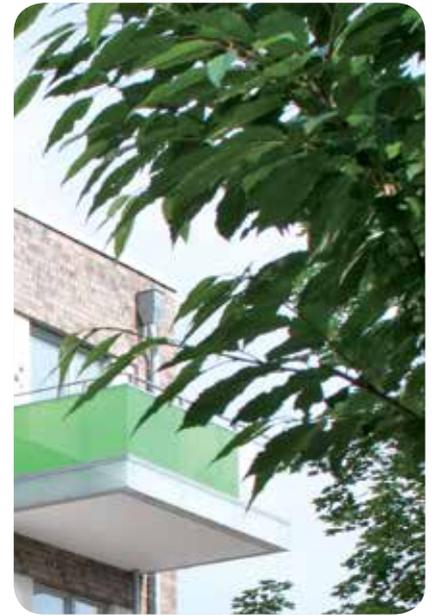


# Geschäftsbericht 2015







**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](http://www.baugen-suederelbe.de)



### Inhalt

“Süderelbe“ auf einen Blick	4
Organe der Genossenschaft	5
<b>Bericht des Vorstandes/Lagebericht</b>	
Vorwort	7
Bericht	8-14
Lagebericht	15-19
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	20-21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
<b>Anhang</b>	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23-24
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24-27 28
Sonstige Angaben	28-29
Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
Bericht des Aufsichtsrates	31
<b>Verzeichnisse</b>	
Vertreter	32-34
Unsere Wohnanlagen	36-38

### “Süderelbe“ auf einen Blick

	2015	2014	2013
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bilanzsumme	193,5	190,0	186,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37,1	36,5	36,6
Bauleistungen	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Neubau, Erwerb & Modernisierung	8,2	8,1	8,4
Instandhaltungsaufwand	6,7	6,6	6,8
Geschäftsguthaben	16,1	15,5	14,7
Rücklagen	74,4	71,6	69,3
Bilanzgewinn	0,6	0,6	0,5
Bestand	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Fertiggestellte Wohnungen	26	34	4
Bewirtschaftete Wohnungen	4.246	4.217	4.223
Mitglieder	9.165	9.078	8.975





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

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht ganz oben auf der Agenda der politisch Verantwortlichen und der Wohnungswirtschaft. Der allgemein bestehende Nachholbedarf im Wohnungsneubau wird durch den verstärkten Zuzug in die Städte, die steigende Zuwanderung aus der Europäischen Union und nicht zuletzt durch die wachsenden Flüchtlingszahlen deutlich verstärkt. Insbesondere in den Großstädten, den Ballungszentren und den Universitätsstädten verschärft sich die Wohnungsmarktlage, so auch in Hamburg. Die wirtschaftliche Prosperität und Attraktivität der Hansestadt trägt ein Übriges zum Wachsen der Stadt bei. Das zwischen dem Senat und den Immobilienverbänden bestehende Bündnis für das Wohnen hat bereits in den vergangenen Jahren zu steigenden Neubau- und Baugenehmigungszahlen geführt. Die Gespräche zu einer Neuauflage des Bündnisses mit deutlich erhöhten Zielzahlen im Neubau haben begonnen und dauern noch an. Dabei sollen die Anforderungen an bezahlbares Bauen und Wohnen gesichert und erhöhte und letztlich unwirtschaftliche Anforderungen verhindert werden. Historisch niedrigen Zinsen für Baugeld stehen dabei fehlende Grundstücke im Stadtgebiet, knappe Baukapazitäten und hohe Baukosten gegenüber. In diesem Umfeld sind auch durch unser Unternehmen nach wie vor wirtschaftlich tragfähige und verantwortbare Investitionsentscheidungen zu treffen.

Die "Süderelbe" entzieht sich ihrer Verantwortung für den Wohnungsneubau nicht, dies gilt auch für die Zukunft. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum, der den Anforderungen und Wünschen unserer Mitglieder entspricht, sondern auch um die Gestaltung und Sicherung lebenswerter und lebendiger Quartiere. Insbesondere der steigenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum durch unsere älteren Mitglieder kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Berücksichtigung dieser und demographischer Aspekte eines Quartiers bzw. einer Wohnanlage waren nicht nur bei unserer Entscheidung für den im März 2016 bezogenen Neubau in Neuwiedenthal ausschlaggebend, sondern auch in Teilen für unseren Neubau im Ahornweg in Winsen/Luhe sowie bei unserer Neubauplanung in der Winsener Straße in Hamburg-Langenkamp. In der Neuwiedenthaler Straße 82, 84 wurden die 56 Wohnungen im März 2016 an die Mitglieder übergeben. Im Ahornweg 28 – 32 in Winsen/Luhe konnten unsere Mitglieder im Juli 2015 ihre neuen Wohnungen beziehen. In allen

drei Wohnanlagen ist bzw. wird barrierefreies Wohnen möglich sein. In der Neuwiedenthaler Straße 84 wird zudem die Wohnform des Servicewohnens mit einem Gemeinschaftsraum angeboten. Auch in der Winsener Straße 138 in Hamburg-Langenkamp werden wir für die geplanten 35 Wohnungen diese Wohnform mit Anbindung an unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, anbieten. Unsere zwei weiteren Neubauplanungen der nächsten Jahre in Seevetal-Meckelfeld runden insgesamt unsere Investitionstätigkeit im Neubaubereich ab. Im Jahr 2016 haben wir für unser Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm einen Betrag von rd. 9,8 Mio. € vorgesehen. Damit kommen wir nicht nur unserem Auftrag, unseren Mitgliedern gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen, nach, sondern leisten auch unseren Beitrag zur Wohnungsversorgung in der Metropolregion Hamburg. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, dass die investierten Finanzmittel so wirtschaftlich wie möglich eingesetzt werden und die Mitgliederinteressen sowie die Nachhaltigkeit der Investitionen zwingend berücksichtigt werden. Über die Neubauplanungen sowie die erfolgreichen und soliden wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015 können Sie sich in diesem Geschäftsbericht informieren.

Aus dem Jahresüberschuss werden wir auch für das Geschäftsjahr 2015 wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile ausschütten. Wir haben allen Anlass, uns für das entgegengebrachte Vertrauen unserer Mitglieder und Geschäftspartner zu bedanken. Besonderer Dank gilt auch den Vertreterinnen und Vertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und nicht zuletzt unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne die dieses Ergebnis nicht möglich gewesen wäre.

Wohnungsbaugenossenschaft

"Süderelbe" eG

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



## Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft setzt auch 2015 ihren Aufschwung durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 1,7 % höher als im Vorjahr und damit bei längerfristiger Betrachtung über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (1,3 %). Vor allem der durch steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen gestützte private Konsum war die tragende Säule der Konjunktur. Auch der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfeleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Der private Konsum dürfte aufgrund einer weiterhin positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt verbunden mit dem jüngsten Rückgang der Energiepreise auch 2016 deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ist mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung in Höhe von 1,8 % zu rechnen.

Der Bruttowertschöpfungsanteil der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs um 1,3 % auf 11,2 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Der Trend steigender Baugenehmigungen setzte sich mit einem Plus von 6,3 % auch 2015 weiter fort. Der Mietwohnungsbau wuchs dabei wie in den Vorjahren mit 15,7 % am schnellsten. Die positiven volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich auch weiterhin positiv. Das äußerst niedrige Zinsniveau für Baugeld, die positiven Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sowie die hohe Nettozuwanderung steigern die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Die Baugenehmigungszahlen

lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von 303.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 6,3 % oder 17.921 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Allerdings reicht nach Meinung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft dieses Wachstum bei den Baugenehmigungen nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung auszugleichen.

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate nach wie vor seit 2011 rückläufig. Einen derart niedrigen Wert hatte es zuletzt ebenfalls mit 0,3 % im Jahr 2009 gegeben.

Der Arbeitsmarkt hat sich auch 2015 weiterhin positiv entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr waren 104.000 Menschen weniger arbeitslos und die Arbeitslosenquote sank um 0,3 % auf nunmehr 6,4 %. Die Zahl der Erwerbstätigen ist um 329.000 Personen auf 43,03 Millionen weiter gestiegen. Die Erwerbstätigkeit erreichte damit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 preisbereinigt um 2,0 % gestiegen. Hamburg liegt damit deutlich über dem Bundesergebnis von 1,4 % für diesen Betrachtungszeitraum. Ohne Berücksichtigung eines strukturellen Sondereffektes im Bereich Energieversorgung läge das Wirtschaftswachstum Hamburgs im ersten Halbjahr 2015 allerdings nur leicht über dem Bundesergebnis. Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2015 mit einem Wert von 7,1 % nur geringfügig unter dem Dezember-Vorjahreswert von 7,2 %.

Nach wie vor profitiert die Hansestadt von Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Zum Stichtag 30. Juni 2015 hatte die Stadt einen Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresstichtag und damit 1.770.162 Einwohner zu verzeichnen. Die wirtschaftliche Dynamik und Attraktivität Hamburgs wird zu einem weiteren Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahrzehnten führen. Bevölkerungsprognosen gehen von 1,837 Millionen Einwohnern im Jahre 2035 bzw. 1,992 Millionen Einwohnern bis 2045 aus und dies unabhängig von derzeitigen Flüchtlingszuströmen. Dem Wohnungsneubau wird in Hamburg wie in den vergangenen Jahren durch Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft daher auch weiterhin ein großer Stellenwert eingeräumt.



Neubauvorhaben Winsener Str. 138,  
21077 Hamburg, VE 45

## Bautätigkeiten

### Neubau

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir zwei Bauvorhaben, über die wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, fertiggestellt bzw. bearbeitet:

#### Winsen/Luhe, Ahornweg 28 – 32

Die 26 Wohnungen und 30 Kfz-Stellplätze wurden am 1. und 15. Juli 2015 an unsere Mitglieder übergeben. Ein Wohngebäude wurde mit einem Fahrstuhl ausgestattet, bei den zwei 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 (56 m<sup>2</sup>) bis zu einer 3-½ Zimmerwohnung (94 m<sup>2</sup>) 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.

#### Neuwiedenthal, Neuwiedenthaler Straße 82, 84

Die 56 Wohnungen, 36 Tiefgaragenstellplätze und 8 Außenstellplätze wurden am 15. und 31. März 2016 an unsere Mitglieder übergeben. In dem sechsgeschossigen Gebäude Neuwiedenthaler Straße 84 wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Es wurden 33 öffentlich geförderte Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geschaffen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 60 m<sup>2</sup> und sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon oder eine Terrasse.



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

In dem viergeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss in der Neuwiedenthaler Straße 82 wurden 23 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Die Wohnanlage bietet von einer 2-Zimmerwohnung (45 m<sup>2</sup>) bis zur 3-Zimmerwohnung (79 m<sup>2</sup>) 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 diese Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.

#### Waldfrieden-Siedlung

Beim Freiwerden eines Hauses oder einer Wohnung werden die Objekte den 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 wurden zwei Wohnungen komplett modernisiert. Mit der Modernisierung einer weiteren Doppelhaushälfte wurde begonnen.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 825 m<sup>2</sup> 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.

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 drei Bauvorhaben:

#### Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138

Das Grundstück in der Winsener Straße 138 ist zurzeit noch mit Gewerberäumen bebaut. Drei der vier Mietverträge sind bereits beendet. Der noch bestehende Mietvertrag endet zum 30. Juni 2016.

Wir beabsichtigen daher nach dem Leerzug die Gebäude abzubrechen und auf dem Grundstück zwei Gebäude

## Bericht des Vorstandes

mit insgesamt 35 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 7 Außenstellplätzen zu errichten. Es wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> bis ca. 61 m<sup>2</sup> und sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert. Daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2016 sein. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das IV. Quartal 2017 vorgesehen.

### 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 bestand zunächst bis zum 30. September 2015, wurde jedoch vertraglich bis zum 30. September 2016 verlängert.

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 m<sup>2</sup> und einer Gewerbeeinheit von ca. 340 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Aktuell gehen wir davon aus, dass der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im September 2016 gefasst wird. Dann könnten wir 2017 mit dem Bauvorhaben beginnen.

### Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg, Große Heide, Heidekamp

Das rd. 4.900 m<sup>2</sup> große Grundstück Appenstedter Weg, Große Heide, Heidekamp ist zurzeit mit 5 Vierfamilien-Wohnhäusern, bestehend aus 20 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.008 m<sup>2</sup> und 11 Garagen bebaut. Die Wohnanlage wurde 1958 errichtet. Da ein Umbau der Wohnungen nach heutigen Anforderungen an barrierefreien Wohnraum nicht möglich ist und wir eine verstärkte Nachfrage von unversorgten Mitgliedern nach zeitgemäßem barrierearmem Wohnraum im Bereich Seevetal-Meckelfeld feststellen, haben wir uns dazu entschlossen, das Grundstück teilweise



Neubauvorhaben Am Saal,  
21217 Seevetal-Meckelfeld,  
VE 79

einer erweiterten neuen und für unsere Mitglieder attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Wir beabsichtigen daher, drei Gebäude (Appenstedter Weg) abzubrechen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 28 Wohnungen und entsprechenden Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Nach ersten Planungen könnten die Gebäude über drei Voll- und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Wohnfläche wird ca. 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 80 m<sup>2</sup> und es werden 2- bis 3½-Zimmerwohnungen entstehen.

Nach den derzeitigen Planungen wird die Baumaßnahme nicht vor 2019 umgesetzt.

### Modernisierung und Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfangreichen Modernisierungstätigkeit von Einzelwohnungen 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 47 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 34) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 1.008 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir die in 2014 begonnenen umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage Große Wiesen 13, 15 a – c in 21217 Seevetal-Meckelfeld (VE 87/88) mit der Überarbeitung der Außenanlagen abgeschlossen. Ebenso wurde das Hausverwalterbüro in dieser Wohnanlage modernisiert. Das Büro ist nunmehr barrierefrei erreichbar und bietet mehr Platz für Beratungsgespräche. In der Wohnanlage Berkefeldweg 2 (VE 19) haben wir aus einer Bürofläche zwei Wohnungen geschaffen. In der Wohnanlage Rembrandtstraße/Sudermannstraße (VE 06) wurde eine Gewerbefläche zu Wohnraum umgewandelt. In der Wohnanlage Hermesweg 12 (VE 04) haben wir eine nicht mehr benötigte Dachgeschossfläche zu Wohnraum umgebaut. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen rd. 384,7 T€.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am

Frankenberg. Es wurden sechzehn Bäder im Wohnpflegebereich modernisiert. Darüber hinaus wurden ein Aufenthaltsraum und zwei Gästetoiletten modernisiert. Im Jahr 2016 werden wir weitere Bäder modernisieren.

In der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße haben wir zur Attraktivitätssteigerung im 2. und 3. Obergeschoss die Bodenbeläge erneuert und die Flurwände zum Schutz beschichtet. 2016 werden wir diese Arbeiten in den restlichen Geschossen fortführen.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 7.135 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. 3.080 Wohnungen unserer 3.120 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. Wir leisten damit auch einen weiteren Beitrag zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.



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

## Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und betrug im Geschäftsjahr 8,13 % (Vorjahr 8,32 %). Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 26 Wohnungen in Winsen/Luhe, Ahornweg 28 – 32 und der Wohnanlage mit 56 Wohnungen in Neugraben-Fischbek, Neuwiedenthaler Straße 82, 84 hatten wir im Geschäftsjahr 344 Mieterwechsel (Vorjahr 352) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 84 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:

### 82 Mitglieder

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

### 41 Mitglieder

verstarben im Berichtszeitraum,

### 38 Mitglieder

wechselten in eine Senioreneinrichtung,

### 36 Mitglieder

kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

### 24 Mitglieder

zogen in erworbenes Wohneigentum,

### 4 Mitglieder

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

### 106 Mitglieder

kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,

### 13 Mitglieder

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

Im Jahr 2015 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 8 Wohnungen nicht vermietet.

## Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
<b>Bestand am Anfang</b> des Geschäftsjahres	9.078	99.634
<b>Zugang 2015</b>	576	9.261
	9.654	108.895
<b>Abgang 2015</b>	-489	-4.623
<b>Bestand am Ende des</b> Geschäftsjahres	<b>9.165</b>	<b>104.272</b>

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,4 Anteilen (im Vorjahr 11,0) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31.12.2015 wie folgt:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen	
versorgte Mitglieder	4.422
Fördernde Mitglieder	2.479
Noch zu versorgende Mitglieder	1.702
Vorgemerkte Kündigungen	212
Doppelmitgliedschaften	328
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	22
<b>Insgesamt:</b>	<b>9.165</b>

Unter den 1.702 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.416 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 146 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 Pflegeplatz haben oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Alteneinrichtung noch nicht anstreben. Es 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 2015		31. Dezember 2014	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	12	3	11	3
Technische Angestellte	4	1	4	1
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	33	24	34	23
Hauptamtliche Hauswarte	12		10	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		13		12
	<b>61</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>39</b>

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2015 eine kaufmännische Auszubildende.

Eine Mitarbeiterin befand sich zum Jahresende in der Elternzeit. Zwei Mitarbeiter sind 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 97 Beschäftigte (davon 35 Teilzeitbeschäftigte, 12 Auszubildende und 9 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 89 Beschäftigte (davon 38 Teilzeitbeschäftigte, 11 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 4.504,1 T€ gezahlt und unter der Position *Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen* erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2015 insgesamt 9 Pensionäre und 2 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.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden auch in diesem Geschäftsjahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

## "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich durch die Aufnahme von 2 Wohnanlagen einer Kommune in die Verwaltung neben der Beendigung der Verwaltungstätigkeit für einen Privatinvestor zum 31.12.2015 leicht erhöht. Aus unternehmerischen Gründen wird die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sukzessive eingestellt. Die noch bis zum 31.12.2016 laufenden Verträge werden nicht mehr verlängert. Hiervon sind 3 Wohnungseigentümergeinschaften ausgenommen, in denen die "Süderelbe" über eigenen Wohnungsbestand verfügt.

Aktuell betreut die Gesellschaft 8 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.148 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 684 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 erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und hat am Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter, von denen 7 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 26.01.2015 bis zum 29.01.2015 und vom 29.06.2015 bis zum 17.07.2015 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 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 Buch-

führung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 17.07.2015

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für  
den Prüfungsdienst  
Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst  
Klein  
Wirtschaftsprüfer

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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 3.351 Wohnungen im Bezirksamtbereich Harburg, mit 504 Wohnungen im Bezirksamtbereich Hamburg-Mitte. Weitere 391 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 2015 verwalteten wir in 590 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.898 Mietobjekte. Das sind 60 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

### Wohn- und Geschäftsbauten

4.246	Wohnungen	mit 247.428 m <sup>2</sup> Wohnfläche
27	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 3.369 m <sup>2</sup> Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
2.155	Garagen, Carports, Stellplätze	
89	sonstige Mietobjekte	

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Neubau in Winsen/Luhe, Ahornweg 28 – 32 (VE 94), dem Umbau einer Bürofläche zu zwei Wohnungen (VE 19), dem Umbau einer Gewerbefläche zu einer Wohnung (VE 06), dem Umbau einer Dachgeschossfläche zu einer Wohnung (VE 04) und dem Verkauf eines Einfamiliendoppelhauses (VE 01) 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 3.468 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 80,6 % unseres Bestandes.

Neben dem Erstbezug von 82 Wohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 344 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,13 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 352 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,32 %) zu verzeichnen.

Im Jahr 2015 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015 und zum Vorjahr gegenüber.

	Plan 2015 Mio. EUR	Ist 2015 Mio. EUR	Ist 2014 Mio. EUR
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	31,0	31,4	30,8
Instandhaltung	7,3	6,7	6,6
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,7	3,5	3,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>

Die Veränderung der Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen zum Planansatz 2015 ergibt sich einerseits aus der Mietanpassung nach § 558 BGB, aus der Anpassung von Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel und Mehrerlöse der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und andererseits durch Mindererlöse und höhere Erlösschmälerungen der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2015 verringert, da die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung geringer waren als geplant. Ebenso hat sich der Zinsaufwand gegenüber dem Planansatz 2015 durch Darlehensumschuldungen verringert.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir einen Jahresüberschuss von 3,4 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr: 3,0 Mio. €). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr

um 0,6 Mio. €, insbesondere durch die Anpassung der Nutzungsgebühren, gestiegenen Erlösen in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und aufgrund des Erstbezuges der Wohnanlage Ahornweg 28 – 32, Winsen/Luhe (VE 94). Mindernd wirkten sich höhere Erlösschmälerungen in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße aus. Der Anstieg der Erlösschmälerungen für die Seniorenwohnanlage resultiert aus einem mit der Wohnpflegeaufsicht vereinbarten Aufnahmestopp für die Einrichtung.

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

### Ertragslage

	2015		2014		+/-
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
<b>Entstehung</b>	<b>38,2</b>	<b>100,0</b>	<b>37,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 0,9</b>
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	31,4	82,2	30,8	82,6	+ 0,6
Gebühren, Umlagen u.a.	5,7	14,9	5,7	15,3	0,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1,1	2,9	0,8	2,1	+ 0,3
<b>Verwendung</b>	<b>38,2</b>	<b>100,0</b>	<b>37,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 0,9</b>
Betriebs- und Heizungskosten	5,7	14,9	5,5	14,8	+ 0,2
Instandhaltungskosten	6,7	17,5	6,6	17,7	+ 0,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	7,4	19,4	7,3	19,6	+ 0,1
Personalaufwendungen	4,0	10,5	4,0	10,7	0,0
Abschreibungen	4,7	12,3	4,7	12,6	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,8	4,7	1,5	4,0	+ 0,3
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,5	9,2	3,8	10,2	- 0,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	2,6	0,9	2,4	+ 0,1
Jahresüberschuss	3,4	8,9	3,0	8,0	+ 0,4

## 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 zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 2,5 Mio. € eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde im Geschäftsjahr 2015 erstmalig nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard (DRS) Nr. 21 aufgestellt und zeigt die Veränderung der liquiden Mittel.

### Kapitalflussrechnung

	<b>2015</b> Mio. EUR
<b>Cashflow aus</b>	
laufender Geschäftstätigkeit	+ 11,6
Investitionstätigkeit	- 8,7
Finanzierungstätigkeit	- 3,1
<b>Gesamt - Cashflow</b>	- 0,2
<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	2,5

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 7,3 Mio. € auf die Neubautätigkeit (Winsen/Luhe, Neuwiedenthal) sowie 0,6 Mio. € auf die Modernisierungstätigkeit (insbesondere der Umbau von gewerblich genutzten Flächen zu Wohnraum) sowie 0,3 Mio. € auf Bauvorbereitungskosten zur Planung von drei Neubauvorhaben (Winsener Straße; Am Saal und Appenstedter Weg in Seevetal-Meckelfeld).

Die Investitionen (Neubau und Modernisierungstätigkeit) wurden im Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 6,6 Mio. € (hiervon wurde 1,0 Mio. € zur Rückführung des in 2014 in Anspruch genommenen Geldmarktkredites verwandt) fremdfinanziert.



Neubau Neuwiedenthaler Str. 82, 84,  
21147 Hamburg, VE 23

### 2.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2015 wie folgt dar:

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderung Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	183,4	94,8	179,8	94,6	+ 3,6
Umlaufvermögen	10,1	5,2	10,2	5,4	- 0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>193,5</b>	<b>100,0</b>	<b>190,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3,5</b>
Eigenkapital	91,2	47,1	87,7	46,2	+ 3,5
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensions- u.a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,6	1,2	0,6	0,0
- aus der Dauerfinanzierung	91,0	47,0	89,5	47,1	+ 1,5
- langfristige Verbindlichkeiten	1,1	0,6	1,1	0,6	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	9,0	4,7	10,5	5,5	- 1,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>193,5</b>	<b>100,0</b>	<b>190,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3,5</b>

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Mio. € angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 8,3 Mio. € standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,7 Mio. € gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 0,1 Mio. € vermindert. Der Zunahme bei dem Posten *Unfertige Leistungen* und den Zuflüssen beim Posten *Flüssige Mittel und Bausparguthaben* stand ein Rückgang bei dem Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* gegenüber.

Das *Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung* veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvaluierung (+6,6 Mio. €), abzüglich der planmäßigen Tilgung (-5,1 Mio. €).

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

Das Anlagevermögen beträgt 94,8 % der Bilanzsumme und ist fast vollständig durch Eigen-, langfristi-

ges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 91,2 Mio. € gegenüber 87,7 Mio. € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 46,2 % im Vorjahr auf 47,1 % am 31. Dezember 2015.

		2015	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Eigenkapital</b>	Mio. EUR	91,2	87,7	84,5	80,8	78,6	75,6
<b>Quote</b>	%	47,1	46,2	45,4	44,1	42,6	40,9

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

### 3. Nachtragsbericht

In dem Geschäftsbericht 2014 haben wir über die bestehenden Schwierigkeiten in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße berichtet. Die von der "Süderelbe" eingeleiteten Maßnahmen zur Behebung der bestehenden Defizite waren erfolgreich. Anfang Februar 2016 fand eine erneute Prüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) statt. Die Wohnpflegeeinrichtung konnte eine Gesamtnote von 1,2 erreichen und liegt damit über dem Durchschnitt aller Pflegeeinrichtungen in Hamburg. Die federführende Pflegekasse hat im März 2016 mitgeteilt, dass die im April 2015 zum 30. April 2016 ausgesprochene Kündigung des Versorgungsvertrages zurückgenommen wird. Der Versorgungsvertrag wird somit zu unveränderten Bedingungen fortgesetzt. 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. In der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße nimmt das Controlling dieser Einrichtung trotz der bestandenen Prüfung auch weiterhin 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. 3,9 Mio. €, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31. März 2019 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Aufgrund der bestandenen Prüfung besteht keine Aufnahmebeschränkung mehr für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße. Daher rechnen wir für 2016 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 Seniorenwohnanlage.

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 Rückgang der Erlösschmälerungen der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße rechnen wir für 2016 mit Nettokaltmieten einschl. Zuschüssen abzüglich Erlösschmälerungen von 32,5 Mio. €, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 3,4 Mio. € und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7,3 Mio. €. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,6 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 11. Mai 2016

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft  
"Süderelbe" eG, Hamburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		77.937,00	27.793,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.394.022,51		172.017.302,89
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.179.784,32		1.254.579,32
3. Grundstücke ohne Bauten	27.865,38		24.718,86
4. Technische Anlagen und Maschinen	187.061,00		226.985,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	954.596,99		1.020.375,99
6. Anlagen im Bau	7.004.273,93		4.905.651,62
7. Bauvorbereitungskosten	360.477,97	183.108.082,10	72.122,75
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Andere Finanzanlagen	54,56	200.054,56	2,56
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>183.386.073,66</b>	<b>179.749.531,99</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.769.452,47		5.547.324,37
3. Andere Vorräte	21.133,87	5.790.586,85	18.452,13
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	134.911,85		131.213,73
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.162,46		11.847,60
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.476,21		2.491,81
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		40.588,49
5. Sonstige Vermögensgegenstände	842.996,19	994.546,71	1.233.970,50
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.488.552,33		2.695.234,95
2. Bausparguthaben	866.305,53	3.354.857,86	541.159,13
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.139.991,42</b>	<b>10.222.283,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>193.526.065,08</b>	<b>189.971.815,21</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	444.300,00		554.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.640.676,76		14.938.325,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)	<u>39.900,00</u>	16.124.876,76	40.800,00  (3.900,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	15.000.000,00		14.500.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.806.028,27 EUR)	28.936.638,27		27.130.610,00 (1.368.172,23)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	<u>30.500.000,00</u>	74.436.638,27	30.000.000,00  (500.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.420.840,18		2.953.110,76
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-2.806.028,27</u>	614.811,91	<u>-2.368.172,23</u>
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>91.176.326,94</b>	<b>87.748.774,23</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.211.476,00		1.220.600,00
2. Steuerrückstellungen	19.747,18		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>364.612,66</u>	1.595.835,84	356.338,10
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.598.661,44		76.824.271,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.380.630,49		13.612.818,50
3. Erhaltene Anzahlungen	7.232.190,27		7.265.904,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.490,63		152.906,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	935.068,62		1.359.335,28
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.157,38		17.206,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 3.408,45 EUR)  (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.131.719,90 EUR)	<u>1.249.355,42</u>	100.665.554,25	1.243.342,43 (9.980,90)  (1.134.727,93)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		88.348,05	170.318,05
<b>Bilanzsumme</b>		<b>193.526.065,08</b>	<b>189.971.815,21</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.067.810,18		36.458.945,86
b) aus Betreuungstätigkeit	207.088,36		213.173,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>112.057,40</u>	37.386.955,94	110.479,24
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		222.128,10	-200.031,68
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		114.150,00	165.000,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		423.547,95	316.122,05
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.335.772,50		15.032.371,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.525.639,04</u>	19.861.411,54	4.190.643,61
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.285.370,45</b>	<b>17.840.673,92</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.193.436,19		3.177.773,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 146.755,09 EUR)	<u>771.686,23</u>	3.965.122,42	799.689,82 (186.502,49)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen</b>		4.734.032,15	4.676.347,48
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.776.456,24	1.521.180,50
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b> (davon aus verbundenen Unternehmen: 30.000,00 EUR)		30.000,00	0,00 (0,00)
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (davon aus verbundenen Unternehmen: 48,95 EUR)		45.825,20	67.594,02 (540,55)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 50.850,00 EUR)		3.511.222,15	3.847.233,62 (54.864,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.374.362,69</b>	<b>3.886.043,15</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		48.859,70	40.189,78
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>904.662,81</u>	892.742,61
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.420.840,18</b>	<b>2.953.110,76</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<u>2.806.028,27</u>	2.368.172,23
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>614.811,91</b>	<b>584.938,53</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 01, 02 und 03 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 114,2 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. *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.
5. Eine im Landkreis Harburg *nicht bebaubare Grundstücksfläche* in Größe von 16.799 m<sup>2</sup> 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 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.
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 13jährige 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. Beim *Umlaufvermögen* wurden die unfertigen Leistungen sowie die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
11. Die Bewertung der *Forderungen*, soweit sie nicht abzuzinsen waren, erfolgte zum Nominalwert. Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie sonstigen Vermögensgegenständen sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
12. *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.

## Anhang

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 3,89 % jährlich (Stand: Dezember 2015). 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. Die Aufwendungen der Zinssatzänderungen werden bei den Personalaufwendungen ausgewiesen.
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.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Immaterielle Anlagewerte	<b>174.783,46</b>	<b>70.771,63</b>	<b>416,50</b>	<b>0,00</b>	<b>167.201,59</b>	<b>77.937,00</b>	<b>20.627,63</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.811.304,37	647.079,43	54.270,97	5.156.527,33	99.166.617,65	173.394.022,51	4.383.318,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.600.667,59	0,00	0,00	0,00	1.420.883,27	1.179.784,32	74.795,00
Grundstücke ohne Bauten	24.718,86	3.146,52	0,00	0,00	0,00	27.865,38	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	399.208,32	0,00	0,00	0,00	212.147,32	187.061,00	39.924,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.053.388,19	150.087,77	33.886,78	0,00	2.214.992,19	954.596,99	215.366,77
Anlagen im Bau	4.905.651,62	7.255.149,64	0,00	-5.156.527,33	0,00	7.004.273,93	0,00
Bauvorbereitungskosten	72.122,75	288.355,22	0,00	0,00	0,00	360.477,97	0,00
	<b>277.867.061,70</b>	<b>8.343.818,58</b>	<b>88.157,75</b>	<b>0,00</b>	<b>103.014.640,43</b>	<b>183.108.082,10</b>	<b>4.713.404,52</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	52,00	0,00	0,00	0,00	54,56	0,00
	<b>200.002,56</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200.054,56</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>278.241.847,72</b>	<b>8.414.642,21</b>	<b>88.574,25</b>	<b>0,00</b>	<b>103.181.842,02</b>	<b>183.386.073,66</b>	<b>4.734.032,15</b>

2. Im Geschäftsjahr 2014 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.
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 465 T€ aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg zusammen.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichterung Rechnung getragen.

	<b>Insgesamt</b>	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	<b>2015</b> EUR	<b>2015</b> EUR	<b>2014</b> EUR
Forderungen aus:			
Vermietung	134.911,85	327,90	3.073,66
Betreuungstätigkeit	11.162,46	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen gegen verbundene Unternehmen	5.476,21	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	151.550,52	327,90	3.073,66
Sonstige Vermögensgegenstände	842.996,19	467.168,93	696.369,17
	<b>994.546,71</b>	<b>467.496,83</b>	<b>699.442,83</b>

Als *Sonstige Vermögensgegenstände* weisen wir aus:

	<b>2015</b> EUR	<b>2014</b> EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	29.448,41	202.848,00
Instandhaltungsrücklagen	40.723,28	40.843,40
Diverse Einzelforderungen	31.313,31	18.472,43
Zuschüsse der IFB Hamburg	685.112,88	909.482,12
Erstattung Mineralölsteuer	17.116,20	16.366,56
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	37.710,64	36.093,69
Steuerguthaben	1.571,47	9.864,30
	<b>842.996,19</b>	<b>1.233.970,50</b>

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

## Anhang

5. Die *Geschäftsguthaben* haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>2015</b> EUR	<b>2014</b> EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	444.300,00	554.100,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.640.676,76	14.938.325,70
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.900,00	40.800,00
<b>Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16.124.876,76</b>	<b>15.533.225,70</b>

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2015 beträgt 3,81 %.

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

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.420.840,18 €. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 2.806.028,27 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 614.811,91 € wird in 2016 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

Rücklagenspiegel:

	<b>2014</b> EUR	<b>Einstellung aus Jahresüberschuss 2015</b> EUR	<b>2015</b> EUR
Gesetzliche Rücklage	14.500.000,00	500.000,00	15.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	27.130.610,00	1.806.028,27	28.936.638,27
Andere Ergebnisrücklagen	30.000.000,00	500.000,00	30.500.000,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>	<b>71.630.610,00</b>	<b>2.806.028,27</b>	<b>74.436.638,27</b>

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

	<b>2015</b> EUR	<b>2014</b> EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
· persönliche Verwaltungskosten	159.875,16	169.615,34
· sächliche Verwaltungskosten	49.900,00	48.100,00
· Betriebskosten	114.400,00	100.000,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	40.437,50	38.622,76
	<b>364.612,66</b>	<b>356.338,10</b>

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			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>76.598.661,44</b>	7.423.268,26 (5.082.898,71)	15.362.799,44	53.812.593,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>14.380.630,49</b>	1.200.157,93 (1.241.368,59)	4.262.806,57	8.917.665,99	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>7.232.190,27</b>	7.232.190,27 (7.265.904,23)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>146.490,63</b>	146.490,63 (152.906,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>935.068,62</b>	935.068,62 (1.359.335,28)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>123.157,38</b>	123.157,38 (17.206,80)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.249.355,42</b>	130.785,94 (148.031,93)	56.724,17	1.061.845,31	
	<b>100.665.554,25</b>	<b>17.191.119,03</b> <b>(15.267.652,11)</b>	<b>19.682.330,18</b>	<b>63.792.105,04</b>	<b>90.979.291,93</b>

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 53,5 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 12.713 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 50,9 T€ gekürzt.
3. Die *Steuern vom Einkommen und Ertrag* in Höhe von 48,9 T€ setzen sich aus in 2015 geleisteten Vorauszahlungen (27,0 T€), Rückstellungen für 2015 (19,8 T€) und Zahlungen für 2013 (2,1 T€) 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 2015 über ein Eigenkapital von 444,2 T€ bei einer Bilanzsumme von 653,0 T€. Der Jahresabschluss 2015 weist einen Jahresüberschuss von 26,4 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 2015 über ein Eigenkapital von 80,8 T€ bei einer Bilanzsumme von 148,1 T€. Der Jahresabschluss 2015 weist einen Jahresüberschuss von 3,5 T€ aus.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12,00	3,00
Technische Mitarbeiter	4,00	1,00
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage	33,75	23,25
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10,50	12,25
	<b>60,25</b>	<b>39,50</b>



## Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Bestandsveränderungen an *Unfertigen Leistungen* ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechnet und für 2015 noch abzurechnenden Betriebskosten.
- Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* setzt sich zusammen aus:

	2015 EUR	2014 EUR
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	153.548,77	91.490,89
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.217,89	18.348,93
Erstattung von Telefongebühren	44.096,24	45.839,61
Vereinnahmte Eintrittsgelder	15.180,00	16.860,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	84.583,17	62.419,53
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	76.362,74	81.163,09
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	33.559,14	0,00
	<b>423.547,95</b>	<b>316.122,05</b>

- Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2015 EUR	2014 EUR
Heiz- und Betriebskosten	5.679.298,21	5.506.779,77
Instandhaltungskosten	6.749.825,52	6.636.680,53
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße	2.589.631,69	2.585.547,22
Erbbauzinsen	285.042,05	285.040,24
Sonstige Aufwendungen	31.975,03	18.324,10
	<b>15.335.772,50</b>	<b>15.032.371,86</b>

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 185 T€ auf Betriebskosten und 247 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

- Als *Sonstige betriebliche Aufwendungen* weisen wir aus:

	2015 EUR	2014 EUR
Sächliche Verwaltungskosten	1.671.399,73	1.169.529,20
Abschreibungen auf Mietforderungen	6.218,85	8.281,86
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	23.384,00	20.941,09
Abbruchkosten	0,00	181.668,09
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	61.548,32	61.721,90
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1.212,72	150,89
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.884,00	1.794,56
Spenden	3.459,00	3.387,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	7.349,62	73.705,91
	<b>1.776.456,24</b>	<b>1.521.180,50</b>

## *Bericht des Aufsichtsrates*

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 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 einer Sitzung allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden drei 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. 2015 wurden hierfür insgesamt rd. 7.135 T€ investiert. In 2016 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von

rd. 9.779 T€ vorgesehen; davon werden rd. 6.038 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2015 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015 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 2016

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Verzeichnis der Vertreter (einschl. Ersatzvertreter -Stand 25. April 2016)

<b>Wahlbezirk 1</b>	Wohnanlagen: Bauernholzthal, Falkenbergsweg, Kieseltal, Moostal, Scheidebachtal		
<b>Vertreter</b>	Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
	Rosan	Jörg	Moostal 8
	Bark	Heinzjürgen	Falkenbergsweg 147
<b>Ersatzvertreter</b>	Rückert	Thorsten	Bauernholzthal 36

<b>Wahlbezirk 2</b>	Wohnanlagen: Berkefeldweg, Grumbrechtstraße, Hermesweg, Milchgrund, Stader Straße, Hans-Dewitz-Ring, Gildering		
<b>Vertreter</b>	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
<b>Ersatzvertreter</b>	Redmann	Herbert	Gildering 1

<b>Wahlbezirk 3</b>	Wohnanlagen: Fährstraße, Geraer Weg, Rotenhäuser Damm, Weimarer Straße		
<b>Vertreter</b>	Stüben	Wilfried	Geraer Weg 11
	Wittrock	Lars	Rotenhäuser Damm 4
	Mewes	Hans-Joachim	Geraer Weg 2

<b>Wahlbezirk 4</b>	Wohnanlagen: Alter Postweg, Bissingstraße, Hirschfeldplatz, Julius-Ludowieg-Straße, Kerschensteinerstraße, Marienstraße, Niemannstraße, Woellmerstraße, Hinzeweg, Denickestraße, Triftstraße, Vahrenwinkelweg		
<b>Vertreter</b>	Wandt	Martin	Niemannstr. 31
	Bischoff	Gabriele Sonja	Niemannstr. 11
	Weber	Erika	Marienstraße 84
	Busch	Hajo	Vahrenwinkelweg 69

<b>Wahlbezirk 5</b>	Wohnanlagen: Dorflageweg, Francoper Straße, Kleinfeld		
<b>Vertreter</b>	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

<b>Wahlbezirk 6</b>	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
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a

<b>Wahlbezirk 7</b>	Wohnanlagen: Rehrstieg und Thiemannhof		
Vertreter	Stolpmann	Stefan	Rehrstieg 48

<b>Wahlbezirk 8</b>	Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt		
---------------------	---	--	--

<b>Wahlbezirk 9</b>	Wohnanlagen: Unversorgte Mitglieder		
Vertreter	Bienert	Jörg	Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegerson
	Glüsing	Nicola	Holunderweg 37, 21220 Seevetal
	Goößen	Gerhard	Neelandstieg 1
	Meinschien	Elisabeth	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	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
	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

<b>Wahlbezirk 10</b>	Wohnanlagen: Bergheide, Heidjerweg, Neugrabener Bahnhofstraße, Ringheide, Rostweg, Scheideholzweg, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Scheideholzhang		
Vertreter	Heinsohn	Holger	Scheideholzweg 129
<b>Wahlbezirk 11</b>	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
<b>Wahlbezirk 12</b>	Wohnanlagen: Kleine Straße, Am Weinberg, Reeseberg, Gordonstraße, Rembrandtstraße, Sudermannstraße		
Vertreter	Handke	Ute	Gordonstraße 44
	Sielaff	Peter	Kleine Straße 15 a
<b>Wahlbezirk 13</b>	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
	Zomm	Günter	Am Frankenberg 36
<b>Wahlbezirk 14</b>	Wohnanlagen: Tönnhäuser Weg, Im Saal, Rehmenberg, Hugo-Haase-Weg, Hirtenbrink, Winsen Baum, In den Wetterern		
Vertreter	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5, 21423 Winsen
	Bauer	Erich	Tönnhäuser Weg 37, 21423 Winsen
Ersatzvertreter	Kryza	Frank	Tönnhäuser Weg 37, 21423 Winsen
<b>Wahlbezirk 15</b>	Wohnanlagen: Appenstedter Weg, Heidekamp, Große Heide, Pulvermühlenweg, Große Wiesen, Ashausener Straße		
Vertreter	Goutte	Dominique	Große Wiesen 15 a, 21217 Seevetal
	Streich	Ronald	Große Wiesen 15 b, 21217 Seevetal
<b>Wahlbezirk 16</b>	Wohnanlagen: Fördernde Mitglieder im Landkreis Harburg		
<b>Wahlbezirk 17</b>	Wohnanlagen: Focksweg und Steendiek		
Vertreter	Dr. Elleuche	Nicole	Focksweg 87
<b>Wahlbezirk 18</b>	Wohnanlage: Hammer Landstraße		
Vertreter	Bilkenroth	Harry	Hammer Landstraße 168



Neubau  
Neuwiedenthaler Str. 82, 84,  
21147 Hamburg, VE 23

## Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
<b>A. Hamburg</b>						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3-7, 9, 18, 18 a+b; Kieselstal 5 Scheidebachtal 2a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	34		1	2	
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-32, 34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieselstal 2, 4, 6 a+b, 8 a+b, Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	69			24	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53			6	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11a-b, 12, 13a-b, 14, 15a-b, 16	93				
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	73	1	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-Ludowig-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	178		56	50	4

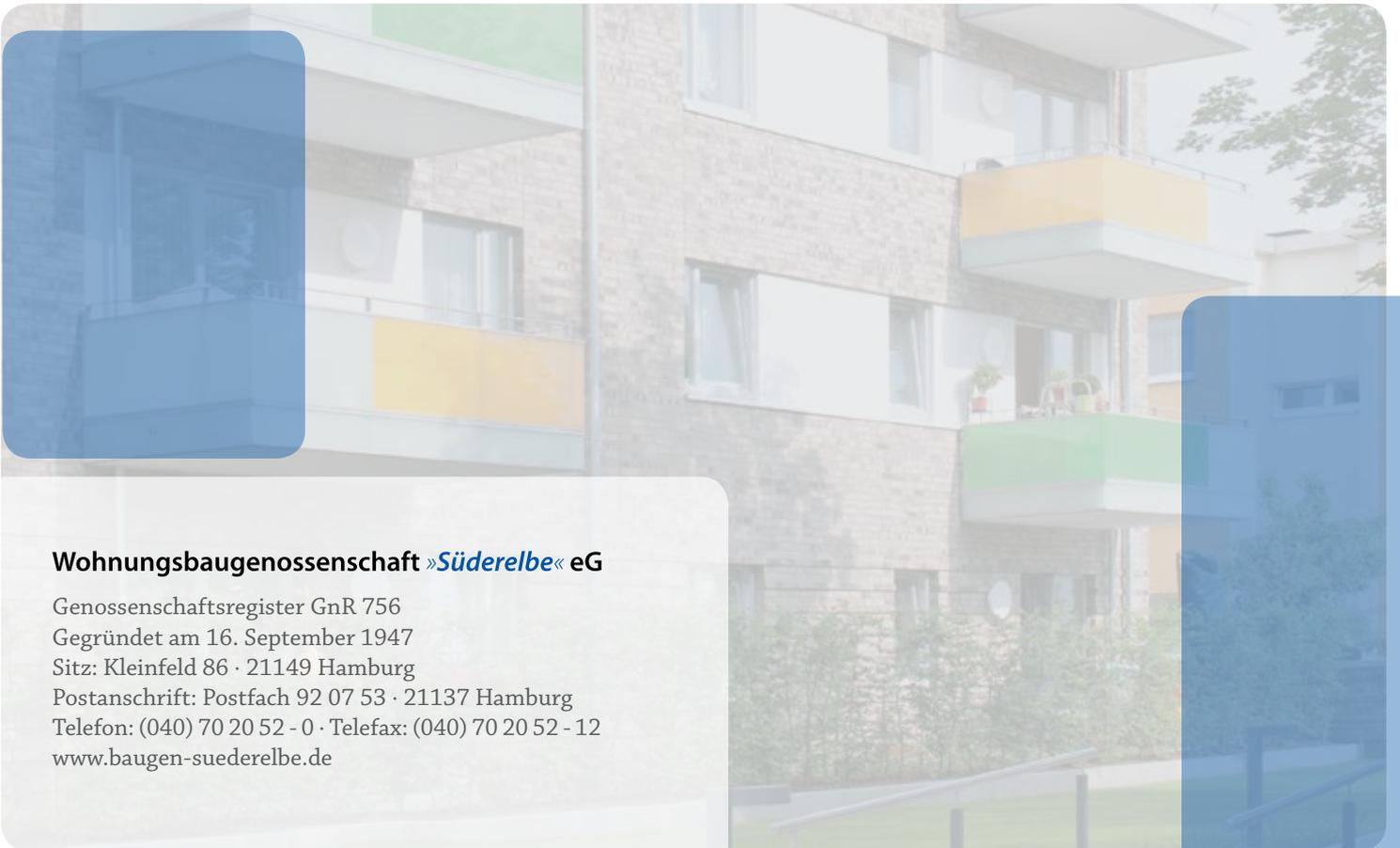
## Unsere Wohnanlagen

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		135	185	2
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	9
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 <sup>(1)</sup>
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	1
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		20		
50*	Denickestraße 174, 176 ; Triftstraße 98, 100	48 <sup>(2)</sup>			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 <sup>(3)</sup>
56*	Gildering 1,2,3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45; 63-73	9		6	3	
<b>B. Landkreis Harburg</b>						
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 a-c, Seevetal	23			9	
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			8	1
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 37, 37a, Winsen/Luhe	12		4	11	
94*	Ahornweg 28-32, Winsen/Luhe	26			30	
95*	Ahornweg 41-47, Winsen/Luhe	32			44	2
		<b>4.246</b>	<b>27</b>	<b>1.083 <sup>(4)</sup></b>	<b>1.072</b>	<b>470</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>6.898</b>				
1)	230	Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen				
2)	24	Wohnungen mit öffentlicher Bindung				
3)	151	Pflegeplätze eingeschlossen				
4)	190	Carports eingeschlossen				
* Für die Anmietung einer Wohnung in diesen Wohnanlagen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines <b>nicht</b> 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](http://www.baugen-suederelbe.de)