906,57		115.490,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.359.335,28		1.168.219,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.206,80		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 9.980,90 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.134.727,93 €)	1.243.342,43	100.475.784,83	1.259.817,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten		170.318,05	110.847,27
Bilanzsumme	189.971.815,21		185.973.680,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	36.458.945,86		36.581.658,04
b) aus Betreuungstätigkeit	213.173,92		227.014,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>110.479,24</u>	36.782.599,02	121.259,51
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-200.031,68	-169.803,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		165.000,00	168.350,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		316.122,05	401.469,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.032.371,86		15.422.313,29
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.190.643,61</u>	19.223.015,47	3.930.900,82
Rohergebnis		17.840.673,92	17.976.734,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.177.773,37		3.167.449,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 186.502,49 €)	<u>799.689,82</u>	3.977.463,19	748.211,50 (123.505,36)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.676.347,48	4.809.661,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.521.180,50	1.340.726,48
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)		0,00	100.000,00 (100.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 540,55 €)		67.594,02	65.289,71 (142,08)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen: 0,00 €) (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 54.864,00 €)		3.847.233,62	3.981.699,28 (0,00) (58.248,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.886.043,15	4.094.276,15
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		40.189,78	10.028,58
13. Sonstige Steuern		<u>892.742,61</u>	<u>882.235,47</u>
Jahresüberschuss		2.953.110,76	3.202.012,10
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.368.172,23	2.657.781,46
Bilanzgewinn		584.938,53	544.230,64

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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:

- Die *Immateriellen Vermögensgegenstände* wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden nach den steuerrechtlichen Tabellen vorgenommen.
- 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 01, 02 und 03 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.
- In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 165,0 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
- Geschäftsbauten* unterliegen einer Nutzungsdauer

von 20 Jahren. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer bis zu 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, der Küche und des Blockheizkraftwerkes 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 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.
- 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.
- Beim *Umlaufvermögen* wurden die unfertigen Leistungen sowie die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
- Die Bewertung der *Forderungen*, soweit sie nicht abzuzinsen waren, erfolgte zum Nominalwert. Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie sonstigen Vermögensgegenständen sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
- 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.

13. Als Rechnungsgrundlagen für die *Pensionsrückstellungen* dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005 G, mit einem Rechnungszinsfuß von 4,53 % jährlich (Stand: Dezember 2014). 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 1,8 % p.a. angesetzt.

14. Die *Sonstigen Rückstellungen* beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden die Grundsätze der Vorsicht und Sorgfalt beachtet. 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.
15. *Verbindlichkeiten* sind mit dem Erfüllungsbetrag angegeben.

2. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten*. Es wurde in Seevetal-Meckelfeld ein Grundstück zur Bestandsbebauung angeschafft. Es besteht ein Rücktrittsrecht für die "Süderelbe", sofern die zugesagten Bedingungen nicht erfüllt werden. Ausgewiesen werden die Erwerbsnebenkosten. Bereits angefallene Planungskosten werden in der Position *Bauvorbereitungskosten* gezeigt. Das im Geschäftsjahr 2013 erworbene Grundstück in Winsen/Luhe wurde 2014 der Bebauung zugeführt und unter der Position *Anlagen im Bau* gezeigt.
3. Bei der Position *Unfertige Leistungen* handelt es sich ausschließlich um noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
4. Die *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Im Wesentlichen setzen sich die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 685 T€ aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg zusammen.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichterung Rechnung getragen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Anlagevermögen	175.222,84	10.817,70	11.257,08	0,00	146.990,46	27.793,00	14.032,70
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.735.527,47	3.167.225,84	113.111,08	6.021.662,14	94.794.001,48	172.017.302,89	4.325.496,38
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.600.667,59	0,00	0,00	0,00	1.346.088,27	1.254.579,32	74.795,00
Grundstücke ohne Bauten	559.144,41	24.718,35	0,00	-559.143,90	0,00	24.718,86	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	399.208,32	0,00	0,00	0,00	172.223,32	226.985,00	39.924,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.131.451,82	106.391,96	184.455,59	0,00	2.033.012,20	1.020.375,99	222.099,40
Anlagen im Bau	5.201.564,37	4.837.410,41	0,00	-5.133.323,16	0,00	4.905.651,62	0,00
Bauvorbereitungskosten	329.195,08	72.122,75	0,00	-329.195,08	0,00	72.122,75	0,00
	269.956.759,06	8.207.869,31	297.566,67	0,00	98.345.325,27	179.521.736,43	4.662.314,78
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	0,00
	200.002,56	0,00	0,00	0,00	0,00	200.002,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt	270.331.984,46	8.218.687,01	308.823,75	0,00	98.492.315,73	179.749.531,99	4.676.347,48

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
Forderungen aus:			
Vermietung	131.213,73	3.073,66	8.248,32
Betreuungstätigkeit	11.847,60	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen gegen verbundene Unternehmen	2.491,81	0,00	0,00
	40.588,49	0,00	0,00
	186.141,63	3.073,66	8.248,32
Sonstige Vermögensgegenstände	1.233.970,50	696.369,17	915.380,19
	1.420.112,13	699.442,83	923.628,51

Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2014 EUR	2013 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	202.848,00	73.967,18
Instandhaltungsrücklagen	40.843,40	40.948,12
Diverse Einzelforderungen	18.472,43	18.739,30
Zuschüsse der IFB Hamburg	909.482,12	1.069.126,76
Mineralölerstattung	16.366,56	17.512,52
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	36.093,69	3.734,32
Steuerguthaben	9.864,30	97.136,15
	1.233.970,50	1.321.164,35

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

5. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2014 EUR	2013 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	554.100,00	576.000,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.938.325,70	14.127.671,59
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.800,00	31.350,00
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	15.533.225,70	14.735.021,59

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2014 beträgt 5,42 %.

6. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.953.110,76 €. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 2.368.172,23 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 584.938,53 € wird in 2015 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

Rücklagenspiegel:

	2013 EUR	Einstellung aus Jahresüberschuss 2014 EUR	2014 EUR
Gesetzliche Rücklage	14.000.000,00	500.000,00	14.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	25.762.437,77	1.368.172,23	27.130.610,00
Andere Ergebnisrücklagen	29.500.000,00	500.000,00	30.000.000,00
Ergebnisrücklagen	69.262.437,77	2.368.172,23	71.630.610,00

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

	2014 EUR	2013 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
· persönliche Verwaltungskosten	169.615,34	155.904,01
· sächliche Verwaltungskosten	48.100,00	47.500,00
· Betriebskosten	100.000,00	95.000,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	38.622,76	37.891,60
	356.338,10	336.295,61

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

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.824.271,02	5.082.898,71 (3.886.021,32)	16.359.962,72	55.381.409,59	76.824.271,02	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.612.818,50	1.241.368,59 (1.252.057,76)	3.923.652,97	8.447.796,94	13.612.818,50	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.265.904,23	7.265.904,23 (6.931.227,02)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.906,57	152.906,57 (115.490,38)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.359.335,28	1.359.335,28 (1.168.219,82)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.206,80	17.206,80 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.243.342,43	148.031,93 (150.515,39)	145.925,06	949.385,44		
	100.475.784,83	15.267.652,11 (13.503.531,69)	20.429.540,75	64.778.591,97	90.437.089,52	

GPR = Grundpfandrecht

Die grundpfandrechtliche Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

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

9. Unter der Position *Verbindlichkeiten aus Vermietung* weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Seniorenwohnanlagen von 56,3 T€ aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

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 12.197 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 54,9 T€ gekürzt.
3. Die *Steuern vom Einkommen und Ertrag* in Höhe von 40,2 T€ setzen sich aus in 2014 geleisteten Vorauszahlungen sowie anrechenbaren Beträgen zusammen.

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 2014 über ein Eigenkapital von 417,8 T€ bei einer Bilanzsumme von 624,6 T€. Der Jahresabschluss 2014 weist einen Jahresüberschuss von 26,5 T€ aus.

Die Genossenschaft ist weiterhin alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2014 über ein Eigenkapital von 77,3 T€ bei einer Bilanzsumme von 116,2 T€. Der Jahresabschluss 2014 weist einen Jahresüberschuss von 34,2 T€ aus.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11,75	3,00
Technische Mitarbeiter	4,00	0,50
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage	34,00	23,25
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10,00	12,00
	59,75	38,75

3. Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

Mitgliederbestand	
Anfang 2014	8.975
Zugang 2014	663
Abgang 2014	560
Ende 2014	9.078

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 811 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 Neubautätigkeit	7,9
aus Modernisierungstätigkeit	0,2

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
Melanie Mahnke	stellvertretende
	Vorsitzende
Torsten Gerlach	Schriftführer
Dirk Mecklenburg	stellvertretender
	Schriftführer

Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski

Hamburg, 8. Mai 2015

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft
"Süderelbe" eG, Hamburg

Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechneten und für 2014 noch abzurechnenden Betriebskosten.
2. Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* setzt sich zusammen aus:

	2014 EUR	2013 EUR
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	91.490,89	182.878,80
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18.348,93	3.502,78
Erstattung von Telefongebühren	45.839,61	45.839,60
Vereinnahme Eintrittsgelder	16.860,00	16.080,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	62.419,53	48.924,47
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	81.163,09	94.243,77
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	0,00	10.000,00
	316.122,05	401.469,42

3. Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2014 EUR	2013 EUR
Heiz- und Betriebskosten	5.506.779,77	5.752.137,53
Instandhaltungskosten	6.636.680,53	6.818.965,82
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße	2.585.547,22	2.555.672,30
Erbauzinsen	285.040,24	279.472,57
Sonstige Aufwendungen	18.324,10	16.065,07
	15.032.371,86	15.422.313,29

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 146 T€ auf Betriebskosten und 256 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

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

	2014 EUR	2013 EUR
Sächliche Verwaltungskosten	1.169.529,20	1.215.037,53
Abschreibungen auf Mietforderungen	8.281,86	12.553,08
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	20.941,09	23.177,46
Abbruchkosten und Buchwertabgänge	181.668,09	0,00
Abschreibung auf nicht regulierte Versicherungsschäden	0,00	331,25
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	61.721,90	27.489,81
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	150,89	349,81
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.794,56	1.366,20
Spenden	3.387,00	2.047,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	73.705,91	58.374,34
	1.521.180,50	1.340.726,48

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 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 zwei Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Anlässlich seiner Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte des Vorstandes umfassend erörtert, insbesondere zur Situation der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße, 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. 2014 wurden hierfür insgesamt rd. 8.104 T€ investiert. In 2015 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 14.949 T€

vorgesehen; davon werden rd. 8.249 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2014 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014 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 2015

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Verzeichnis der Vertreter (einschl. Ersatzvertreter - Stand 10. April 2014)

Wahlbezirk 1	Wohnanlagen: Bauernholztaal, Falkenbergsweg, Kieseltaal, Moostal, Scheidebachtal		
Vertreter	Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
	Rosan	Jörg	Moostal 8
	Bark	Heinzjürgen	Falkenbergsweg 147
Ersatzvertreter	Rückert	Thorsten	Bauernholztaal 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
	Decker	Reinhard	Stader Straße 129
Ersatzvertreter	Redmann	Herbert	Gildering 1

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

Wahlbezirk 5	Wohnanlagen: Dorflageweg, Francoper Straße, Kleinfeld		
---------------------	---	--	--

Vertreter	Zinser	Thomas	Kleinfeld 84 b
	Tetzner	Ernst	Kleinfeld 82 c
	Meier	Bernd	Dorflageweg 21 d
	Petersen	Ernst-August	Kleinfeld 79 b
	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
	Klimek	Milena	Twistering 30 c
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
Ersatzvertreter	Bojanowski	Johanna	Twistering 17 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a

Wahlbezirk 7	Wohnanlagen: Rehrstieg und Thiemannhof		
---------------------	--	--	--

Vertreter	Stolpmann	Stefan	Rehrstieg 48
	Treike	Gisela	Thiemannhof 12
	Hachmeister	Günther	Thiemannhof 12

Wahlbezirk 8	Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt		
---------------------	---	--	--

Wahlbezirk 9	Wohnanlagen: Unversorgte Mitglieder		
---------------------	-------------------------------------	--	--

Vertreter	Bienert	Jörg	Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegelsen
	Glüsing	Nicola	Holunderweg 37, 21220 Seevetal
	Goößen	Gerhard	Neelandstieg 1
	Meinschien	Petra	Gromballring 19
	Syllwasschy	Dirk	Moorstraße 2 g, 21218 Seevetal
	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	Fossésstraße 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	Fossésstraße 16, 21354 Bleckede
	Köhler	Manfred	Urnenhang 28
	Richter	Klaus	Eißendorfer Grenzweg 40 a
	Antholz	Jörg	Jägerfeldweg 51
	Kohl	Jakob	Alter Kirchweg 8, 21217 Seevetal
	Oelerich	Peter	Weierheide 12
	Groth	Hans-Werner	Stader Straße 240
	Schulz	Herbert	Rüterskamp 2
	Boschat	Gerhard	Volkswohlweg 1
	Koopmann	Adolph	Kasperstraße 23 b, 21647 Moisburg

Vertreter

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 Wettern		
Vertreter	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5, 21423 Winsen
	Bauer	Erich	Tönnhäuser Weg 37, 21423 Winsen
Ersatzvertreter	Kryza	Frank	Tönnhäuser Weg 37, 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



Neubau Ahornweg 28-32,
21423 Winsen/Luhe, VE 94

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; Kieselal 5 Scheidebachtal 2a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	35		1	1	1
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-32, 34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieselal 2, 4, 6 a+b, 8 a+b, Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	69			20	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53			4	
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	2	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1-18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6; Fährstraße 14, 22, 24a, 26a, 28, 32	284	9	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	2
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		11	2	2
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	176	1	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; Striepenweg 30a-c, 34a-c, Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 12-21a, 22, 24, 33a-c, 35, 37	612		131	189	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	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	96	20
30	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
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		41	234 ⁽¹⁾
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	
44	Hinzeweg 5	11			9	1
45*	Winsener Straße 138		4			
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 ⁽²⁾			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	

Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	
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 ⁽³⁾
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	
95*	Ahornweg 41-47, Winsen/Luhe	32			44	1
		4.217	29	1.085 ⁽⁴⁾	1.039	468
Gesamt:		6.838				
1)	230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen					
2)	24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung					
3)	151 Pflegeplätze eingeschlossen					
4)	182 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