

# Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 e.G.

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

### Lagebericht

#### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg - Wandsbek von 1897 e.G. ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Hamburg und verwaltete am 31.12.2008 einen eigenen Bestand von

3.138 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 182.950 qm

43 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.098 qm

6 weitere Einheiten ( 3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen- genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus ) mit einer Nutzfläche von 1.141 qm

556 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (11.113 qm)

564 Kfz-Stellplätze im Freien und

52 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

1 Sonstiges Objekt

Für Dritte verwaltete die Genossenschaft unverändert 40 Kfz-Stellplätze in Jenfeld.

Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von € 1.894.626,00 angefallen.

Für das Jahr 2009 werden plangemäß höhere Aufwendungen für die Instandhaltung entstehen.

#### 2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2008 weist die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.287,6 aus. Er ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung (niedrigere Aufwendungen für die Instandhaltung), aus Nachbesserungen der Kaufvertragsbedingungen für die Grundstücksflächen Küperstieg, sowie durch die Neubewertung der Forderungen aus dem Kaufvertrag nach Schaffung der Zahlungsvoraussetzungen. Negativ beeinflusst wurde das Jahresergebnis durch notwendige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten, Zinsen während der Bauzeit für das Bauvorhaben Thiedeweg und die noch nicht abgeschlossene Modernisierung der Wohnanlage Reinbeker Redder.

Wir werden die Instandhaltungsaufwendungen in den nächsten Jahren steigern, um den Leerstand in unserem Wohnungsbestand zu verringern. Kompensieren werden wir dies mit dem gleichzeitigen Abbau der Verwaltungskosten.

#### Die Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.341,9	920,8	1.421,1
Bautätigkeit / Modernisierung	936,9	-9.458,0	10.394,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	132,2	4.782,6	-4.650,4
	3.411,0	-3.754,6	7.165,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-123,4	-147,1	23,7
Jahresergebnis	3.287,6	-3.901,7	7.189,3

Für das Geschäftsjahr 2009 rechnen wir ebenfalls mit einem positiven Ergebnis.

#### 3. Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel.

### Kapitalflussrechnung

	2008 T€	2007 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.287,6	-3.901,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.776,9	9.272,9
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-100,3	54,5

Cashflow (DVFA/SG)	5.964,2	5.425,7
Buchgewinn aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-18,0	-6.241,8
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-474,5	3.132,1
Ab-/Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	1.348,8	-5.675,4
Ab-/Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-111,9	1.125,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.708,6	-2.234,2
Planmäßige Tilgung v. Dauerfinanzierungen	-2.228,8	-2.423,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	4.479,8	-4.658,0
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen, Bauvorbereitung und Neubau	-3.342,7	-9.030,4
Anschaffung von Ausstattungsgegenständen u.a.	-116,9	-43,9
Abgang / Zugang Bausparguthaben	0,0	770,8
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	39.964,0	6.650,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.428,1	-1.653,5
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Valutierung von Darlehen	788,5	9.389,7
Darlehensrückzahlung	-173,6	-58,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	-216,0	9,5
Dividende für 2007 ( 3% ) / 2006 ( 3% )	-286,3	-291,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	112,6	9.048,8
<b>IV. Finanzierungsmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.164,3	2.737,3
Finanzmittelbestand am Beginn d. Geschäftsjahres	3.538,4	801,1
Finanzmittelbestand am Ende d. Geschäftsjahres	4.702,7	3.538,4

Es ergibt sich aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Cashflow von T€ 6.708,6 und nach Tilgung von T€ 4.479,8.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Über die in Anspruch genommenen langfristigen Darlehen hinaus verfügt unser Unternehmen über hinreichende Kreditlinien zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsbedarfs.

#### 4. Vermögenslage

##### Vermögens- und Kapitalstruktur

	2008 T€	2008 %	2007 T€	2007 %	+/- T€
Anlagevermögen	78.658,1	85,6	77.989,0	85,3	669,1
Umlaufvermögen und RAP	13.271,2	14,4	13.455,8	14,7	-184,6
Gesamtvermögen	91.929,3	100,0	91.444,8	100,0	484,5
Eigenkapital	11.299,5	12,3	8.514,3	9,3	2.785,2
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	99,3	0,1	154,5	0,2	-55,2
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen und RAP)					
langfristig	71.953,7	78,3	73.688,1	80,6	-1.734,4
kurzfristig	8.576,8	9,3	9.087,9	9,9	-511,1
Gesamtkapital	91.929,3	100,0	91.444,8	100,0	1.455,0

Die Bilanzsumme ist um 0,53 % gestiegen, der Anteil des Eigenkapitals hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.785 auf 12,3 % erhöht, und zwar durch

Jahresüberschuss	3.287
Dividende für 2007	-286
Abgang von Geschäftsguthaben	-216
	2.785

## 5. Risikobericht

Das Risiko-Management basiert vorrangig auf dem Controlling bei unterjähriger interner Berichterstattung. In die Betrachtung werden auch externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes einbezogen. Dabei steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

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

Für Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31.10.2009 ablaufen, haben wir Verlängerungsvereinbarungen getroffen, um das Risiko von Zinserhöhungen auszuschließen.

Sehr sorgfältig beobachten wir die Entwicklung des Wohnungsleerstandes. Dieser ist nur zu einem geringen Teil marktbedingt. Wir planen, die wegen ihres baulichen Zustandes zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vermietbaren Wohnungen kurzfristig zu modernisieren. Aufgrund der Wohnungsnachfrage bei unserem Unternehmen sehen wir große Chancen, die Leerstandskosten zu reduzieren. Durch die Erhöhung der Vermietbarkeit erwarten wir moderate Mieterhöhungen, die zu einer Stabilisierung des Jahresergebnisses beitragen werden.

## 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem 31.12.2008 sind bis zur Lageberichterstattung nicht eingetreten bzw. bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2008 berücksichtigt.

Hamburg, den 2. Juni 2009

*Der Vorstand*

*Siggelkow*

*Niedmers*

## Bilanz zum 31.12.2008

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.362,63	50.136,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.834.598,10		75.329.268,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	660.551,47		699.955,44
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.003,25		4.666,75
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.213,93		202.549,25
5. Anlagen im Bau	4.913.856,66		1.656.277,71
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	78.644.223,41	44.621,19
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		78.658.086,04	77.988.975,28
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.175.616,63		3.852.891,46
2. Andere Vorräte	1.910,59	4.177.527,22	2.088,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung	78.349,82		98.612,19
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4.114.275,99		5.395.500,00
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	11.038,95		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	184,47		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	177.256,30	4.381.105,53	557.603,20
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.702.623,28		3.538.402,25
2. Bausparguthaben	99,27	4.702.722,55	97,82
Umlaufvermögen insgesamt		13.261.355,30	13.445.194,92

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.874,79	10.604,87
Bilanzsumme		91.929.316,13	91.444.775,07

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	668.620,63		883.636,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.505.160,78		9.500.358,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.580,00	10.182.361,41	14.404,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.645,69 (Vorjahr € 9.966,75 )			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.323.000,00		1.323.000,00
davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	690.000,00	2.013.000,00	690.000,00
davon im Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (Vorjahr entnommen: € 0,00)			
III. Bilanzverlust			
1. Verlust- / Gewinnvortrag	-4.183.408,23		4.572,22
2. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3.287.589,42	-895.818,81	-3.901.662,93
Eigenkapital		11.299.542,60	8.514.308,15
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.812.477,00		1.857.596,00
2. Steuerrückstellungen	84.849,93		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	99.281,32		154.512,67
4. Sonstige Rückstellungen	3.213.495,33	5.210.103,58	3.772.806,88
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.176.726,42		64.023.071,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.522,10		7.607.873,94
3. Erhaltene Anzahlungen	3.890.060,77		3.848.041,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.507,26		55.057,16
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.441,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.192.146,97		1.396.911,75
7. Sonstige Verbindlichkeiten	87.099,71	75.349.063,23	155.106,92
davon aus Steuern € 20.515,13 (Vorjahr € 121.005,07)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 41.559,26 (Vorjahr € 14.066,92)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		70.606,72	56.048,39
Bilanzsumme		91.929.316,13	91.444.775,07

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.840.061,86		15.529.863,54
b) aus Betreuungstätigkeit	2.606,81		2.864,17
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.751,61	15.845.420,28	5.874,81
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		322.725,17	52.408,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.355.065,77	6.863.348,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		6.118.890,41	6.690.454,89
Rohergebnis		12.404.320,81	15.763.904,07
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.263.294,44		1.224.183,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	415.974,01	1.679.268,45	549.792,57

davon für Altersversorgung: € 202.212,75 (Vorjahr: € 341.839,50)

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.776.884,52	9.272.854,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		905.040,09	4.900.974,32
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	90,00		90,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	130.985,59	131.075,59	40.519,64
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.274.922,31 3.899.281,03	3.133.526,65 - 3.276.818,39
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		123.412,27	147.090,32
12. Sonstige Steuern		488.279,34	477.754,22
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		3.287.589,42	-3.901.662,93
13. Verlust- / Gewinnvortrag		-4.183.408,23	4.572,22
Bilanzverlust		-895.818,81	-3.897.090,71

## Anhang des Jahresabschlusses 2008

### A) Allgemeine Angaben

Hinsichtlich der Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen eingetreten.

### B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nach Absetzung der planmäßigen Abschreibungen ausgewiesen.

Wir gehen bei Altbauten von einer Nutzungsdauer von 90 Jahren und bei Neubauten von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren aus. Bei Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Nutzungsdauer zwischen 40 und 60 Jahren. Bei Garagen und Waschküchen wird mit einer Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren, bei Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren gerechnet. Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren, teilweise bis zu 25 Jahren. Für Software wird von einer drei- bis vierjährigen Nutzungsdauer ausgegangen.

Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 1.000,00, die im Geschäftsjahr zugegangen sind, werden innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

An dem unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ ausgewiesenen Neubauvorhaben Thiedeweg 23 werden zurzeit nur Bausicherungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund festgestellter Bauschäden wurden die Bauarbeiten zur Fertigstellung des Gebäudes eingestellt. Gegen mehrere am Bau Beteiligte wurden Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Es ist beabsichtigt, das Gebäude zu veräußern. In früheren Jahren wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 6.383,1 vorgenommen.

Für die zu erwartende Mängelbeseitigung wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 2.280,0 gebildet, die im Geschäftsjahr mit einem Betrag in Höhe von rd. € 116.000,00 in Anspruch genommen wurde.

Eigene Verwaltungsleistungen sowie Zinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Für die beabsichtigte Aufstockung der Wohnanlage Dernauer Straße 51 sind Planungskosten in Höhe von € 71.265,00 und für die Modernisierung der Gebäude Tonndorfer Hauptstraße 83 – 91 Kosten in Höhe von € 69.465,00 entstanden, die abgeschrieben worden sind. Beide Maßnahmen werden wegen der fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht durchgeführt.

Der Bilanzausweis des Umlaufvermögens erfolgte nach dem Niederstwertprinzip.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Für zu erwartende Steuerzahlungen für die Jahre 2007 und 2008 haben wir eine ausreichende Rückstellung gebildet.

Pensionsverpflichtungen sind mit ihrem Barwert ausgewiesen. Bewertungsgrundlage der Pensionsrückstellungen ist ein versicherungsmathematisches Gutachten, das unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines Rechnungszinses von 6% erstellt wurde.

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

Zur Entwicklung des Anlagevermögens siehe Tabelle "Entwicklung des Anlagevermögens".

Unter der Position "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen, denen erhaltene Anzahlungen in Höhe von € 3.890.060,77 gegenüber stehen.

Der Verkauf des Grundstücks Küperstieg erfolgte 2007 mit 3 Kaufverträgen. Den Kaufpreis für die erste Teilfläche haben wir

im Geschäftsjahr erhalten. Es ist uns auch gelungen, den bisherigen Mietern Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen, so dass die Verpflichtungen, die Grundstücksflächen geräumt an den Erwerber zu übergeben, erfüllt werden können. Durch Nachverhandlungen konnten eine Kaufpreiserhöhung, der Verzicht auf Anstricharbeiten an dem Objekt Tonndorfer Hauptstraße und vorgezogene Zahlungsfristen vereinbart werden. Die Maßnahmen wirken sich mit insgesamt € 1.544.500,00 positiv auf das Jahresergebnis 2008 aus.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 4.114.275,99 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Von den Forderungen aus Vermietung gegenüber früheren Mietern erwarten wir den Ausgleich von € 5.434,90 nach mehr als einem Jahr.

Die weiteren Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben jeweils Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Die in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden in Höhe von T€ 55,2 in Anspruch genommen. Neuzuweisungen erfolgen nicht mehr.

Rückstellungen mit größerer Bedeutung wurden gebildet für

	T€
Behebung von Baumängeln	2.164
Noch nicht abgerechnete Bauleistungen	470
Personalkosten, eigene Abschlusskosten	166
Beweissicherungskosten	97
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	81
Verpflichtungen aus Verkauf Küperstieg	70

### Entwicklung des Anlagevermögens

	AB 01.01.2008 EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten			EB 31.12.2008 EUR
		Umbuchung EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	340.034,47	0,00	771,12	0,00	340.805,59
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.469.002,19	0,00	0,00	13.164,79	118.455.837,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.711.293,37	0,00	0,00	0,00	1.711.293,37
3. Technische Anlagen und Maschinen	239.974,57	0,00	0,00	0,00	239.974,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	702.797,47	0,00	116.105,92	59.154,21	759.749,18
5. Anlagen in Bau	8.039.393,71		3.257.578,95	0,00	11.296.972,66
6. Bauvorbereitungskosten	44.621,19		96.108,42	140.729,61	0,00
Summe Sachanlagen	129.207.082,50	0,00	3.469.793,29	213.048,61	132.463.827,18
III. Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	129.548.616,97	0,00	3.470.564,41	213.048,61	132.806.132,77

	AB 01.01.2008 EUR	Abschreibungen			EB 31.12.2008 EUR
		Zugang EUR	Abgang EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		289.898,13	38.544,83	0,00	328.442,96
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		43.139.733,59	2.481.505,71	0,00	45.621.239,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.011.337,93	39.403,97	0,00	1.050.741,90
3. Technische Anlagen und Maschinen		235.307,82	2.663,50	0,00	237.971,32
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		500.248,22	74.036,90	47.749,87	526.535,25
5. Anlagen in Bau		6.383.116,00	0,00	0,00	6.383.116,00
6. Bauvorbereitungskosten		0,00	140.729,61	140.729,61	0,00
Summe Sachanlagen		51.269.743,56	2.738.339,69	188.479,48	53.819.603,77
III. Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagevermögen insgesamt	51.559.641,69	2.776.884,52	188.479,48	54.148.046,73
			Buchwerte	
			31.12.2008	31.12.2007
			EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			12.362,63	50.136,34
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			72.834.598,10	75.329.268,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten			660.551,47	699.955,44
3. Technische Anlagen und Maschinen			2.003,25	4.666,75
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung			233.213,93	202.549,25
5. Anlagen in Bau			4.913.856,66	1.656.277,71
6. Bauvorbereitungskosten			0,00	44.621,19
Summe Sachanlagen			78.644.223,41	77.937.338,94
III. Finanzanlagen			1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt			78.658.086,04	77.988.975,28

**Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31.12.2008** sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	davon mit einer Restlaufzeit				gesichert EUR *	Sicherheit
	Gesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.176.726,42	2.150.000,22	9.456.083,66	51.570.642,54	63.176.726,42	GPR
	(64.023.071,01)	(1.989.925,72)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.522,10	360.817,05	1.534.024,13	5.069.680,92	6.964.430,09	GPR
	(7.607.873,94)	(658.526,09)				
Erhaltene Anzahlungen	3.890.060,77	3.890.060,77	0,00	0,00		
	(3.848.041,00)	(3.848.041,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.507,26	38.507,26	0,00	0,00		
	(55.057,16)	(55.057,16)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00		
	(3.441,20)	(3.441,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.192.146,97	1.192.146,97	0,00	0,00		
	(1.396.911,75)	(1.396.911,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	87.099,71	87.099,71	0,00	0,00		
	(55.106,92)	(155.106,92)				
Summe Verbindlichkeiten	75.349.063,23	7.718.631,98	10.990.107,79	56.640.323,46	70.141.156,51	
	(77.089.502,98)	(8.107.009,84)				

\*) GPR = Grundpfandrecht

## D) Sonstige Angaben

### 1. Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

### 2. Beschäftigte

Die Zahl der im Jahr 2008 durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	13,00
Teilzeitkräfte	1,75
Gewerbliche Arbeitnehmer	7,67
Auszubildende	2,00
Insgesamt	24,42

### 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2008

Stand 01.01.2008	3.927
Zugänge	258
Abgänge	308
Stand 31.12.2007	3.877

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 5,0 erhöht.

#### 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

#### 5. Mitglieder des Vorstandes

Detlef Siggelkow, hauptamtlich ab 21.08.2008

Ralf Niedmers, ehrenamtlich ab 29.08.2008

Verena Helle, hauptamtlich bis 21.08.2008

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Martin Hornig, hauptamtlich bis 21.08.2008

#### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates ab 21.08.2007

Dennis Timmlau (Vorsitzender)

Björn Hauto (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)

Ernst-Wolfgang Lenz (bis 9. Mai 2009)

Arno Parieser

Jörg Preißkorn

Monika Tychsen (bis 11. März 2009)

Bis zur außerordentlichen Vertreterversammlung am 21.08.2008 gehörten dem Aufsichtsrat an:

Peter Fischer (Vorsitzender)

Margrit Gercke (stellv. Vorsitzende und Schriftführerin)

Bärbel Brigitte Hartung

Gerd Howe (Mitglied der Prüfungskommission)

Ulrich Mallon (Mitglied der Prüfungskommission)

Bernd Schumacher (Mitglied der Prüfungskommission)

**Hamburg, 2. Juni 2009**

*Der Vorstand*

*Siggelkow*

*Niedmers*

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragestellungen der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts und die wirtschaftlichen Verhältnisse regelmäßig, umfassend und zeitnah unterrichten lassen. Alle wesentlichen Fragen wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erörtert. Daneben fanden bei Bedarf zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorstand Besprechungen statt, in denen zusätzlich aktuelle Themenstellungen diskutiert wurden. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der seit dem 21. August 2008 amtierenden Geschäftsführung überzeugt und im Rahmen seiner Zuständigkeiten und Kompetenzen die ihm im Rahmen der Vorgaben von Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Entscheidungen getroffen.

Den Bericht über die Prüfung des geänderten Jahresabschlusses zum 31. 12. 2007 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Verband Nordd.

Wohnungsunternehmen hat der Aufsichtsrat erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses 2008 erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände gegen die Geschäftsführung oder den vorgelegten Abschluss. Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen, stimmt der Aufsichtsrat zu.

Frau Tychsen hat aus persönlichen Gründen ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Für ihr Engagement danken wir ihr sehr herzlich.

Mit tiefer Betroffenheit haben wir vom plötzlichen Ableben unseres Aufsichtsratsmitglieds Ernst-Wolfgang Lenz Kenntnis erhalten. Er hatte stets ein offenes Ohr für die Belange unserer Mitglieder. Wir werden ihn in guter Erinnerung behalten.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Beschäftigten für ihre Einsatzbereitschaft Dank und Anerkennung aus.

**Hamburg, den 4. Juni 2009**

*Dennis Timmlau*

### **Weitere Daten**

Der Jahresabschluss wurde am 29.06.2009 festgestellt.