

Geschäftsbericht 2010



Wohnungsbaugenossenschaft »*Süderelbe*« eG



	2010 Mio. €	2009 Mio. €	2008 Mio. €
Bilanzsumme	184,7	179,6	181,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34,8	34,7	34,1
Bauleistungen	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neubau, Erwerb & Modernisierung	10,0	4,8	4,1
Geschäftsguthaben	12,7	12,4	12,1
Rücklagen	62,4	59,2	56,7
Instandhaltungsaufwand	5,2	6,1	6,4
Bilanzgewinn	0,5	0,5	0,5
Bestand			
Fertiggestellte Wohnungen	15	4	19
Bewirtschaftete Wohnungen	4.183	4.170	4.166
Mitglieder	8.682	8.655	8.678

Geschäftsbericht 2010

Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG

Genossenschaftsregister GnR 756

Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg

Telefon 040 70 20 52-0 · Telefax 040 70 20 52-12

www.baugen-suederelbe.de

Organe der Genossenschaft

Vorstand

(hauptamtlich)

Gerd Höft	Vorsitzender
Holger Rullmann	(ab 1. Oktober 2010)
Stefan Ellendt	(bis 31. Oktober 2010)

Aufsichtsrat

Heiner Heinrich	Vorsitzender (bis 31. März 2011)
Michael Niemeyer	Vorsitzender (ab 1. April 2011)
Manfred Keßler	stellvertretender Vorsitzender
Torsten Gerlach	stellvertretender Schriftführer
Gertrud Harder	
Melanie Mahnke	Schriftführerin

Besetzung der Ausschüsse

Prüfungsausschuss

Melanie Mahnke	Sprecherin
Gertrud Harder	
Michael Niemeyer	

Bau- und Wohnungsausschuss

Heiner Heinrich	Sprecher (bis 25. Mai 2010)
Manfred Keßler	Sprecher (ab 26. Mai 2010)
Torsten Gerlach	

Prokurist

Kester Portefé

Handlungsbevollmächtigter

Sven Reuter

Vertreter

siehe Verzeichnis von Seite 38 bis 40

Inhalt

»Süderelbe« auf einen Blick	2
Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes/Lagebericht	
Vorwort	7
Bericht	8–13
Lagebericht	15–22
Jahresabschluss	
Bilanz	24–25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27–28
Erläuterungen zur Bilanz	28–32
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)	33
Sonstige Angaben	33–34
Weitere freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
Bericht des Aufsichtsrats	37
Verzeichnisse	
Vertreter	38–40
Unsere Wohnanlagen	41–43



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

kaum ist die Unruhe der weltweiten Finanzkrise einigermaßen überstanden, kommen die nächsten europaweiten Probleme mit der Überschuldung Griechenlands, Irlands und Portugals auf uns zu. Auch schauen wir mit Sorge nach Japan und stellen die Energieversorgung unseres Landes auf den Prüfstand. Die politischen Entwicklungen in Nordafrika und im Mittleren Osten beobachten wir und hoffen, dass militärische Auseinandersetzungen weitestgehend vermieden werden können. Was dieses im Einzelnen für uns bedeuten kann, wird zum heutigen Zeitpunkt noch kaum jemand abschätzen können.

Losgelöst von diesen Problemen konnten wir aber das Geschäftsjahr 2010, das 64. Jahr unserer Genossenschaft, erfolgreich abschließen. Die »Süderelbe« hat sich wiederum als ein starker und zukunftsweisender Wohnungsanbieter und damit als ein fester Bestandteil im Wirtschaftsleben im Süderelberaum erwiesen. Wir werden auch künftig die erfolgreiche und nachhaltige Unternehmenspolitik zusammen mit unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den verschiedenen Unternehmensteilen fortsetzen. Dabei steht für uns das Wohl der Mitglieder im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Den Auftrag, modernen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, werden wir nicht aus den Augen verlieren. Dies ist uns u. a. mit der Fertigstellung des Neubaus in Wilhelmsburg, Trettaustraße 7 – 11, 11 a – c und von Einfamielidoppelhaushälften in der Waldfrieden-Siedlung sowie der Durchführung diverser Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand gut gelungen. Diesen Weg werden wir auch weiter fortsetzen und 2011 erhebliche Mittel dafür einsetzen. Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt selbstverständlich wieder in der Erhaltung und Verbesserung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes.

Der im Februar diesen Jahres neu gewählte Senat sieht die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes als eines seiner zentralen politischen Ziele an. Nach Aussagen der Fachleute und der Politik müssten im Durchschnitt in den nächsten Jahren jährlich rd. 6.000 Wohnungen neu gebaut werden, um die Wohnungsnachfrage, insbesondere für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, decken zu können. Wir wollen den Senat hierbei unterstützen, sofern die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken dieses ermöglichen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir uns dazu entschlossen, das 6 Familien-Wohnhaus in Winsen/Luhe, Tönnhäuser Weg 37, abzubauen und auf dem Grundstück ein 12 Familien-Wohnhaus zu errichten. Wir hoffen, mit den Bauarbeiten im IV. Quartal 2011 beginnen zu können.

Im Jahr 2011 haben wir für unser Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsprogramm einen Betrag von rd. 6.563 T€ vorgesehen. Diesen nicht unerheblichen Aufwand sehen wir als Investition in die Zukunft der »Süderelbe« und ihrer 8.700 Mitglieder an. Die zur Verfügung stehenden Finanzmittel werden wir dabei so effektiv wie nötig und so sparsam wie möglich einsetzen.

Auch in diesem Jahr zahlen wir an unsere Mitglieder aus den Gewinnen des Geschäftsjahres 2010 eine Dividende in Höhe von 4% auf die Genossenschaftsanteile. Auch in der Zukunft wird der Vorstand durch eine zielgerichtete Pflege des Wohnungsbestandes und weitere geeignete Maßnahmen die nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellen, damit die positive Geschäftsentwicklung der »Süderelbe« auch weiterhin anhält. Wir haben allen Grund zuversichtlich in die Zukunft zu blicken.

Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG
Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir zwei Bauvorhaben mit insgesamt 46 Wohnungen bearbeitet:

Wilhelmsburg, Trettastraße 7 – 11, 11 a – c

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

Waldfrieden-Siedlung

Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir das Zweifamilienwohnhaus Scheidebachtal 13 im Geschäftsjahr abgebrochen und auf dem Grundstück zwei Einfamilien Doppelhaushälften errichtet; ebenso auf dem unbebauten Grundstück Bauernholztal 22 a + b. Die vier Einfamilien Doppelhaushälften haben wir im Geschäftsjahr fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. Darüber hinaus haben wir den Umbau bzw. die Erneuerung von Gebäuden nach dem Freiwerden fortgesetzt. In vier Einzelmaßnahmen konnten dabei die bisherigen Wohnflächen erweitert werden. Das Interesse unserer Mitglieder an der Anmietung größerer Wohnungen ist ungebrochen.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan können wir noch rd. 25 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.400 m² in der Siedlung errichten. Für uns ist jedoch auch weiterhin selbstverständlich, dass die »Verdichtung« nur behutsam unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner vorgenommen wird.

Wir werden unsere Neubautätigkeit auch in der Zukunft am langfristig vorhandenen Bedarf orientieren und den im Februar dieses Jahres neu gewählten Senat bei den Anstrengungen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Nach Aussage der Fachleute und der Politik müssten im Durchschnitt in den nächsten Jahren jährlich rd. 6.000 Wohnungen neu gebaut werden, um die Wohnungsnachfrage, insbesondere für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, decken zu können.

21423 Winsen/Luhe, Tönnhäuser Weg 37

Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit der Vorbereitung eines neuen Bauvorhabens:

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

Wir haben uns daher dazu entschlossen, das Gebäude abzurechen und auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, bestehend aus zwölf Wohnungen, zu errichten. Das Gebäude bietet von einer Zweizimmerwohnung (60 m²) bis zur Dreizimmerwohnung (86 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Das Bauvorhaben wird nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 errichtet.

Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden. Mit den Bewohnern haben wir Gespräche geführt und gemeinsam Lösungsmöglichkeiten für den notwendigen Umzug besprochen. Der Baubeginn wird voraussichtlich im IV. Quartal 2011 sein. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das III. Quartal 2012 vorgesehen.

Erweiterung der Geschäftsstelle Kleinfeld 86

Das stetige Wachstum der »Süderelbe« in den letzten Jahren zeichnet sich auch bei den Anforderungen an die Hauptverwaltung ab. Die Räumlichkeiten sind für die Mitarbeiter, deren Zahl ebenfalls gestiegen ist, nicht mehr ausreichend. Daher haben wir uns entschlossen, das Verwaltungsgebäude zu vergrößern. Mit den Erdarbeiten haben wir im August 2010 begonnen. Die zeitgemäßen Büro- und Beratungsräume werden zwischenzeitlich von unseren Mitarbeitern genutzt. Bedingt durch

die schwierigen Witterungsverhältnisse in der Wintersaison 2010/2011 konnte die Fassade nicht planmäßig fertiggestellt werden. Diese Arbeiten werden nunmehr Ende April 2011 abgeschlossen. Anschließend erfolgt die Neugestaltung der Außenanlage.

Neben dem Neubau von Wohnungen stand im Geschäftsjahr die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallation wird erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 48 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 74) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 735 Wohnungsmodernisierungen.

Modernisierung & Instandsetzung

Im Geschäftsjahr haben wir die Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage VE 15 (Kleinfeld 29–37 und Dorflageweg 21 a–h) abgeschlossen. Die Fassaden der Gebäude wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und gleichzeitig die Dachflächen erneuert und gedämmt. Darüber hinaus wurden die Kellerdecken gedämmt und die Fenster erneuert. Es wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 2.302,8 T€ aufgewendet.

Für 2011 ist geplant, die Fassade der Wohnanlage Alter Postweg 2/Bissingstraße 1, 3, 5 (VE 11) mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen und gleichzeitig die Dachflächen zu dämmen und zu erneuern. Darüber hinaus werden die Kellerdecken gedämmt und die Fenster sowie die Heizungsanlage erneuert.

Um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen, haben wir in der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 (VE 22) einen Aufzug eingebaut. Die Arbeiten konnten im Frühjahr 2010 abgeschlossen werden.

Um die Daten moderner Multimediadienste wie Fernsehsignal, Telefon und Internet empfangen zu können, ist es erforderlich, dass diese Daten in einwandfreier Qualität übertragen werden. Dies kann nur durch ein modernes Kabelfernseh – und Datennetz gewährleistet werden und erfordert einen aufwändigen Umbau der eigenen Kabelnetze. Wir haben daher im Geschäftsjahr 2009 mit der Errichtung und Modernisierung der Netzebene 4 in unseren Wohnanlagen begonnen. Diese Maßnahme wurde im Geschäftsjahr 2010 abgeschlossen. Über die Firma willy.tel GmbH sind nunmehr fast alle Haushalte der »Süderelbe« an das neue Multimedienetz angeschlossen.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«. Die restlichen 122 Pflegebetten wurden im I. Quartal 2010 ausgetauscht und sechs weitere Pflegebäder und 24 Pflegeplätze in der Pflegeabteilung modernisiert. 2011 werden wir weitere Pflegezimmer und Pflegebäder sowie die beiden Gemeinschaftsräume in der Pflegeabteilung modernisieren. Im Geschäftsjahr wurde auch die Wäscherei modernisiert. Dadurch ist es uns möglich, die Bewohnerkleidung und die darüber hinaus anfallende Wäsche für beide Seniorenwohnanlagen mit eigenem Personal zu reinigen.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.605,2 T€ (einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen) investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierten Beträge. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Mit der anhaltenden Diskussion um die dramatischen Auswirkungen des Klimawandels und über eine zukunftsfähige Energieversorgung beschäftigt sich auch die »Süderelbe«. Ziel dabei muss es sein, den Energieverbrauch der Wohnungsbestände nachhaltig zu senken und den Ausstoß klima-

schädlicher Treibhausgase zu reduzieren. Bereits seit Anfang der 80er Jahre widmen wir uns diesem Thema. Inzwischen sind 3.070 Wohnungen, das sind annähernd 97% unseres bis 1980 errichteten Bestandes, mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet. In den kommenden Jahren werden wir in unseren Wohnanlagen weitere energiesparende Maßnahmen ausführen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen und einen weiteren Beitrag zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten.

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und betrug im Geschäftsjahr 8,35% (Vorjahr 8,59%). Neben dem Erstbezug von vier Doppelhäusern in der Waldfrieden-Siedlung und der Wohnanlage mit 42 Wohnungen in Wilhelmsburg, Trettaustraße 7 – 11, 11 a – c, hatten wir im Geschäftsjahr 348 Mieterwechsel (Vorjahr 358) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 87 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Nutzungsberechtigten mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

92 Mitglieder	haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war
78 Mitglieder	verstarben im Berichtszeitraum oder wechselten in eine Senioreneinrichtung
50 Mitglieder	kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels
17 Mitglieder	zogen in erworbenes Wohneigentum
8 Mitglieder	verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen
86 Mitglieder	kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer mieterbezogener Gründe
17 Mitglieder	nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet

Im Jahr 2010 beschränkte sich der Leerstand, abgesehen von vorübergehenden kurzfristigen Leerständen bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten, auf öffentlich geförderte Wohnungen. Zum Bilanzstichtag waren 13 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.655	78.404
Zugang 2010	560	7.476
	9.215	85.880
Abgang 2010	-533	-5.470
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.682	80.410

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 9,3 Anteilen (im Vorjahr 9,1) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31. Dezember 2010 wie folgt:

	Mitglieder
Versorgte Mitglieder	4.407
Fördernde Mitglieder	1.939
Noch zu versorgende Mitglieder	1.924
Vorgemerkte Kündigungen	124
Doppelmitgliedschaften	259
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	29
Insgesamt	8.682

Unter den 1.924 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.607 Personen für unsere Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg« und 127 Personen für das »Haus Süderelbe« vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters noch keinen Anspruch auf ein Angebot für einen Heim- bzw. Pflegeplatz haben oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Alteneinrichtung noch nicht anstreben. Selbstverständlich besteht der verständliche Wunsch, in der eigenen Wohnung möglichst lange zu bleiben. Die eigenverantwortliche »Vorsorge« für das Wohnen im Alter macht aber auch deutlich, dass Mitglieder von Genossenschaften adäquate Angebote von ihrem Unternehmen erwarten.

Personalwesen

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

	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	8	6	7	6
Technische Angestellte	4		4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«	38	28	48	31
Hauptamtliche Hauswarte	10		10	
	60	34	69	37

Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Weitere sieben Mitarbeiter sind langfristig erkrankt bzw. dauerhaft erwerbsunfähig. Außerdem wurden nebenberufliche Reinigungskräfte, Aushilfen und Hauswarte eingesetzt.

Neue Mitarbeiter werden grundsätzlich bei der »Süderelbe« Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren das 60 Beschäftigte (davon 15 Teilzeitbeschäftigte, 9 Auszubildende und 7 geringfügig Beschäftigte) für das »Haus Am Frankenberg«, 87 Beschäftigte (davon 44 Teilzeitbeschäftigte, 8 Auszubildende und 6 geringfügig Beschäftigte) für das »Haus Süderelbe« und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 3.416,3 T€ gezahlt und unter der Position *Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen* erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2010 insgesamt 10 Pensionäre und 4 Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

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

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

Den Beschäftigten, die auch im vergangenen Jahr in ihren Arbeitsbereichen ihre Aufgaben mit großem Engagement erfüllt haben, sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.

»Süderelbe« Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Wohnungseigentum und Hausbesitz Dritter hat sich aufgrund der Beendigung des Verwaltervertrages für eine Eigentümergemeinschaft zum 31. Dezember 2010 geringfügig verringert.

Aktuell betreut die Gesellschaft 21 Wohnungseigentümergemeinschaften und den Wohnungsbestand von acht Privaten, zwei Kommunen und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 870 Wohnungen, 60 Reihenhäuser, 307 Garagen, 10 Gewerbeeinheiten und 8 sonstige Einheiten.

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

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 04.01.2010 bis zum 06.01.2010 und vom 10.06.2010 bis zum 06.07.2010 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2009 durchgeführt.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet:

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG, Hamburg, fassen wir wie folgt zusammen:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.170 Wohnungen sowie der 381 Heim- und Pflegeplätze.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Dies gilt auch für die Tätigkeit der »Süderelbe« Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH als 100%iges Tochterunternehmen der Genossenschaft.

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

Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie der Lagebericht 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31. Dezember 2009 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2009 um nominal 2.717,9 T€ auf 72.023,3 T€ erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 0,9% verminderten Bilanzsumme von 38,3% Ende 2008 auf 40,1% Ende 2009 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2010 eine Finanzreserve von 1.882,8 T€ aus.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.913,8, der insbesondere aus Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung erzielt wurde.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Vertreterversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 6. Juli 2010

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



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsversorgung seiner Mitglieder gegründet.

Die Unternehmen des *Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.* denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote, weshalb sie von der Finanzkrise kaum tangiert wurden. Insolvenz ist für sie ein Fremdwort. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell, dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen die Mitgliedsunternehmen des *Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.* Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit, interessiert.

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit plus 3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um minus 4,7% eingebrochen.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1% gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

Der Arbeitsmarkt hat von der starken konjunkturellen Erholung 2010 deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7% (West: 6,6%; Ost: 12%). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rd. 40,37 Mio. Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme von 197.000 Personen oder 0,5%. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Die konjunkturelle Situation in Hamburg folgt diesem Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,4% (Vorjahr -3,2%). Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf 8,2% (Vorjahr 8,6%). Im Dezember 2010 betrug die Arbeitslosenquote 7,4% gegenüber 8,4% im Dezember 2009. Nach Angaben des Statistikamtes Nord ist die Bevölkerungszahl in Hamburg von 1.774.224 Ende 2009 um 9.751 auf 1.783.975 im September 2010 gestiegen. Diese dynamische Entwicklung unterstreicht die Attraktivität der Metropole Hamburg als Wohn- und Arbeitsstandort für die Menschen. Der Basisdatenausschuss (BDA) in Hamburg geht davon aus, dass dieses Wachstum anhält und die Zahl der Einwohner bis 2020 um weitere 50.000 und die Zahl der Haushalte um über 40.000 zunehmen wird.

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.384 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg, mit 472 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Mitte. Weitere 327 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Hausbewirtschaftung

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

Am 31. Dezember 2010 verwalteten wir in 580 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.726 Mietobjekte. Das sind 73 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

Wohn- und Geschäftsbauten

4.183	Wohnungen	mit 241.087 m ² Wohnfläche
27	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 2.555 m ² Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
908	Garagen	
109	Carports	
1.033	Stellplätze	
85	sonstige Mietobjekte	

6.726

Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Neubau von 11 Wohnungen, 34 Tiefgaragenstellplätzen, 17 Kfz-Stellplätzen (VE 3201) und vier Doppelhaushälften in der Waldfrieden-Siedlung (VE 2) sowie durch die Schaffung von 11 Kfz-Stellplätzen (VE 2, 7, 22) erhöht. Bestandsmindernd wirkte sich der Abbruch eines Zweifamilienwohnhauses in der Waldfrieden-Siedlung (VE 2) und die Aufgabe von zwei Garagen durch den Einbau eines Fahrstuhls in der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82 + 84 (VE 22) aus. Auf 11 Stellplätzen haben wir Carports errichtet.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.079 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 73,1 % unseres Bestandes.

Neben dem Neubezug einer Wohnanlage und vier Doppelhaushälften hatten wir im Geschäftsjahr 348 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,35 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 358 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,59 %) zu verzeichnen.

Im Jahr 2010 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Schwieriger gestaltet sich die Weitervermietung unserer Doppelzimmer der Pflegeabteilung in der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«, da insbesondere Einzelzimmer nachgefragt werden. Im Bezirksamtsbereich Hamburg-Mitte wurden in den vergangenen Monaten weitere Einrichtungen eröffnet, was zu Vermietungsschwierigkeiten in der Seniorenwohnanlage »Haus Süderelbe« führte. Für beide Einrichtungen werden wir große Anstrengungen unternehmen, um die Leerstände und Ertragsausfälle deutlich zu mindern.

Zum Bilanzstichtag waren 13 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote beträgt 0,31 %.

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

Bautätigkeit

Nach dem Abriss der Altsubstanz haben wir in der Trettaustraße (VE 3201) ein viergeschossiges bzw. dreigeschossiges Gebäude, bestehend aus 42 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 34 Kfz-Stellplätzen und 17 Kfz-Außenstellplätzen errichtet. 11 Wohnungen wurden zum 30. Dezember 2010 und die weiteren 31 Wohnungen zum 15. Februar 2011 an unsere Mitglieder übergeben.

Weitere Investitionsschwerpunkte unserer Tätigkeit in 2011 sind nach wie vor die Nachverdichtungsmaßnahmen in der Waldfrieden-Siedlung, Modernisierungsmaßnahmen in Heimfeld, Alter Postweg 2/Bissingstraße 1, 3, 5 sowie die Fortführung von Wohnungsmodernisierungen aus Anlass von

Wohnungswechseln der in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnanlagen. Mit der Erweiterung der Hauptverwaltung der »Süderelbe« im Kleinfeld 86 haben wir im August 2010 begonnen. Die zeitgemäßen Büro- und Beratungsräume wurden im März 2011 fertiggestellt. In der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg« werden wir weitere Pflegezimmer und -bäder sowie die beiden Gruppenräume in der Pflegeabteilung modernisieren.

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2010 haben wir einen Jahresüberschuss von 3.692 T€ erwirtschaftet (Vorjahr 2.914 T€). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich in 2010 gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 40 T€ auf 34.754 T€. Erhöhend wirkten sich Nutzungsgebührenanpassungen (143 T€), Zuschläge für Bad und Küchenmodernisierungen (14 T€), Gewährung höherer Zuschüsse (35 T€) und geringere Erlösschmälerungen und Mietminderungen (28 T€) bei frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen aus. Auch die Mehreinnahmen aus den Seniorenwohnanlagen mit 306 T€ (davon 157 T€ für den erstmaligen Einsatz von § 87 b-Kräften für die zusätzliche Betreuung der Bewohner) trugen zur Umsatzsteigerung bei. Dem gegenüber standen allerdings höhere Erlösschmälerungen von 150 T€ aus den vorübergehenden Leerständen von Pflegezimmern in der Seniorenwohnanlage »Haus Süderelbe« sowie geringere Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen (108 T€). Erstmals ab 2010 wurden die Gebühren für den Kabelanschluss nicht mehr als Zuschlag zur Nutzungsgebühr erhoben, sondern als Betriebskosten abgerechnet. Die Mindereinnahmen betragen hierfür 228 T€.

Wir gehen davon aus, dass durch die demographische Entwicklung auch zukünftig an stationären Alteneinrichtungen, die sich durch gute Pflege und Betreuung auszeichnen, Bedarf besteht. In unseren Bemühungen, alten Menschen eine angemessene Wohnform auch im Alter anzubieten, werden wir nicht nachlassen.

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

Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen (saldiert mit Erstattungen) sowie Aufwendungen für Vermietungsanzeigen und abgeschriebene Mietforderungen belasten im Berichtsjahr unser Ergebnis mit 40 T€ (Vorjahr: 26 T€).

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 5.193 T€ (Vorjahr 6.064 T€) aufgewendet.

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

Ertragslage	2010		2009		+/- T€
	T€	%	T€	%	
Entstehung	36.055,0	100,0	35.624,1	100,0	+430,9
Umsatzerlöse (Mieten, Gebühren, Umlagen und Zuschüsse)	34.954,7	96,9	34.894,8	98,0	+59,9
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1.100,3	3,1	729,3	2,0	+371,0
Verwendung	36.055,0	100,0	35.624,1	100,0	+430,9
Betriebs- und Heizungskosten	5.697,0	15,8	5.579,0	15,7	+118,0
Instandhaltungskosten	5.192,6	14,4	6.064,1	17,0	-871,5
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	6.474,9	18,0	6.280,0	17,6	+194,9
Personalaufwendungen	4.049,4	11,2	4.419,0	12,4	-369,6
Abschreibungen	4.180,4	11,6	4.051,5	11,4	+128,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.185,7	3,3	916,9	2,6	+268,8
Außerordentliche Aufwendungen	136,4	0,4	0,0	0,0	+136,4
Zinsaufwendungen	4.519,8	12,5	4.496,3	12,6	+23,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag/ Sonstige Steuern	927,1	2,6	903,5	2,5	+23,6
Jahresüberschuss	3.691,7	10,2	2.913,8	8,2	+777,9

3. Finanzlage

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

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

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch die anhaltende Finanzmarktkrise zu befürchten, zumal wir auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln können. Bekanntlich hat die Finanzkrise dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichend Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird, da der Bankensektor in erhebliche Liquiditäts- und Bewertungsschwierigkeiten geraten ist. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb weiterhin als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätseingüssen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

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

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um öffentliche Darlehen und um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 6.113 T€ neu aufgenommen. Die Mittel wurden verwendet für:

Neubaumaßnahmen	2.634 T€
Modernisierungsmaßnahmen	2.600 T€
Umschuldungen	359 T€
Aufwendungsdarlehen	520 T€
	6.113 T€

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr

	2010 T€	2009 T€	Kapitalflussrechnung
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.691,7	2.913,8	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.180,4	4.051,4	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1.261,0	73,7	
Cashflow	6.611,1	7.038,9	
Veränderung der kurzfristiger Rückstellungen	13,3	-56,5	
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4,1	-4,0	
Veränderung sonstiger Aktiva	272,8	-160,3	
Veränderung kurzfristiger Passiva	468,8	-1.188,1	
Veränderung langfristiger Passiva	1.385,6	0,0	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.755,7	5.630,0	
Planmäßige Tilgungen	-4.147,4	-3.948,1	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	4.608,3	1.681,9	
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen auf Abgänge von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	13,2	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.654,7	-5.329,2	
Veränderung Finanzanlagen (Saldo)	15,3	311,2	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.639,4	-5.004,8	
III. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.593,5	3.174,6	
Darlehensrückzahlungen	-466,4	-2.325,5	
Zugang Geschäftsguthaben	306,8	268,3	
Auszahlungen für Dividenden	-471,9	-464,2	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.962,0	653,2	
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.069,1	-2.669,7	
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	4.834,8	7.504,5	
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	3.765,7	4.834,8	

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2010 wie folgt dar:

	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	174.091,4	94,3	168.106,9	93,6
Andere Vorräte	5.860,5	3,2	5.552,6	3,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	928,0	0,5	1.052,3	0,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.771,9	2,0	4.840,0	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,0	4,0	0,0
Gesamtvermögen	184.652,8	100,0	179.555,8	100,0
Eigenkapital	75.549,9	40,9	72.023,3	40,1
Rückstellungen	1.514,0	0,8	2.761,7	1,5
Verbindlichkeiten				
- aus der Dauerfinanzierung	97.843,6	53,0	96.883,8	54,0
- langfristige Verbindlichkeiten	1.385,6	0,8	0,0	0,0
- kurzfristige Verbindlichkeiten	8.189,1	4,4	7.718,0	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	170,6	0,1	169,0	0,1
Gesamtkapital	184.652,8	100,0	179.555,8	100,0

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 5.985 T€ angestiegen. Der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Immateriellen Vermögensgegenständen mit Kosten von 10.184 T€ standen die planmäßigen Abschreibungen von 4.180 T€ und Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens von 4 T€ gegenüber. Weiterhin verminderten sich die Finanzanlagen durch die planmäßige Rückführung des Gesellschafterdarlehens um 15 T€.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 884 T€ verringert. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus den Abflüssen beim Posten *Flüssige Mittel und Bausparguthaben* (1.068 T€) sowie *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* (124 T€). Dem stehen Zugänge bei den *Unfertigen Leistungen und Anderen Vorräten* (308 T€) gegenüber.

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

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 75.550 T€ gegenüber 72.023 T€ im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 40,1% im Vorjahr auf 40,9% am 31. Dezember 2010.

		2010	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapital	T€	75.550	72.023	69.305	66.273	62.448	59.157
Quote	%	40,9	40,1	38,3	36,7	35,2	33,2

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

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

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

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung macht keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und des Tochterunternehmens wesentlich beeinträchtigen könnten.

Für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 5.550 T€, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 30. September 2014 ablaufen, haben wir Verlängerungsvereinbarungen getroffen, um die Gefahren von Zinsänderungsrisiken auszuschließen.

Entgegen unserer Prognose haben die Erlösschmälerungen aufgrund längerer Leerstandszeiten und zunehmender Konkurrenz, insbesondere bei der Seniorenwohnanlage »Haus Süderelbe«, zugenommen. Insgesamt betragen diese im Geschäftsjahr 2010 507 T€ nach 384 T€ im Vorjahr. Da die Nachfrage nach dem von uns angebotenen Wohnraum unverändert groß ist und wir zur Erhöhung der Auslastung der Seniorenwohnanlagen unser Angebot um das Segment Kurzzeitpflege erweitert haben, rechnen wir mit einer höheren Auslastung der Seniorenwohnanlagen und einer Reduzierung der Erlösschmälerungen in 2011.

7. Prognosebericht

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

Die Beobachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklungen des Hamburger Wohnungsmarktes führt zu der Einschätzung, dass auch künftig von einer hohen Nachfrage auszugehen ist. Hamburgs Bevölkerung wird weiter wachsen, und es ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Für eine nachhaltige Attraktivität unseres Immobilienbestandes sprechen darüber hinaus der gute technische Zustand und der Wohnwert der Wohnanlagen. Das Niveau der Mieten in unserem Bestand befindet sich im mittleren Marktsegment. Von moderaten Steigerungen der Vermietungserträge kann auch zukünftig ausgegangen werden. Mit unseren geplanten Investitionen in Neubau und in den Bestand werden wir unseren Marktanteil ausbauen.

Als latente Risiken sehen wir die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung aufgrund der nach wie vor anhaltenden Finanzkrise, mit steigenden Inflationsraten und dadurch geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den dadurch entstehenden Risiken wirken wir durch zeitgemäßes Auftreten

am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung unserer Wohnungsausstattung auch beim Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierung entgegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die wirtschaftliche Situation unseres Unternehmens aus der soliden und kontinuierlichen Geschäftspolitik der letzten Jahrzehnte ergibt, die auch zukünftig so fortgesetzt wird.

Hamburg, 15. April 2011

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand



Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		41.847,00	26.958,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.246.529,18		164.332.408,72
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.191.458,15		744.417,32
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	255.469,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.354.957,43		1.234.276,43
Anlagen im Bau	6.605.533,66		1.357.902,14
		173.653.947,93	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	295.596,28		310.910,14
Andere Finanzanlagen	2,56		2,56
		395.598,84	
Anlagevermögen insgesamt		174.091.393,77	168.106.875,82
Umlaufvermögen			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Unfertige Leistungen	5.819.094,29		5.519.685,61
Andere Vorräte	41.367,26		32.924,98
		5.860.462,06	
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	141.891,82		130.575,29
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.499,67		3.461,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.810,85		23.854,72
Sonstige Vermögensgegenstände	768.870,71		894.488,48
		928.073,05	
<i>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.765.683,86		4.834.791,36
Bausparguthaben	6.230,87		5.152,76
		3.771.914,73	
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		999,60	3.998,40
Bilanzsumme		184.652.843,21	179.555.809,34

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	580.350,00		576.750,00
- der verbleibenden Mitglieder	12.058.063,30		11.756.546,24
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	57.900,00		56.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50,00 €			(0,00)
		12.696.313,30	
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
Gesetzliche Rücklage	12.500.000,00		12.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.871.498,98		19.661.831,73
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.209.667,25 €			(1.441.878,67)
Andere Ergebnisrücklagen	28.000.000,00		27.500.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €			(500.000,00)
		62.371.498,98	
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	3.691.740,19		2.913.765,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.209.667,25		-2.441.878,67
		482.072,94	
Eigenkapital gesamt	75.549.885,22		72.023.265,02
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.222.689,00		2.483.693,11
Steuerrückstellungen	16.692,40		2.510,27
Sonstige Rückstellungen	274.589,27		275.486,70
		1.513.970,67	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.597.342,16		75.271.584,30
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	20.246.258,11		21.612.294,89
Erhaltene Anzahlungen	6.628.997,57		6.303.560,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.662,44		101.245,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.331.119,67		1.160.989,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.497,83		23.828,54
Sonstige Verbindlichkeiten	1.486.476,23		128.305,59
- davon aus Steuern: 3.564,53 €			(41.857,41)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.391.693,60 €			(0,00)
		107.418.354,01	
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		170.633,31	169.046,13
Bilanzsumme	184.652.843,21		179.555.809,34

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	34.753.766,73		34.714.347,93
b) aus Betreuungstätigkeit	141.164,84		144.103,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.729,56		36.378,66
	34.954.661,13		
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	299.408,68		-138.746,46
Andere aktivierte Eigenleistungen	147.950,00		92.350,00
Sonstige betriebliche Erträge	486.024,29		435.473,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.859.400,57		14.742.325,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.430.119,38		3.030.789,19
	17.289.519,95		
Rohergebnis	18.598.524,15		17.510.792,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.278.142,08		3.492.079,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 123.503,50 €)	771.232,68		926.900,89 (246.294,60)
	4.049.374,76		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	4.180.388,94		4.051.480,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.185.670,70		916.919,21
Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	45.000,00		30.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: 7.677,64 €)	7.677,64		11.757,13 (11.757,13)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)	39.283,88		148.405,44 (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen: 67,38 €)	4.519.832,79		4.496.265,67 (1.346,45)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.755.218,48		3.817.309,18
Außerordentliche Aufwendungen	136.380,00		0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	60.367,07		53.872,82
Sonstige Steuern	866.731,22		849.670,64
Jahresüberschuss	3.691.740,19		2.913.765,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.209.667,25		2.441.878,67
Bilanzgewinn	482.072,94		471.887,05

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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. Mai 2009 (FormblattVO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht. Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurde folgende Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Gegenüber Mitarbeitern der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«, mit denen bis zum 30. Juni 2004 ein Vollzeit- bzw. Teilzeitarbeitsverhältnis geschlossen worden ist, hat sich die »Süderelbe« aufgrund einer Betriebsvereinbarung verpflichtet, eine Altersversorgung zu gewähren. Die zu zahlenden Beträge stehen dem Grunde und der Höhe nach fest. Daher werden die bisher unter den Pensionsrückstellungen dargestellten zu zahlenden Beträge ab 2010 unter der Bilanzposition Sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Verbindlichkeit wird zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 in Höhe von 1.385,6 T€ ausgewiesen.

Bei Vermögensgegenständen, die nach BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2010 erfolgte – von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

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

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 148 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

Grundstücke mit Geschäftsbauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren, Einstellplätze und Garagen bis 20 Jahren sowie Carportanlagen von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12 ½ Jahren ab.

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

Erstmalig im Geschäftsjahr 2010 wird die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen geführt. Sie beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei sowie das Blockheizkraftwerk in der Senio-

renwohnanlage »Haus Am Frankenberg«. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen für das »Haus Am Frankenberg« und das »Haus Süderelbe« haben wir grundsätzlich eine 10-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.

Gegenstände des Umlaufvermögens haben wir nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005 G, mit einem Rechnungszinsfuß von 5,15 % jährlich. Dieser Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum Bilanztermin gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung veröffentlichten Abzinsungssatz bei einer pauschalen Laufzeit von 15 Jahren. Er ergibt sich aus dem Durchschnitt der Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre. Zur Berechnung der Pensionsrückstellung für die Eröffnungsbilanz wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,25 % zugrundegelegt. Dieser Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2009 gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung veröffentlichten Abzinsungssatz bei einer pauschalen Laufzeit von 15 Jahren. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Des Weiteren wurden erstmals für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 1,6 % p.a. und bei der unverfallbaren Anwartschaft eine Anwartschaftsdynamik von 0,7 % p.a. zur Bilanzöffnung bzw. 0,6 % p.a. zum 31. Dezember 2010 angesetzt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angegeben.

Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Seniorenwohnanlagen von 39,8 T€ aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

Anlagentpiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäfts jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Anlagewerte	135.561,38	33.132,10	16.483,82	0,00	110.362,66	41.847,00	18.243,10
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.575.738,23	3.865.092,52	109.767,71	-95.106,33	77.989.427,53	164.246.529,18	3.851.771,19
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.742.061,17	520.157,83	0,00	0,00	1.070.760,85	1.191.458,15	73.117,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	182.391,78	0,00	95.106,33	22.029,11	255.469,00	22.029,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.728.406,03	335.909,54	103.432,08	0,00	1.605.926,06	1.354.957,43	215.228,54
Anlagen im Bau	1.357.902,14	5.247.631,52	0,00	0,00	0,00	6.605.533,66	0,00
	244.404.108,08	10.151.183,19	213.199,79	0,00	80.688.143,55	173.653.947,93	4.162.145,84
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	310.910,14	0,00	15.313,86	0,00	0,00	295.596,28	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	0,00
	410.912,70	0,00	15.313,86	0,00	0,00	395.598,84	0,00
Anlagevermögen insgesamt	244.950.582,16	10.184.315,29	244.997,47	0,00	80.798.506,21	174.091.393,77	4.180.388,94

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Neubau von vier Einfamilien-doppelhaushälften und vier Wohnungsmodernisierungen in der Waldfrieden-Siedlung, Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnanlage VE 15, Kleinfeld 29 – 37, Dorflageweg 21 a – h. Des Weiteren wurden die Kabelfernseh- und Datennetze in den Wohnanlagen modernisiert. Die Wohnungsbaukreditanstalt (WK) Hamburg gewährte Zuschüsse für den energiesparenden Wohnungsbau in Höhe von 470,4 T€. Diese noch nicht zahlungswirksamen Zuschüsse wurden bereits von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Ein weiterer Zuschuss der WK Hamburg für barrierefreien Wohnraum – Einbau einer Aufzugsanlage in der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 – wurde in Höhe von 45 T€ zahlungswirksam von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2010 mit der Erweiterung der Hauptverwaltung der »Süderelbe« begonnen. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich, bis auf die Überarbeitung der Außenanlage, abgeschlossen.

Für die Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg« wurden weitere Investitionen vorgenommen. Die Wäscherei wurde umfangreich modernisiert und mit neuen Maschinen ausgestattet. Ferner wurde das Blockheizkraftwerk erneuert und die verbleibenden 122 Pflegebetten ausgetauscht.

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um den Neubau von 42 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen sowie 17 Kfz-Außenstellplätzen in der Trettaustraße 7 – 11, 11 a – c. Dieses Bauvorhaben ist im Frühjahr 2011 abgeschlossen.

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

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

	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:
	2010 €	2010 €	2009 €
Forderungen aus:			
- Vermietung	141.892,00	2.032,00	1.354,00
- Betreuungstätigkeit	10.500,00	0,00	0,00
- anderen Lieferungen & Leistungen	6.810,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	768.871,00	468.279,00	1.687,00
	928.073,00	470.311,00	3.041,00

Im Wesentlichen setzen sich die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 466,6 T€ aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zusammen.

Als *Sonstige Vermögensgegenstände* weisen wir aus:

	2010 (€)	2009 (€)
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	12.421,00	667.202,00
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	53.625,00	55.112,00
Diverse Einzelforderungen	30.523,00	26.239,00
Zuschüsse der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg	466.592,00	28.915,00
Mineralölerstattung	6.996,00	16.602,00
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	67.627,00	77.557,00
Tilgungszuschüsse sog. Teilschulderlass	130.000,00	16.000,00
Steuer Guthaben	1.087,00	6.861,00
	768.871,00	894.488,00

Die *Geschäftsguthaben* haben sich wie folgt entwickelt:

	2010 (€)	2009 (€)
Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	580.350,00	576.750,00
- der verbleibenden Mitglieder	12.058.063,00	11.756.546,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	57.900,00	56.250,00
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	12.696.313,00	12.389.546,00

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2010 beträgt 2,48%.

Die *Rücklagen* haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.691.740,00 €. Die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen beträgt 3.209.667,00 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 482.073,00 € wird in 2011 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

	2010 (€)	Zuführung 2010 (€)	2009 (€)
Gesetzliche Rücklage	12.500.000,00	500.000,00	12.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	21.871.499,00	2.209.667,00	19.661.832,00
Andere Ergebnismrücklagen	28.000.000,00	500.000,00	27.500.000,00
Ergebnismrücklagen	62.371.499,00	3.209.667,00	59.161.832,00

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 136,4 T€, den wir zulasten des *Außerordentlichen Aufwandes* in einer Summe zugeführt haben. Des Weiteren wurden Zahlungsverpflichtungen für Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenbergr« zum Stichtag 1. Januar 2010 in Höhe von 1.371,7 T€ in die Bilanzposition *Sonstige Verbindlichkeiten* umgegliedert.

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

	2010 (€)	2009 (€)
Noch aufzuwendende Beträge für:		
- persönliche Verwaltungskosten	148.089,00	140.185,00
- sächliche Verwaltungskosten	40.500,00	45.000,00
- Betriebskosten	86.000,00	85.000,00
Gewährleistung Reihenhäuser Vahrenwinkelweg	0,00	5.302,00
	274.589,00	275.487,00

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

	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.597.342,16	3.738.108,54 (3.422.584,76)	16.777.782,06	57.081.451,56	77.597.342,16	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.246.258,11	1.401.933,84 (1.368.091,35)	5.871.722,46	12.972.601,81	20.246.258,11	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.628.997,57	6.628.997,57 (6.303.560,23)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.662,44	81.662,44 (101.245,54)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.331.119,67	1.331.119,67 (1.137.719,80)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.497,83	46.497,83 (23.828,54)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.486.476,23	100.867,39 (128.305,59)		1.385.608,84		
	107.418.354,01	13.329.187,28 (12.505.335,81)	22.649.504,52	71.439.662,21	97.843.600,27	

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

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den *Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung* sind die Erlöse aus dem Betrieb der Seniorenwohnanlagen »Haus Am Frankenberg« und »Haus Süderelbe« mit 11.810,5 T€ enthalten.

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

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ermittelte Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 148 T€.

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr, um den nach BilMoG unter den *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

In den *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* sind 2,7 T€ aus der Aufzinsung von einem Zuschuss der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg enthalten.

Das *Außerordentliche Ergebnis* setzt sich aus der Position *Anderere außerordentliche Aufwendungen* aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 mit der Zuführungshöhe von 136,4 T€ zusammen.

Die *Steuern vom Einkommen und Ertrag* in Höhe von 60,4 T€ setzen sich aus in 2010 geleisteten Vorauszahlungen, anrechenbaren sowie in den *Steuerrückstellungen* eingestellten Beträgen zusammen.

4. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu der folgenden Abweichung der Eröffnungsbilanz auf den 1. Januar 2010 von der Schlussbilanz auf den 31. Dezember 2010 geführt: Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichem Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.

5. Sonstige Angaben

Für den Neubau in Wilhelmsburg, Trettaustraße 7 – 11, 11 a – c, den Neubau in Winsen, Tonnhäuser Weg 37, die Erweiterung der Geschäftsstelle Kleinfeld 86, die Erweiterungsbauten in der Waldfrieden-Siedlung sowie für Modernisierungsmaßnahmen in Heimfeld, Alter Postweg 2, Bissingstraße 1, 3, 5 und in der Pflegeabteilung der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg« entstehen Kosten von rd. 3,0 Mio. €. Zur Finanzierung stehen zu valutierende Fremdmittel von rd. 1,8 Mio. € und eigene Mittel der Genossenschaft von rd. 1,2 Mio. € zur Verfügung.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der »Süderelbe« Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2010 über ein Eigenkapital von 392,2 T€, der Jahresabschluss 2010 weist einen Jahresüberschuss von 65,9 T€ aus.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,0	6,0
Technische Mitarbeiter	4,0	
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«	40,5	28,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10,0	14,0
	62,5	48,0

Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

Mitgliederbestand	
Anfang 2010	8.655
Zugang 2010	560
Abgang 2010	533
Ende 2010	8.682

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rd. 301,5 T€ erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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 (ab 1. Oktober 2010)
Stefan Ellendt (bis 31. Oktober 2010)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Heiner Heinrich, Vorsitzender (bis 31. März 2011)
Michael Niemeyer, Vorsitzender (ab 01. April 2011)
Torsten Gerlach
Gertrud Harder
Manfred Keßler
Melanie Mahnke

Hamburg, 15. April 2011

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand

Weitere (freiwillige) Angaben

zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechneten und für 2010 noch abzurechnenden Betriebskosten.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* setzen sich zusammen aus:

	2010 (€)	2009 (€)
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	190.722,00	241.251,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.291,00	2.137,00
Erstattung von Telefongebühren	48.955,00	49.638,00
Vereinnahmte Eintrittsgelder	14.940,00	14.970,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	57.354,00	65.981,00
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	4.007,00
Tilgungszuschüsse	130.000,00	0,00
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	34.762,00	57.490,00
	486.024,00	435.474,00

Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2010 (€)	2009 (€)
Heiz- und Betriebskosten	5.697.026,00	5.578.992,00
Instandhaltungskosten	5.192.641,00	6.064.143,00
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen »Haus Am Frankenberg« und »Haus Süderelbe«	2.686.650,00	2.819.186,00
Erbbauzinsen	260.482,00	260.640,00
Sonstige Aufwendungen	22.602,00	19.365,00
	13.859.401,00	14.742.326,00

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 157 T€ auf Betriebskosten und 230 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

Als *Sonstige betriebliche Aufwendungen* weisen wir aus:

	2010 (€)	2009 (€)
Sächliche Verwaltungskosten	1.050.044,00	828.794,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	20.562,00	12.729,00
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	23.182,00	19.516,00
Abbruchkosten und Buchwertabgänge	16.026,00	0,00
Abschreibung auf nicht regulierte Versicherungsschäden	5.308,00	8.613,00
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	62.047,00	41.517,00
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	30,00	18,00
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.298,00	1.299,00
Spenden	1.259,00	909,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	5.915,00	3.524,00
	1.185.671,00	916.919,00



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2010 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

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

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. 2010 wurden hierfür insgesamt rd. 8.605,2 T€ investiert. In 2011 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 6.563 T€ vorgesehen; davon werden rd. 4.796 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2010 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4% auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2010 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 2011

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Verzeichnis der Vertreter

(einschließlich Ersatzvertreter – Stand vom 15. April 2011)

Wahlbezirk 1

Wohnanlagen: Bauernholztal, Falkenbergsweg, Kieseltal, Moostal, Scheidebachtal

Appelbaum	Kristin	Bauernholztal 36
Bark	Hansjürgen	Falkenbergsweg 147
Fluegge	Heinz	Bauernholztal 9

Ersatzvertreter

Lewens	Rainer	Moostal 4
Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
Rückert	Thorsten	Bauernholztal 36

Wahlbezirk 2

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

Glüsing	Rita	Berkefeldweg 2
Niwa	Marlies	Hermesweg 9 c
Schroeder	Bärbel	Hermesweg 3 b
Jacobs	Anke	Berkefeldweg 11
Schwerdtfeger	Barbara	Hermesweg 5 c
Homann	Wilma	Hans-Dewitz-Ring 15
Briesemeister	Gerd	Milchgrund 80
Göß	Gerda	Hermesweg 23
Katzsch	Michael	Hans-Dewitz-Ring 12
Liehne	Rita	Hermesweg 19

Ersatzvertreter

Redmann	Herbert	Gildering 1
---------	---------	-------------

Wahlbezirk 3

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

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

Wahlbezirk 4

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

Bischoff	Gabriele Sonja	Niemannstr. 11
Klose	Heinz	Niemannstraße 17
Dalibor	Heike	Alter Postweg 2
Feßler	Ruth	Julius-Ludowieg-Straße 103

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen: Dorflageweg, Francoper Straße, Kleinfeld

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

Wahlbezirk 6

Wohnanlagen: Gerdauring, Neuwiedenthaler Straße, Striepenweg, Twistering

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

Ersatzvertreter

Grund Marlies Neuwiedenthaler Straße 78

*Wohnanlagen: Rehrstieg und Thiemannhof***Wahlbezirk 7**

Schramm Vladimir Thiemannhof 17

Hachmeister Günther Thiemannhof 12

Treike Gisela Thiemannhof 12

*Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt***Wahlbezirk 8**

Taenzer Helmut Am Kielortplatz 54

*Unversorgte Mitglieder***Wahlbezirk 9**

Pfeiffer Ingrid Bremer Straße 72
 Mecklenburg Dirk Sandheide 45
 Antholz Jörg Jägerfeldweg 51
 Schmied Elke Kapellenweg 11
 Wohlfarth Ingeburg Scheideholzhang 15
 Schröder Ute Haakestraße 107
 Johannsen Nicola Holunderweg 37, 21220 Seevetal
 Beenk Peter Heimfelder Straße 65
 Grigo Jürgen Am großen Dahlen 11
 Meinschien Petra Gromballring 19
 Borgstedt Renate Alte Weiden 11 b
 Richter Klaus Eißendorfer Grenzweg 40 a
 Dunker Wolf Dieter Am Mühlenfeld 69
 Siegemund Gunter Eißendorfer Grenzweg 40 b
 Winterberg Hans-Joachim Rotbergkamp 14 d
 Schulz Ulrike Bittcherweg 4 a
 Bienert Jörg Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegersen
 Sperling Harald Stader Straße 54
 Schütt Dieter Meckelfelder Stieg 5
 Köhler Manfred Urnenhang 28
 Schulz Herbert Rütterskamp 2
 Nagler Heinz Fichtenweg 2, 21217 Seevetal
 Groth Hans-Werner Stader Straße 240
 Fust Robert Thörlstraße 19
 Gooßen Gerhard Neelandstieg 1
 Perlbach Rainer Kreetortring 81 c
 Probst Peter Hausbrucher Straße 61
 Stahl Heinz Garbersweg 54
 Atrott Ernst-Jürgen Krönenfeld 7
 Lemme Heinz Im Grund 6, 21629 Neu Wulmstorf
 Oelerich Peter Weiherheide 12
 Schumacher Hermann Baustraße 5
 Boschat Gerhard Volkswohlweg 1
 Dammann Thomas Fosséstraße 16, 21354 Bleckede
 Billgow Werner Roggenkamp 1, 21244 Buchholz
 Koopmann Adolph Kasperstraße 23 b, 21647 Moisburg

Vertreter

Wahlbezirk 10	<i>Wohnanlagen: Bergheide, Heidjerweg, Neugrabener Bahnhofstraße, Ringheide, Rostweg, Scheideholzweg, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Scheideholzhang</i>		
	Heinsohn	Holger	Scheideholzweg 129
Wahlbezirk 11	<i>Wohnanlagen: Georg-Wilhelm-Straße, Trettaustraße, Zeidlerstraße</i>		
	Ziemer	Sabine	Zeidlerstraße 39
Wahlbezirk 12	<i>Wohnanlagen: Kleine Straße, Am Weinberg, Reeseberg, Gordonstraße, Rembrandtstraße, Sudermannstraße</i>		
	Handke	Ute	Gordonstraße 44
	Sielaff	Peter	Kleine Straße 15 a
Wahlbezirk 13	<i>Wohnanlage: Am Frankenberg</i>		
	Buschmeier	Eberhard	Am Frankenberg 34
	Kaminski	Ursel	Am Frankenberg 36
	Berger	Kurt	Am Frankenberg 36
	Müller	Horst	Am Frankenberg 36
	<u>Ersatzvertreter</u>		
	Stender	Gerhard	Am Frankenberg 34
	Althoff	Willi	Am Frankenberg 34
	Röder	Ulrich	Am Frankenberg 36
Wahlbezirk 14	<i>Wohnanlagen: Tönnhäuser Weg, Im Saal, Rehmenberg, Hugo-Haase-Weg, Hirtenbrink, Winser Baum, In den Wettern</i>		
	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5, 21423 Winsen
	Bauer	Erich	Winser Baum 19, 21423 Winsen
	<u>Ersatzvertreter</u>		
	Hillmann	Erika	Im Saal 53, 21423 Winsen
Wahlbezirk 15	<i>Wohnanlagen: Appenstedter Weg, Heidekamp, Große Heide, Pulvermühlenweg, Große Wiesen, Ashausener Straße</i>		
Wahlbezirk 16	<i>Fördernde Mitglieder im Landkreis Harburg</i>		
	Schiemann	Helmut	Maschener Schützenstraße 6 a, 21220 Seevetal
Wahlbezirk 17	<i>Wohnanlagen: Focksweg und Steendiek</i>		
	Gerdau	Siegrid	Focksweg 51
Wahlbezirk 18	<i>Wohnanlagen: Hammer Landstraße</i>		
	Layer	Frieda	Hammer Landstraße 168
	Bilkenroth	Harry	Hammer Landstraße 168

Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
A. Hamburg						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127 Bauernholtal 1, 3–7, 9, 14, 18, 18 a + b Kieselal 5 Scheidebachtal 2 a + b, 4–6, 8, 10, 12, 18	35		1		1
2*	Bauernholtal 17, 19, 20 a + b, 22 a + b, 21–34, 36–42, 44–47, 51, 53, 55 Kieselal 2, 4, 6, 8 Scheidebachtal 9, 11, 13 a + b	70			6	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24 Moostal 1–8 Falkenbergsweg 139, 141, 143, 145, 147	55				
4*	Milchgrund 78, 80, 82 Hermesweg 11 a–b, 12, 13 a–b, 14, 15 a–b, 16	92				
5*	Milchgrund 84 Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18 a, 20, 22, 24, 26, 28 Sudermannstraße 33, 35, 37, 31 a	72	1	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6 Geraer Weg 1–18 Rotenhäuser Damm 2, 4, 6 Fährstraße 14, 22, 24 a, 26 a, 28, 32	283	10	20	33	5
8*	Julius-Ludowig-Straße 101, 103, 105, 107 Hirschfeldplatz 2, 4 Marienstraße 82, 84	95	1	9		
9*	Hermesweg 1, 3 a–b, 5 a–c, 7 a–d, 9 a–d Milchgrund 65, 67, 69 Stader Straße 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137	209	1	10	1	3
10*	Hermesweg 17–23, 25, 27, 29 Grumbrechtstraße 118 Stader Straße 101, 103	108		37		1
11*	Bissingstraße 1, 3, 5 Alter Postweg 2	29		7	4	
12*	Niemannstraße 11, 13, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31	95				1
13*	Kerschensteinerstraße 11, 13	16		11		
14*	Berkefeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 Stader Straße 95, 97, 99	67			11	
15*	Francoper Straße 14/1, 14/2 a–e, 14/3, 14/4 a–e, 14/5, 14/6 a–d, 14/7, 14/8 a–d Dorflageweg 21 a–h Kleinfeld 29 a–e, 31 a–e, 33 a–h, 35 a–d, 37 a–d, 28, 30, 32, 34, 36	164		63	22	3
1501*	Kleinfeld 38 a + b	19			20	
16*	Alter Postweg 3, 5	18	2	3	5	
17*	Kleinfeld 77 a–b, 78 a–c, 79 a–b, 80 a–c, 81 a–b, 82 a–c, 83 a–b, 84 a–c	200		74	15	9
18*	Falkenbergsweg 131, 133, 135, 137	20 ⁽¹⁾		11	2	2
19	Berkefeldweg 2 Grumbrechtstraße 78, 80	174	2	56	50	4

Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
20*	Francoper Straße 17 a – c	18		9		1
21	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		57	23	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 11, 12 a – c, 13, 14, 15, 16, 17 a – b, 18 a – c, 20, 22, 24 a – c, 26 a – c, 28 a – d, 30 a – d, 32 a – d Neuwiedenthaler Straße 74, 76, 82, 84 Striepenweg 30 a – c, 34 a – c Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 12 – 21 a, 22, 24, 33 a – c, 35, 37	648		129	220	3
24*	Twistering 1 a – b, 3 a – b, 5 a – b Neuwiedenthaler Straße 78, 80 Gerdauring 2 a – b, 4 a – b, 6 a – b, 8, 10	62	2	2	8	8
28	Rehrstiege 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5 – 20	188		48	100	20
30	Thiemannhof 21 – 23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			28	
32*	Trettaustraße 13 Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustraße 7 – 11, 11 a – c	11		34	17	
33	Alter Postweg 53 Woellmerstraße 18	16		15		1
35*	Am Weinberg 3, 3 a – d, 4, 6, 8, 10 Reeseberg 153	86		46	16	
36	Kleinfeld 28 a – d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39	Rostweg 27 a – c, 29 a – b Scheideholzweg 127, 129	49		18	18	3
40	Am Frankenberg 34, 36	78	3		27	234 ⁽²⁾
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34 – 48	64			53	
44	Hinzeweg 5	11			9	1
47	Kleinfeld 88 – 90	16		9	16	
4701	Kleinfeld 86		2		13	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7 – 17	71		24	33	
49	Scheideholzweg 7, 9, 11, 28	36		26		
50*	Denickestraße 174, 176 Triftstraße 98, 100	48 ⁽³⁾			43	3
51*	Steendiek 22	4			4	
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 ⁽⁴⁾
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41 – 45, 63 – 73	9		6	3	

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
B. Landkreis Harburg						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
80*	Appenstedter Weg 41 – 45, Seevetal Große Heide 3, Seevetal Heidekamp 4, Seevetal	20		12		
81*	Pulvermühlenweg 32a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26 – 30, Seevetal	22		5	3	
83	Im Saal 51 / 53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10 – 14, Winsen/Luhe	9				
85	Hugo-Haase-Weg 7 / 13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
86	Hirtenbrink 24 a, Winsen/Luhe	1				
87	Große Wiesen 15, Seevetal	23			9	
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			8	
89	Ashausener Straße 1 + 3, Winsen/Luhe Bardenweg 2, Winsen/Luhe	24			12	1
90*	Tönnhäuser Weg 37, Winsen/Luhe	6		4		
91*	Winser Baum 13 – 19, 38 – 44, Winsen/Luhe	96		20	31	1
92*	In den Wettern 2 a, Winsen/Luhe	11			12	
Gesamt		4.183	27	1.017⁽⁵⁾	1.033	466
		6.726				

- 1) 2 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
 - 2) 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen
 - 3) 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
 - 4) 151 Pflegeplätze eingeschlossen
 - 5) 109 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 0 40 70 20 52 - 0 · Telefax 0 40 70 20 52 - 12

Wir sind für Sie da:

Mo., Di. 9 bis 12 Uhr, 14 bis 16 Uhr

Mi. 9 bis 12 Uhr

Do. 9 bis 12 Uhr, 14 bis 18 Uhr

www.baugen-suederelbe.de

Seniorenwohnanlage »Haus Am Frankenberg«

Am Frankenberg 34 · 21077 Hamburg

Telefon 0 40 7 64 03 - 0

Seniorenwohnanlage »Haus Süderelbe«

Hammer Landstraße 168 · 20537 Hamburg

Telefon 0 40 80 60 81 00