

Geschäftsbericht 2013







Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG

Genossenschaftsregister GnR 756

Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg

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

www.baugen-suederelbe.de



Inhalt

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

„Süderelbe“ auf einen Blick

	2013	2012	2011
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bilanzsumme	186,0	183,1	184,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36,6	35,7	35,6
Bauleistungen	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neubau, Erwerb & Modernisierung	8,4	5,4	2,9
Geschäftsguthaben	14,7	13,6	13,1
Rücklagen	69,3	66,6	64,9
Instandhaltungsaufwand	6,8	7,6	6,7
Bilanzgewinn	0,5	0,5	0,5
Bestand			
Fertiggestellte Wohnungen	4	12	31
Bewirtschaftete Wohnungen	4.223	4.218	4.213
Mitglieder	8.975	8.863	8.766

Organe



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



*Neubau Ahornweg 41-47,
21423 Winsen/Luhe, VE 95*

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

steigende Baupreise aufgrund von erhöhten Anforderungen an die energetische Ausstattung von Wohngebäuden, erhöhte Baulandpreise, ansteigende Mieten und ein anhaltendes Bevölkerungswachstum kennzeichnen die Immobilienmärkte in den großen Ballungszentren unseres Landes, so auch in der Metropolregion Hamburg. Ganz oben auf der Prioritätenliste der Wohnungspolitik steht der Neubau von Wohnungen, die sich auch mittlere und untere Einkommenschichten leisten können. Nur der Neubau von Mietwohnungen kann die angespannten Märkte entlasten. Dies setzt jedoch voraus, dass die Rahmenbedingungen für Investitionen auch im unteren und mittleren Segment wirtschaftlich tragfähige Neubauentscheidungen fördern.

Dies kann jedoch nur gelingen, wenn der Anstieg der Baupreise gedämpft werden kann und ausreichend Grundstücke zu angemessenen Preisen auch durch den Hamburger Senat zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist insbesondere der Gesetzgeber gefordert, nicht durch immer höhere staatliche Auflagen in Sachen Energieeffizienz den Anstieg der Baupreise zusätzlich zu den allgemeinen Baupreissteigerungen anzutreiben.

Die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertretenen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften beteiligen sich daher unverändert aktiv am Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Sie werden 2014 voraussichtlich rund 524 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investieren. Davon werden allein 245 Millionen Euro in den Wohnungsneubau fließen. 793 Wohnungen werden in 2014 von Hamburger Genossenschaften fertiggestellt.

Auch die „Süderelbe“ wird sich, wie in der Vergangenheit, sehr gezielt und kontinuierlich an der Schaffung neuen Wohnraums in der Metropolregion beteiligen. So wurden Anfang 2014 gerade die 32 neu errichteten Wohnungen im Ahornweg in Winsen/Luhe bezogen und mit dem Bau von weiteren 26 Wohnungen auf einem im Geschäftsjahr ebenfalls im Ahornweg erworbenen Grundstück werden wir 2014 beginnen. In Neuwiedenthal werden wir noch in diesem Jahr mit der Errichtung von zwei neuen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 56 Wohnungen, davon 33 öffentlich geförderten Wohnungen im Bereich des Servicewohnens für

unsere älteren Mitglieder, beginnen. Darüber hinaus haben wir in der Waldfrieden-Siedlung im Geschäftsjahr 4 Doppelhäuser fertiggestellt und der Baubeginn 2 weiterer Doppelhäuser ist für 2014 geplant.

Mit unseren Neubauaktivitäten fühlen wir uns dem genossenschaftlichen Auftrag, unseren Mitgliedern gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, stets verpflichtet. So ist es uns möglich, auch im freifinanzierten Wohnungsbau Neubaumieten deutlich unter 10 Euro zu ermöglichen. Diese Mieten und unsere über alle Wohnanlagen errechnete Durchschnittsmiete von derzeit 5,89 Euro sind unter anderem Beleg für ein erfolgreiches genossenschaftliches Geschäftsmodell, das sich auf der Basis soliden wirtschaftlichen Handelns den Mitgliederinteressen verpflichtet fühlt. Auch mit unseren kontinuierlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, die in 2013 rund 8,8 Millionen Euro betragen, werden wir auch zukünftig eine hohe Wohnqualität in unseren Wohnanlagen in den Mittelpunkt unserer Anstrengungen stellen.

Ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr für unsere Genossenschaft liegt hinter uns. Hierüber können Sie sich in diesem Geschäftsbericht eingehend informieren. Wir freuen uns, dass das Geschäftsjahr wiederum vom Vertrauen unserer Mitglieder und einer hohen Kontinuität der wirtschaftlichen Entwicklung unseres Unternehmens geprägt war. Aus dem Jahresüberschuss werden wir auch für das Geschäftsjahr 2013 wiederum eine Dividende in Höhe von 4% auf die Genossenschaftsanteile ausschütten.

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

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



Wirtschaftliches Umfeld

Mit einer Bruttowertschöpfung von über 434 Milliarden Euro und einem Anteil von ca. 19% an der gesamten Bruttowertschöpfung ist die Immobilienwirtschaft in Deutschland eine der größten Wirtschaftszweige. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Kernbereich der Immobilienwirtschaft verzeichnete 2013 dabei ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9%. Während die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes insgesamt in 2013 um 1,2% sank, zeigte der Wohnungsbau als Teilbereich des Baugewerbes mit einem Zuwachs von 0,3% im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Die Wohnungsbauinvestitionen der Unternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) sind geprägt von ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung. Sie sind nicht am schnellen Profit orientiert, sondern auf langfristig attraktive Wohnungsbestände ausgerichtet.



Neubau Ahornweg 41-47,
21423 Winsen/Luhe, VE 95

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz anhaltender Rezession in einer Reihe europäischer Länder und einer moderaten weltwirtschaftlichen Konjunktur behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2013 um 0,4% und blieb damit im zweiten Jahr in Folge hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 Prozent) zurück. Die Konjunktur hat sich im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich, erholt, so dass die zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 von einer Wachstumsrate zwischen 1,2% und 1,9% ausgehen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5%. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren. Während sich der Einfluss der Energiepreise auf die Gesamtteuerung abgeschwächt hat, wirkten 2013 vor allem die Nahrungsmittel mit 4,4% Steigerung preistreibend.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2013 trotz einer geringfügigen Steigerung der Arbeitslosigkeit stabil. Die Arbeitslosenquote ist um 0,1% auf 6,9% gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.950.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 41,84 Millionen Personen gestiegen. Das waren 233.000 mehr als im Vorjahr und bedeutet den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2013 gegenüber 2012 real um 0,8% (Vorjahr 1,2%) gestiegen und liegt damit 0,4 Prozentpunkte über der Wirtschaftsleistung des Bundes. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 7,4% und lag damit 0,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (7,5%). Im Dezember 2013 betrug die Arbeitslosenquote 7,3% gegenüber 7,1% im Dezember 2012.

Das Bevölkerungswachstum Hamburgs hält aufgrund eines Wanderungsplus aus anderen Bundesländern und dem Ausland unverändert an. Am Ende des 2. Quartals 2013 betrug die Bevölkerungszahl 1.742.700 Personen und damit 18.398 Personen mehr als zum Vergleichszeitpunkt des Vorjahres. Ein vom Institut der deutschen Wirtschaft prognostiziertes weiteres Bevölkerungswachstum der Metropolregion Hamburg bis zum Jahr 2030 um knapp 10% auf 3,04 Millionen Einwohner und die niedrigste Leerstandsquote von Mietwohnungen unter allen Bundesländern umschreiben aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sowohl ein positives Umfeld für Immobilieninvestitionen, als auch die wohnungspolitischen Herausforderungen der Zukunft.

Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir zwei Bauvorhaben mit insgesamt 36 Wohnungen bearbeitet:

21423 Winsen/Luhe, Ahornweg 41 – 47

Die 32 Wohnungen (4 Achtfamilienhäuser) und 44 Außenstellplätze wurden am 31. Januar bzw. 28. Februar 2014 an unsere Mitglieder übergeben. Die Gebäude wurden nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 erstellt und bieten von einer 2-Zimmerwohnung (60 m²) bis zu einer 3 ½ Zimmerwohnung (94 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.

Waldfrieden-Siedlung

Aus wirtschaftlichen Überlegungen haben wir das Zweifamilienwohnhaus Kieselstal 6 in 2012 abgebrochen und auf dem Grundstück im Geschäftsjahr zwei Einfamiliendoppelhaushälften errichtet, ebenso auf dem unbebauten Grundstück Scheidebachtal 18 a+b. Die vier Einfamiliendoppelhaushälften haben wir am 31. Oktober 2013 an unsere Mitglieder übergeben.

Darüber hinaus haben wir den Umbau und die Erweiterung von Gebäuden nach dem Freiwerden fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen und eine Doppelhaushälfte komplett saniert und mit der Modernisierung einer weiteren Wohnung begonnen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen werden wir das Zweifamilienwohnhaus Kieselstal 8 2014 abrechnen und auf dem Grundstück zwei Einfamiliendoppelhaushälften errichten. Mit den Bauarbeiten werden wir Mitte des Jahres 2014 beginnen, so dass die Einfamiliendoppelhaushälften Ende 2014/Anfang 2015 an unsere Mitglieder vermietet werden können.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 860 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 Senat bei der wohnungspolitischen Zielsetzung,



Neubau Einfamiliendoppelhaushälfte Kieselstal 6
Waldfrieden-Siedlung,
21147 Hamburg, VE 2



Neubau Einfamiliendoppelhaushälfte Scheidebachtal 18 a+b
Waldfrieden-Siedlung,
21147 Hamburg, VE 2

bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Unerlässlich ist jedoch, dass die Rahmenbedingungen (Baulandpreise; steigende Baukosten) dieses zulassen. Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit der Vorbereitung zweier Bauvorhaben:

Neugraben-Fischbek, Neuwiedenthaler Straße 82/84

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

Wir beabsichtigen daher, das Gebäude abzubauen und auf dem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, 37 Tiefgaragenstellplätzen und 9 Außenstellplätzen zu errichten. Entlang der Neuwiedenthaler Straße entsteht ein sechsgeschossiges Gebäude, in dem die Wohnform „Servicewohnen“ für unsere älteren Mitglieder angeboten wird. Nach den Plänen können 33 öffentlich geförderte Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geschaffen werden. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 43 m² bis ca. 60 m² und sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon oder eine Terrasse. Dieses Gebäude wird öffentlich gefördert, daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden. In dem zweiten Gebäude, parallel zum Twistering,

werden in einem viergeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss 23 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Das Gebäude bietet von einer 2-Zimmerwohnung (45 m²) bis zur 3-Zimmerwohnung (79 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau des Fahrstuhls eignen sich die Wohnungen für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist für dieses Gebäude nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2014 sein. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das IV. Quartal 2015 vorgesehen.

21423 Winsen/Luhe, Ahornweg 28, 30, 32

Von einem Privateigentümer haben wir das unbebaute Grundstück in Winsen/Luhe, Ahornweg 28, 30, 32 im Geschäftsjahr erworben.

Die Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor. Vorgesehen ist die Errichtung von 26 Wohnungen und 30 Kfz-Stellplätzen. Ein Gebäude wird mit einem Fahrstuhl ausgestattet, bei den weiteren Gebäuden sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Gebäude werden nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus-70 errichtet. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Die Gebäude bieten von einer 2 Zimmerwohnung (56 m²) bis zur 3 1/2 -Zimmerwohnung (94 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau des Fahrstuhls eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen. Eine Förderung



*Neubauvorhaben
Neuwiedenthaler Straße 82/84
Planskizze; 21147 Hamburg, VE 23*

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

Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2014 sein, die Fertigstellung der Gebäude ist für das IV. Quartal 2015 vorgesehen.

Modernisierung & Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfänglichen Modernisierungstätigkeit von Genossenschaftswohnungen stand im Geschäftsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallation wird erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 48 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 57) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 927 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir die Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage VE 04 (Milchgrund 80/82, Hermesweg 11 a+b, 13 a+b, 15 a+b) abgeschlossen. Die Fenster, die Wohnungseingangstüren, die Dächer, die Briefkastenanlagen sowie die Heizungsanlagen wurden erneuert. Die Außenfassaden haben einen neuen Anstrich erhalten. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 1.182,6 T€ aufgewendet. Davon wurden 152,7 T€ als Instandhaltungskosten verbucht.

In der Wohnanlage Rembrandtstraße 18, 18 a, 20-28; Sudermannstraße 33-37 (VE 06) wurden ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Fenster, die Wohnungseingangstüren sowie die Heizungsanlagen wurden erneuert. Bei Bedarf wurden die Dächer und Kellerdecken nachgedämmt. Die Dachgauben wurden erneuert und gedämmt und die Außenfassaden haben einen neuen Anstrich erhalten. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 1.040,8 T€ aufgewendet. Davon wurden 380,3 T€ als Instandhaltungskosten verbucht.

Das Hausverwalterbüro in Heimfeld, Milchgrund 69 (VE 09) wurde 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. Die Kosten für diese beiden Maßnahmen betragen rd. 303,4 T€.

2014 werden in der Wohnanlage Milchgrund 78, Hermesweg 12, 14, 16 (VE 04) umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Geplant ist die Erneuerung der Fenster, der Wohnungseingangstüren, der Dächer, der Briefkastenanlagen sowie der Heizungsanlagen. Die Außenfassaden erhalten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen werden nach Abschluss der Arbeiten überarbeitet.

In der Wohnanlage Große Wiesen 15 a-c, 13 in 21217 Seevetal-Meckelfeld (VE 87/88) sind für 2014 ebenfalls umfangreiche Modernisierungsarbeiten geplant. Vorgesehen ist, die Wohnanlage 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 Heizungsanlagen erneuert.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenbergr. Es wurden acht Bäder im Wohnpflegebereich modernisiert. Darüber hinaus wurden für die Ergotherapie neue Therapieräume geschaffen. Im Jahr 2014 werden wir weitere Bäder modernisieren. Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.826 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 eine zukunftsfähige Energieversorgung beschäftigt sich auch die „Süderelbe“. Ziel dabei muss es sein, den Energieverbrauch der Wohnungsbestände nachhaltig zu senken und den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu reduzieren. Bereits seit Anfang der 80er Jahre widmen wir uns diesem Thema. 3.117 Wohnungen unserer 3.157 bis 1980 errichteten Wohnungen sind mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet. In den kommenden Jahren werden wir in unseren Wohnanlagen weitere energiesparende Maßnahmen vorsehen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen und damit einen weiteren Beitrag zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.



Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und betrug im Geschäftsjahr 8,99 % (Vorjahr 8,53%); ohne Leerzug der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 betrug diese 8,41 %. Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 32 Wohnungen in Winsen/Luhe, Ahornweg 41-47 und der 4 Doppelhaushälften in der Waldfrieden-Siedlung (VE 02) hatten wir im Geschäftsjahr 378 Mieterwechsel (Vorjahr 359) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 95 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:

106 Mitglieder

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

83 Mitglieder

verstarben im Berichtszeitraum oder wechselten in eine Senioreneinrichtung,

46 Mitglieder

kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

30 Mitglieder

zogen in erworbenes Wohneigentum,

9 Mitglieder

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

23 Mitglieder

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

72 Mitglieder

kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,

9 Mitglieder

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

Im Jahr 2013 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 38 Wohnungen nicht vermietet, davon 23 Wohnungen wegen des geplanten Abrisses der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84.

Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.863	87.144
Zugang 2013	610	12.420
	9.473	99.564
Abgang 2013	-498	-5.346
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	8.975	94.218

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 10,5 Anteilen (im Vorjahr 9,8) beteiligt.

Der Mitgliederbestand gliederte sich am 31.12.2013 wie folgt:

Mit Wohnungen bzw. Heimplätzen	
Versorgte Mitglieder	4.358
Fördernde Mitglieder	2.223
Noch zu versorgende Mitglieder	1.859
Vorgemerkte Kündigungen	228
Doppelmitgliedschaften	281
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	26
Insgesamt:	8.975

Unter den 1.859 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.517 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 134 Personen für das Haus Hammer Landstraße vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters noch keinen Anspruch auf ein Angebot für einen Heim- bzw. Pflegeplatz haben oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Alteneinrichtung noch nicht anstreben. Selbstverständlich besteht der verständliche Wunsch, in der eigenen Wohnung möglichst lange zu bleiben. Die eigenverantwortliche „Vorsorge“ für das Wohnen im Alter macht aber auch deutlich, dass Mitglieder von Genossenschaften adäquate Angebote von ihrem Unternehmen erwarten.

Personalwesen

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

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	10	4	8	5
Technische Angestellte	4		5	
Angestellte der Seniorenwohnanlage				
Haus Am Frankenberg	34	28	37	28
Hauptamtliche Hauswarte	10		12	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		12		15
	58	44	62	48

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2013 einen kaufmännischen Auszubildenden sowie einen Studenten in einem bautechnischen dualen Studiengang.

Zwei Mitarbeiter befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Ein Mitarbeiter ist langfristig erkrankt bzw. dauerhaft erwerbsunfähig.

Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlagen werden grundsätzlich bei der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren das 70 Beschäftigte (davon 23 Teilzeitbeschäftigte, 12 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 90 Beschäftigte (davon 45 Teilzeitbeschäftigte, 9 Auszubildende und 6 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 3.908,7 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2013 insgesamt 10 Pensionäre und 4 Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

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

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden auch im

Geschäftsjahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

„Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich aufgrund der Aufnahme der Verwaltungstätigkeit für Neubauvorhaben eines Privatinvestors zum 31.12.2013 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.

Aktuell betreut die Gesellschaft 14 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 8 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.173 Wohnungen, 60 Reihenhäuser, 624 Garagen, 9 Gewerbeeinheiten und 10 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

„Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH

Zur Verbesserung der Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße haben wir am 18.09.2013 eine weitere Tochtergesellschaft, die „Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH, gegründet. Die Gesellschaft, die 16 Mitarbeiter im Bereich Küche und Service beschäftigt, hat ihren Geschäftsbetrieb am 1. Dezember 2013 aufgenommen.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis zum 05.09.2013 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet:

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

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohnungen sowie Heim- und Pflegeeinrichtungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 05.09.2013

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

1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs

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

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsverorgung 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 3.386 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg, mit 504 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Mitte. Weitere 333 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

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

Am 31. Dezember 2013 verwalteten wir in 585 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 6.814 Mietobjekte. Das sind 14 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

Wohn- und Geschäftsbauten

4.223	Wohnungen	mit 244.419 m ² Wohnfläche
25	Arztpraxen, Läden, Büros	mit 2.677 m ² Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze	
2.098	Garagen, Carports, Stellplätze	
87	sonstige Mietobjekte	

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Umwandlung von Gewerbe- und Büroflächen zu Wohnraum (VE 07; VE 19) und dem Neubau von 4 Doppelhäusern (VE 02) geändert.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.263 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 77,3 % unseres Bestandes.

Neben dem Neubezug einer Wohnanlage mit 32 Wohnungen und 4 Doppelhäusern hatten wir im Geschäftsjahr 378 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,99 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 359 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 8,53 %) zu verzeichnen. Wegen des beabsichtigten Leerzugs der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 wurden 23 Mitglieder mit neuem Wohnraum versorgt.

Im Jahr 2013 verzeichneten wir neben dem Leerzug der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82/84 grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2013 und zum Vorjahr gegenüber.

	Plan 2013 Mio. EUR	Ist 2013 Mio. EUR	Ist 2012 Mio. EUR
Nettokalmtieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	30,3	30,6	30,0
Instandhaltung	7,0	6,8	7,6
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,9	3,9	4,1
Jahresüberschuss	3,0	3,2	2,2

Die Kennzahl Nettokalmtieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen wurde in dieser Darstellung erstmalig um den Punkt der Erlösschmälerungen ergänzt. Die Vorjahreskennzahlen wurden dementsprechend angepasst. Die Veränderung der Kennzahl zum Planansatz 2013 ergibt sich einerseits aus Mehrerlösen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße sowie andererseits aus geringeren Erlösschmälerungen.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2013 verringert, da durch umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen der Anteil der zu aktivierenden Kosten gestiegen ist.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir einen Jahresüberschuss von 3,2 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr: 2,2 Mio. EUR). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen

unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. EUR, insbesondere aufgrund von Anpassungen der Nutzungsgebühren, gestiegenen Erlösen der Seniorenwohnanlagen sowie geringeren Erlösschmälerungen.

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

	2013		2012		+/-
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Entstehung	37,7	100,0	36,9	100,0	+ 0,8
Nettokaltmieten einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	30,6	81,2	30,0	81,3	+ 0,6
Gebühren, Umlagen u.a.	6,0	15,9	5,9	16,0	+ 0,1
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1,1	2,9	1,0	2,7	+ 0,1
Verwendung	37,7	100	36,9	100	0,8
Betriebs- und Heizungskosten	5,8	15,4	6,0	16,2	-0,2
Instandhaltungskosten	6,8	18,0	7,6	20,6	-0,8
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für die Seniorenwohnanlagen und Bestandsveränderungen)	7,0	18,7	6,5	17,5	0,5
Personalaufwendungen	3,9	10,3	3,9	10,5	0,0
Abschreibungen	4,8	12,7	4,4	12,1	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,3	3,4	1,3	3,6	0,0
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	4,0	10,6	4,1	11,2	-0,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	0,9	2,4	0,9	2,4	0,0
Jahresüberschuss	3,2	8,5	2,2	5,9	1,0

2.2. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in

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

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	+ 2,9	+ 1,8
Investitionstätigkeit	- 8,5	- 5,4
Finanzierungstätigkeit	+ 4,8	+ 0,8
Gesamt - Cashflow	- 0,8	- 2,8
Finanzmittelbestand am Jahresende	1,7	2,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungsausgaben erhöht.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 5,3 Mio. EUR auf die Neubautätigkeit (Winsen/ Luhe, Errichtung von vier Mehrfamilienhäuser sowie in der Waldfrieden-Siedlung, Errichtung von 4 Doppelhäusern) sowie 1,7 Mio. EUR auf die Modernisierungstätigkeit (umfangreiche energetische Modernisierungen bei zwei Wohnanlagen) sowie 0,5 Mio. EUR auf die Anschaffung eines unbebauten Grundstücks in Winsen/Luhe.

Die Investitionen (Neubau- und Modernisierungstätigkeit) wurden im Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 4,4 Mio. EUR fremdfinanziert.

2.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2013 wie folgt dar:

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012		Veränderung Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	176,3	94,8	172,7	94,3	3,6
Umlaufvermögen	9,7	5,2	10,4	5,7	-0,7
Gesamtvermögen	186,0	100,0	183,1	100	+2,9
Eigenkapital	84,5	45,4	80,8	44,1	+3,7
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensions- u.a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,7	1,2	0,7	0,0
- aus der Dauerfinanzierung	90,3	48,5	91,1	49,7	-0,8
- langfristige Verbindlichkeiten	1,2	0,7	1,2	0,7	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	8,8	4,7	8,8	4,8	0,0
Gesamtkapital	186,0	100,0	183,1	100,0	+2,9

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Mio. EUR angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 8,5 Mio. EUR standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,8 Mio. EUR und Anlagenabgängen von 0,1 Mio. EUR gegenüber.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 84,5 Mio. EUR gegenüber 80,8 Mio. EUR im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 44,1 % im Vorjahr auf 45,5 % am 31. Dezember 2013.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 0,7 Mio. EUR vermindert. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus den Abflüssen beim Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

		2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapital	Mio. EUR	84,5	80,8	78,6	75,6	72,0	69,3
Quote	%	45,5	44,1	42,6	40,9	40,1	38,3

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvaluierung (+ 4,4 Mio. EUR), abzüglich der planmäßigen Tilgung (- 4,9 Mio. EUR).

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

Das Anlagevermögen beträgt 94,8 % der Bilanzsumme und ist fast vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Wir wirken den Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegen, indem wir für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 4,2 Mio. EUR, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31. Dezember 2018 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Die in früheren Jahren zu verzeichnenden hohen Erlösschmälerungen durch längere Leerstandszeiten insbesondere bei der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße wollen wir auf das verminderte Maß des Geschäftsjahres stabilisieren. Dieses ist jedoch abhängig von der zu erreichenden Auslastung der Seniorenwohnanlagen.

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

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Pflegesätzen, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Nettokaltmieten einschl. Zuschüssen von 31,0 Mio. EUR, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 3,9 Mio. EUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7,3 Mio. EUR. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,6 Mio. EUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 7. Mai 2014

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG, Hamburg

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		31.008,00	38.452,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.244.808,37		168.451.659,21
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.329.374,32		1.402.860,32
Grundstücke ohne Bauten	559.144,41		928.277,52
Technische Anlagen und Maschinen	266.909,00		306.833,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.141.396,43		1.229.476,43
Anlagen im Bau	5.201.564,37		0,00
Bauvorbereitungskosten	329.195,08	176.072.391,98	249.948,63
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		100.000,00
Andere Finanzanlagen	2,56	200.002,56	2,56
Anlagevermögen insgesamt		176.303.402,54	172.707.509,67
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Unfertige Leistungen	5.747.356,05		5.917.159,41
Andere Vorräte	20.866,07	5.768.222,63	34.000,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	197.202,05		180.868,91
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	236.000,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.890,55		10.959,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.698,24		6.836,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.726,89		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.321.164,35	1.808.682,08	1.352.593,04
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.667.072,87		2.499.019,61
Bausparguthaben	426.300,10	2.093.372,97	345.277,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Umlaufvermögen insgesamt		9.670.277,68	10.346.715,50
Bilanzsumme		185.973.680,22	183.054.225,17

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	576.000,00		553.800,00
· der verbleibenden Mitglieder	14.127.671,59		13.069.015,99
· aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 503,73 €)	31.350,00		24.750,00
		14.735.021,59	(300,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	14.000.000,00		13.500.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	25.762.437,77		24.104.656,31
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.657.781,46 €)			(674.013,21)
Andere Ergebnisrücklagen	29.500.000,00		29.000.000,00
· (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €)		69.262.437,77	(500.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.202.012,10		2.186.261,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.657.781,46	544.230,64	-1.674.013,21
Eigenkapital gesamt		84.541.690,00	80.764.470,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.188.929,00		1.205.840,00
Sonstige Rückstellungen	336.295,61	1.525.224,61	320.877,01
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.292.373,83		72.711.670,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.028.789,30		18.348.439,75
Erhaltene Anzahlungen	6.931.227,02		6.857.717,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.490,38		94.753,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.168.219,82		1.244.249,52
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		65.243,57
Sonstige Verbindlichkeiten	1.259.817,99	99.795.918,34	1.330.751,38
· (davon aus Steuern: 602,78 €)			(0,00)
· (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.168.756,95 €)			(1.241.029,43)
Rechnungsabgrenzungsposten		110.847,27	110.211,48
Bilanzsumme		185.973.680,22	183.054.225,17

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	36.581.658,04		35.679.050,35
b) aus Betreuungstätigkeit	227.014,88		144.979,10
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>121.259,51</u>	36.929.932,43	133.418,50
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-169.803,36	339.558,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		168.350,00	101.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		401.469,42	417.916,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.422.313,29		16.394.872,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.930.900,82</u>	19.353.214,11	<u>3.645.253,02</u>
Rohergebnis		<u>17.976.734,38</u>	16.776.397,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.167.449,52		3.100.195,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 123.505,36 €)	<u>748.211,50</u>	3.915.661,02	<u>775.520,27</u> (156.043,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	4.809.661,16	4.809.661,16	4.459.807,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.340.726,48	1.316.404,88
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 100.000,00 €)		100.000,00	30.000,00 (30.000,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €)		0,00	3.819,70 (3.819,70)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 142,08 €)	<u>65.289,71</u>	65.289,71	<u>92.613,54</u> (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen: 0,00 €) (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 58.248,00 €)	<u>3.981.699,28</u>	3.981.699,28	<u>4.153.524,91</u> (142,06) (59.378,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>4.094.276,15</u>	3.097.377,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.028,58	30.765,81
Sonstige Steuern		<u>882.235,47</u>	<u>880.350,78</u>
Jahresüberschuss		<u>3.202.012,10</u>	2.186.261,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.657.781,46	1.674.013,21
Bilanzgewinn		<u>544.230,64</u>	512.248,08

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 umfänglichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnlagen der VE 1, 2 und 3 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.
3. In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von 168,4 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. *Grundstücke mit Geschäftsbauten* unterliegen einer Nutzungsdauer von 20 Jahren. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer bis 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 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 € vermerkt.
6. Die Bilanzposition *Technische Anlagen und Maschinen* beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und 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. Gegenstände des *Umlaufvermögens* haben wir nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
11. *Investitionszuschüsse*, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erreicht wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den Forderungen mit dem Barwert erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen netto abgezogen.

Anhang

12. Als Rechnungsgrundlagen für die *Pensionsrückstellungen* dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005 G, mit einem Rechnungszinsfuß von 4,88 % jährlich (Stand: Dezember 2013). 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.
13. Die *Sonstigen Rückstellungen* beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.
14. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angegeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Anlagewerte	169.026,39	6.196,45	0,00	0,00	144.214,84	31.008,00	13.640,45
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.535.726,92	3.338.568,59	140.616,64	1.848,60	90.490.719,10	167.244.808,37	4.462.620,02
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.599.358,59	1.309,00	0,00	0,00	1.271.293,27	1.329.374,32	74.795,00
Grundstücke ohne Bauten	928.277,52	529.263,75	0,00	-898.396,86	0,00	559.144,41	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	399.208,32	0,00	0,00	0,00	132.299,32	266.909,00	39.924,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.119.653,78	140.970,69	129.172,65	0,00	1.990.055,39	1.141.396,43	218.681,69
Anlagen im Bau	0,00	4.055.067,48	0,00	1.146.496,89	0,00	5.201.564,37	0,00
Bauvorbereitungskosten	249.948,63	329.195,08	0,00	-249.948,63	0,00	329.195,08	0,00
	261.832.173,76	8.394.374,59	269.789,29	0,00	93.884.367,08	176.072.391,98	4.796.020,71
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	0,00
	100.002,56	0,00	0,00	0,00	0,00	200.002,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt	262.101.202,71	8.500.571,04	269.789,29	0,00	94.028.581,92	176.303.402,54	4.809.661,16

2. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten*. Es wurde in Winsen/Luhe zur Bestandsbebauung ein Grundstück in Höhe von 529,3 T€ inkl. Erwerbsnebenkosten angeschafft. Bereits angefallene Planungskosten werden in der Position *Bauvorbereitungskosten* gezeigt. Das im Geschäftsjahr 2012 erworbene Grundstück in Winsen/Luhe wurde 2013 der Bebauung zugeführt und unter der Position *Anlagen im Bau* gezeigt.
3. Bei der Position *Unfertige Leistungen* handelt es sich ausschließlich um noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
4. Die Forderungen und *sonstige Vermögensgegenstände* mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Im Wesentlichen setzen sich die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 861 T€ und aus Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg zusammen.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2013 EUR	2013 EUR	2012 EUR
Forderungen aus:			
Vermietung	197.202,05	8.248,32	12.064,49
Verkauf von Grundstücken	236.000,00	0,00	0,00
Betreuungstätigkeit	10.890,55	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen gegen verbundene Unternehmen	1.698,24	0,00	0,00
	41.726,89	0,00	0,00
	487.517,73	8.248,32	12.064,49
Sonstige Vermögensgegenstände	1.321.164,35	915.380,19	974.621,88
	1.808.682,08	923.628,51	986.686,37

Als *Sonstige Vermögensgegenstände* weisen wir aus:

	2013 EUR	2012 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	73.967,18	57.099,58
Instandhaltungsrücklagen	40.948,12	46.429,47
Diverse Einzelforderungen	18.739,30	17.550,32
Zuschüsse der IFB Hamburg	1.069.126,76	1.096.840,98
Mineralölerstattung	17.512,52	33.996,71
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	3.734,32	38.577,04
Steuer Guthaben	97.136,15	62.098,94
	1.321.164,35	1.352.593,04

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:

	2013 EUR	2012 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	576.000,00	553.800,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.127.671,59	13.069.015,99
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.350,00	24.750,00
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	14.735.021,59	13.647.565,99

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2013 beträgt 7,97 %.

6. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.202.012,10 €. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 2.657.781,46 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 544.230,64 € wird in 2014 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

Rücklagenspiegel:

	2012 EUR	Einstellung aus Jahres- überschuss 2013 EUR	2013 EUR
Gesetzliche Rücklage	13.500.000,00	500.000,00	14.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	24.104.656,31	1.657.781,46	25.762.437,77
Andere Ergebnisrücklagen	29.000.000,00	500.000,00	29.500.000,00
Ergebnisrücklagen	66.604.656,31	2.657.781,46	69.262.437,77

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

	2013 EUR	2012 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
· persönliche Verwaltungskosten	155.904,01	158.725,01
· sächliche Verwaltungskosten	47.500,00	44.620,00
· Betriebskosten	95.000,00	79.780,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	37.891,60	37.752,00
	336.295,61	320.877,01

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	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.292.373,83	3.886.021,32 (3.691.169,96)	16.483.405,37	54.922.947,14	75.292.373,83	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.028.789,30	1.252.057,76 (1.484.854,82)	4.443.854,22	9.332.877,32	15.028.789,30	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.931.227,02	6.931.227,02 (6.857.717,39)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.490,38	115.490,38 (94.753,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.168.219,82	1.168.219,82 (1.244.249,52)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00 (65.243,57)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.259.817,99	150.515,39 (203.236,93)	91.283,78	1.018.018,82		
	99.795.918,34	13.503.531,69 (13.641.226,09)	21.018.543,37	65.273.843,28	90.321.163,13	

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 58,4 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 12.181 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 58,2 T€ gekürzt.
3. Die *Steuern vom Einkommen und Ertrag* in Höhe von 33,2 T€ setzen sich aus in 2013 geleisteten Vorauszahlungen, anrechenbaren Beträgen sowie Forderungen gemäß der Position *Sonstige Vermögensgegenstände* in Höhe von 44,6 T€ zusammen. Dem steht, aus der Verrechnung von Steuerbeträgen der Veranlagungszeiträume 2007 bis 2012, ein Steuerguthaben in Höhe rund 23,1 T€ gegenüber.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der „Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2013 über ein Eigenkapital von 441,4 T€ bei einer Bilanzsumme von 623,2 T€. Der Jahresabschluss 2013 weist einen Jahresüberschuss von 45,7 T€ aus.

Die Genossenschaft ist weiterhin alleinige Gesellschafterin der „Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH. Die Gesellschaft wurde zum 18. September 2013 mit Sitz in Hamburg unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 T€. Die Aktivierung der Gesellschaftereinlage wird als Zugang unter der Position *Anteile an verbundenen Unternehmen* gezeigt. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2013 über ein Eigenkapital von 43,1 T€ bei einer Bilanzsumme von 119,2 T€. Der Jahresabschluss 2013 weist einen Jahresfehlbetrag von 56,9 T€ aus.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9,50	4,75
Technische Mitarbeiter	4,00	
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage	36,00	29,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10,75	12,50
	60,25	46,75

3. Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

Mitgliederbestand	
Anfang 2013	8.863
Zugang 2013	610
Abgang 2013	498
Ende 2013	8.975

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 1.059 T€ erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

Verpflichtungen	Mio. EUR
aus Neubautätigkeit	0,9
aus Modernisierungstätigkeit	0,2

Unser zuständiger Prüfungsverband ist der

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

Mitglieder des Vorstandes:

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Manfred Keßler	stellvertretender Vorsitzender (bis 28. Mai 2013)
Melanie Mahnke	stellvertretende Vorsitzende (ab 28. Mai 2013)
Torsten Gerlach	Schriftführer
Dirk Mecklenburg	stellvertretender Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert	
Lars Manschewski	(ab 28. Mai 2013)

Hamburg, 7. Mai 2014

Wohnungsbaugenossenschaft
„Süderelbe“ eG, Hamburg

Gerd Höft

Holger Rullmann

Der Vorstand

Freiwillige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen ergeben sich aus dem Saldo der für das Vorjahr abgerechneten und für 2013 noch abzurechnenden Betriebskosten.
2. Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* setzt sich zusammen aus:

	2013 EUR	2012 EUR
Regulierung von Schadenersatzansprüchen	182.878,80	169.923,15
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.502,78	11.590,57
Erstattung von Telefongebühren	45.839,60	46.154,88
Vereinnahmte Eintrittsgelder	16.080,00	17.280,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Erträge aus früheren Jahren, Bearbeitungsgebühren u.ä.	48.924,47	115.876,97
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	94.243,77	80,00
Tilgungszuschüsse	0,00	12.500,00
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	10.000,00	44.511,29
	401.469,42	417.916,86

3. Für unseren Grundbesitz sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2013 EUR	2012 EUR
Heiz- und Betriebskosten	5.752.137,53	5.972.509,99
Instandhaltungskosten	6.818.965,82	7.597.406,96
Sachkosten der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße	2.555.672,30	2.541.048,12
Erbbauzinsen	279.472,57	263.330,80
Sonstige Aufwendungen	16.065,07	20.576,78
	15.422.313,29	16.394.872,65

Von den insgesamt angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 156 T€ auf Betriebskosten und 234 T€ auf Instandhaltungskosten verrechnet.

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

	2013 EUR	2012 EUR
Sächliche Verwaltungskosten	1.215.037,53	1.157.100,66
Abschreibungen auf Mietforderungen	12.553,08	12.369,52
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	23.177,46	22.861,02
Abbruchkosten und Buchwertabgänge	0,00	67.924,03
Abschreibung auf nicht regulierte Versicherungsschäden	331,25	5.902,11
Nebenkosten der Geldbeschaffung, Bauwesenversicherung	27.489,81	45.001,94
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	349,81	30,00
Bewirtschaftung Wohnungseigentum	1.366,20	1.368,00
Spenden	2.047,00	2.509,00
Aufwendungen für frühere Jahre u.a.	58.374,34	1.338,60
	1.340.726,48	1.316.404,88

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2013 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 zwei 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. 2013 wurden hierfür insgesamt rd. 8.826 T€ investiert. In 2014 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 10.910 T€ vorgesehen; davon werden rd. 5.710 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2013 ermöglicht, wie in den Vorjahren, eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2013 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 2014

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

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

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

Wahlbezirk 3	Wohnanlagen: Fährstraße, Geraer Weg, Rotenhäuser Damm, Weimarer Straße		
Vertreter	Stüben	Wilfried	Geraer Weg 11
	Kratz	Tina	Geraer Weg 1
	Wittrock	Lars	Rotenhäuser Damm 4
Ersatzvertreter	Mewes	Hans-Joachim	Geraer Weg 2

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

Wahlbezirk 5	Wohnanlagen: Dorflageweg, Francoper Straße, Kleinfeld		
Vertreter	Zinser	Thomas	Kleinfeld 84 b
	Tetzner	Ernst	Kleinfeld 82 c
	Meier	Bernd	Dorflageweg 21 d
	Petersen	Ernst-August	Kleinfeld 79 b
	El-Masri	Samih	Francoper Straße 14/7

Wahlbezirk 6	Wohnanlagen: Gerdauring, Neuwiedenthaler Straße, Striepenweg, Twistering		
Vertreter	Köhler	Thomas	Neuwiedenthaler Str. 74
	Fritsch	Britta	Gerdauring 4 a
	Bartholomäus	Uwe	Neuwiedenthaler Str. 74
	Janssen	Alwin	Twistering 26 c
	Albrecht	Karin	Neuwiedenthaler Str. 78
	Klimek	Milena	Twistering 30 c
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
Ersatzvertreter	Bojanowski	Johanna	Twistering 17 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a

Wahlbezirk 7	Wohnanlagen: Rehrstiege und Thiemannhof		
Vertreter	Stolpmann	Stefan	Rehrstiege 48
	Treike	Gisela	Thiemannhof 12
	Hachmeister	Günther	Thiemannhof 12

Wahlbezirk 8 Wohnanlage: Reihenhäuser in Norderstedt

Wahlbezirk 9	Wohnanlagen: Unversorgte Mitglieder		
Vertreter	Bienert	Jörg	Dorfstraße 5 b, 21644 Wiegensen
	Glüsing	Nicola	Holunderweg 37, 21220 Seevetal
	Goößen	Gerhard	Neelandstiege 1
	Meinschien	Petra	Gromballring 19
	Syllwasschy	Dirk	Moorstraße 2 g, 21218 Seevetal
	Ludolph	Andreas	Falkenbergsweg 36
	Schmied	Elke	Kapellenweg 11
	Kolkmann	Hans-Hermann	Am Sportplatz 1, 21698 Bargstedt
	Perlbach	Rainer	Kreetortring 81 c
	Dunker	Wolf Dieter	Dieter Zum Jägerfeld 14
	Lemme	Heinz	Im Grund 6, 21629 Neu Wulmstorf
	Alsguth	Ulf	Hasenwinkel 13, 21217 Seevetal
	Dammann	Thomas	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 Stiege 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
	Ort	Günter	Wendlohstraße 37 a
	Kohl	Jakob	Alter Kirchweg 8, 21217 Seevetal
	Oelerich	Peter	Weierheide 12
	Groth	Hans-Werner	Stader Straße 240
	Schulz	Herbert	Rüterskamp 2
	Boschat	Gerhard	Volkswohlweg 1
	Koopmann	Adolph	Kasperstraße 23 b, 21647 Moisburg

Vertreter

Wahlbezirk 10	Wohnanlagen: Bergheide, Heidjerweg, Neugrabener Bahnhofstraße, Ringheide, Rostweg, Scheideholzweg, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Scheideholzhang		
Vertreter	Heinsohn	Holger	Scheideholzweg 129
Wahlbezirk 11	Wohnanlagen: Georg-Wilhelm-Straße, Trettaustraße, Zeidlerstraße		
Vertreter	Rathei	Thorsten	Trettaustraße 7
	Ziemer	Sabine	Zeidlerstraße 39
Ersatzvertreter	Heße	Peter	Trettaustraße 11 a
	Gronwald	Andreas	Zeidlerstraße 37
Wahlbezirk 12	Wohnanlagen: Kleine Straße, Am Weinberg, Reeseberg, Gordonstraße, Rembrandtstraße, Sudermannstraße		
Vertreter	Handke	Ute	Gordonstraße 44
	Sielaff	Peter	Kleine Straße 15 a
Wahlbezirk 13	Wohnanlage: Am Frankenberg		
Vertreter	Baumann-Sieverts	Bärbel	Am Frankenberg 34
	Buchholz	Elfriede	Am Frankenberg 36
	Boll	Hannelore	Am Frankenberg 36
	Buschmeier	Eberhard	Am Frankenberg 34
Ersatzvertreter	Stender	Gerhard	Am Frankenberg 34
	Meixner	Käthe	Am Frankenberg 36
	Zomm	Günter	Am Frankenberg 36
Wahlbezirk 14	Wohnanlagen: Tönnhäuser Weg, Im Saal, Rehmenberg, Hugo-Haase-Weg, Hirtenbrink, Winser Baum, In den 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
Wahlbezirk 15	Wohnanlagen: Appenstedter Weg, Heidekamp, Große Heide, Pulvermühlenweg, Große Wiesen, Ashausener Straße		
Vertreter	Goutte	Dominique	Große Weisen 15 a, 21217 Seevetal
	Streich	Ronald	Große Wiesen 15 b, 21217 Seevetal
Wahlbezirk 16	Wohnanlagen: Fördernde Mitglieder im Landkreis Harburg		
Wahlbezirk 17	Wohnanlagen: Focksweg und Steendiek		
Vertreter	Dr. Elleuche	Nicole	Focksweg 87
Ersatzvertreter	Gerdau	Siegrid	Focksweg 51
Wahlbezirk 18	Wohnanlage: Hammer Landstraße		
Vertreter	Bilkenroth	Harry	Hammer Landstraße 168



*Modernisierte Wohnanlage
Rembrandtstraße 18, 18a, 20-28/
Sudermannstraße 33-37
21077 Hamburg, VE 6*

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; Kieseltal 5 Scheidebachtal 2a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	35		1		1
2*	Bauernholtal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieseltal 2, 4, 6 a+b, 8, Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	71			17	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53			4	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11a-b, 12, 13a-b, 14, 15a-b, 16	92				
5*	Milchgrund 84, Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18a, 20, 22, 24, 26, 28; Sudermannstraße 33, 35, 37, 31a	72	2	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1-18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6; Fährstraße 14, 22, 24a, 26a, 28, 32	284	9	20	33	6
8*	Julius-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	3
1501*	Kleinfeld 38 a+b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	18	2	3	5	
17*	Kleinfeld 77a-b, 78a-c, 79a-b, 80a-c, 81a-b, 82a-c, 83a-b, 84a-c	200		74	15	9
18*	Falkenbergsweg 131, 133, 135, 137	20		11	2	2
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	176	1	56	50	4

Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
20*	Francoper Straße 17a-c	18		9		1
21	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		65	15	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12a-c, 13, 14, 15, 16, 17a-b, 18a-c, 20, 22, 24a-c, 26a-c, 28a-d, 30a-d, 32a-d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76, 82, 84; Striepenweg 30a-c, 34a-c, Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 12-21a, 22, 24, 33a-c, 35, 37	648		133	216	3
24*	Twistering 1a-b, 3a-b, 5a-b, Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2a-b, 4a-b, 6a-b, 8, 10	63	1	2	8	8
28	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	96	20
30	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
32*	Trettaustraße 13, Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustrasse 7-11; 11 a-c	42		35	17	
33	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		15		1
35*	Am Weinberg 3, 3a-d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		47	16	
36	Kleinfeld 28a-d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39*	Rostweg 27a-c, 29a-b, Scheideholzweg 127, 129	49		36		3
40	Am Frankenberg 34, 36	78	3		34	234 ⁽¹⁾
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	
44	Hinzeweg 5	11			9	1
47	Kleinfeld 88-90	16		9	16	
4701	Kleinfeld 86		2		15	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7-17	71		24	33	
49	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		26		
50*	Denickestraße 174, 176 ; Triftstraße 98, 100	48 ⁽²⁾			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	

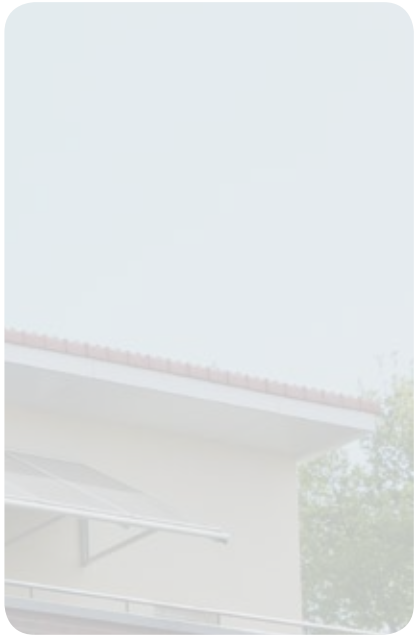
Unsere Wohnanlagen

VE	Wohnanlage	WE	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Sonstige
53	Hans-Dewitz-Ring 35-43	58		38	11	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8-12	35		19	10	
55	Hammer Landstraße 168	57	2	24	6	153 ⁽³⁾
56*	Gildering 1,2,3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45; 63-73	9		6	3	
B. Landkreis Harburg						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
80*	Appenstedter Weg 41-45, Gr. Heide 3, Heidekamp 4, Seevetal	20		11		
81*	Pulvermühlenweg 32a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26-30, Seevetal	22		5	3	
83	Im Saal 51/53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10-14, Winsen/Luhe	9				
85	Hugo-Haase-Weg 7/13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
86	Hirtenbrink 24a, Winsen/Luhe	1				
87	Große Wiesen 15, Seevetal	23			9	
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			8	
89	Ashausener Straße 1 + 3, Stelle Bardenweg 2	24			14	1
91*	Winsener Baum 13-19, 38-44, Winsen/Luhe	96		20	44	1
92*	In den Wettern 2a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37a, Winsen/Luhe	12		4	11	
		4.223	25	1.087 ⁽⁴⁾	1.011	468
Gesamt:		6.814				

- 1) 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen
- 2) 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung
- 3) 151 Pflegeplätze eingeschlossen
- 4) 182 Carports eingeschlossen

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





Wohnungsbaugenossenschaft »Süderelbe« eG

Genossenschaftsregister GnR 756
Gegründet am 16. September 1947
Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg
Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg
Telefon: (040) 70 20 52 - 0 · Telefax: (040) 70 20 52 - 12
www.baugen-suederelbe.de

