



GESCHÄFTSBERICHT 2010



Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG

Ihrer geehrten Mitglieder und Geschäftspartner,

das Geschäftsgebäude der Genossenschaft in Barmbek, Wiesendamm 9, konnte nach sorgfältiger Vorbereitung und Baudurchführung planmäßig im November 2010 bezogen werden. Ein Meilenstein zur Sicherung der Unternehmensentwicklung wurde erreicht.

Trotz dieser zusätzlichen Anstrengungen wurde die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands ebenso erfolgreich fortgesetzt und ein gutes Jahresergebnis erzielt. Somit behauptete sich das demokratische Geschäftsmodell der Genossenschaft erneut in einer nach wie vor angespannten Wirtschafts- und Finanzmarktsituation in hervorragender Weise zugunsten der Mitglieder der *fluwog*.

Da die Misere an den Finanzmärkten das Wirtschaftswachstum und die politischen Entscheidungsspielräume weiterhin maßgeblich beeinflussen wird, erhält die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestands unter Berücksichtigung der Interessenlagen der Mitglieder bei eher stagnierenden Einkommen höchste Priorität.

Im Gespräch hauptsächlich mit den Mitgliedern und Kunden der *fluwog*, aber auch zwischen Mitarbeitern, Nachbarn und Kooperationspartnern, müssen die Zielkonflikte zwischen bezahlbarem Wohnraum, niedrigstem Energiebedarf, zeitgemäßen Wohnstandards, langlebigen Baumaterialien sowie anspruchsvoller Architektur geklärt und idealerweise aufgelöst werden.

Neben diesem Geschäftsbericht 2010 mit Pflichtangaben, Daten und Ergebnissen bietet der Jahresbericht 2010 zusätzliche Bilder, Ansichten und Informationen. Wie gewohnt können beide Berichte, Jahres- und Geschäftsbericht, im Internet unter www.fluwog.de eingesehen oder in gedruckter Form abgefordert werden.

Der Vorstand



Burkhard Pawils
Vorstand



Joachim Braun
Vorstand

Hamburg, Frühjahr 2011



Osterbrook 20 a-c, Hamm-Süd
Errichtung vorgehängter Balkone über dem Mittelkanal

| | |
|---|----|
| AUF EINEN BLICK | 2 |
| VERWALTUNGSORGANE | 2 |
| VORWORT | 3 |
| LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2010 GEMÄSS § 289 HGB | 6 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2010 | 17 |
| JAHRESABSCHLUSS 2010 EINSCHLIESSLICH ANHANG | 20 |
| VERTRETER UND ERSATZVERTRETER | 30 |



Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Wiesendamm 9, 22305 Hamburg

Telefon: 040.53 10 91-0, Fax: 040.53 10 91-40, E-Mail: wohnen@fluwog.de, www.fluwog.de

Architekten: Titel und Rückseite: KITZMANN ARCHITEKTEN; Seite 9: Huke-Schubert Berge Architekten

Fotos und Visualisierungen: Titel und Seiten 4, 7, 9, 26, 28: Achim van Gerven; Seite 10: FLUWOG-NORDMARK eG;
Seite 19: Andreas Bock; Rückseite: KITZMANN ARCHITEKTEN

Design: SINNSALON Agentur für Kommunikation und Design

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG zählt zu den mittelgroßen Genossenschaften in Hamburg und bewirtschaftet fast ausschließlich eigene Bestände in Hamburg. Der Jahresüberschuss konnte gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden.

Die Modernisierungstätigkeit und insbesondere der Umfang der Wärmedämmung des Gebäudebestands wurden gegenüber dem Vorjahr noch gesteigert. Die Bautätigkeit wurde auf hohem Niveau fortgesetzt.

Insgesamt hat die *fluwog* mit einem Jahresüberschuss von Tsd. €3.166,5 (Vorjahr Tsd. €3.007,9) abgeschlossen. Das gute Jahresergebnis erlaubt, wie in den Vorjahren, die Zahlung einer Dividende von 4 % und eine weitere Stärkung der Rücklagen der Genossenschaft.

1.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Finanz- und Wirtschaftskrise

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Bereits in der Wirtschaftskrise zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust. Ausschlaggebend hierfür dürften der Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und das Instrument der Kurzarbeit gewesen sein. Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen lag im November 2010 bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise.

Bestandshaltende Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften waren nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Aktuelle negative Auswirkungen waren in der Regel nicht festzustellen. Allerdings war einerseits eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte spürbar, andererseits war eine Verbesserung der Konditionen langfristiger Darlehen zu beobachten.

Entwicklung in Hamburg

Da Hamburg bisher vergleichsweise moderat durch die Wirtschaftskrise gekommen ist, verlief der Erholungsprozess im Verhältnis zu anderen Bundesländern eher unterdurchschnittlich. Während das bundesdeutsche Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2010 preisbereinigt um 3,1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 gestiegen ist, errechnete sich für Hamburg eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung von 2,3 %.

Die Einwohnerzahl Hamburgs ist von 1.783.968 im Oktober 2009 um 2.310 auf 1.786.278 im November 2010 gestiegen. Diese Entwicklung unterstreicht die Attraktivität der Metropole. Hamburg bleibt damit eine wachsende Stadt.

Nach dem Anstieg der Baugenehmigungen in 2009 um 11,2 % auf 4.186 Wohnungen ist nach den bis November 2010 vorliegenden Zahlen davon auszugehen, dass das Jahresergebnis 2010 knapp darunter liegen wird. Der Wohnungsbau stagniert also auf einem – angesichts der für notwendig gehaltenen Zahl von etwa 6.000 Wohnungen – zu niedrigen Niveau.

Das hat verschiedene Ursachen. Neben dem zentralen Problem der nicht in ausreichender Zahl

vorhandenen bzw. angebotenen Grundstücke sind es oft Anwohner, die zwar nicht gegen den Wohnungsbau, jedoch gegen Neubau an dieser Stelle sind. Hinzu kommt, dass bei durchaus vorhandenen Nachverdichtungsflächen kein Baurecht ohne neue Bebauungspläne zu erhalten ist. Die behördlichen Stellen sehen sich oftmals aufgrund fehlender personeller Kapazitäten nicht in der Lage, Baurecht zu schaffen.

Die Wohnungsnachfrage in Hamburg ist zurzeit weiterhin als insgesamt gut zu bezeichnen.

1.3 IMMOBILIENBESTAND

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2010 folgende Bestände:

- 4.424 Wohnungen mit 278.720 m² Wohnfläche (durchschnittliche Größe 63,00 m²),
- 12 Läden, 4 Gaststätten, 2 Kindertagesheime und 9 sonstige Objekte mit insgesamt 5.541 m² Nutzfläche,
- 1.209 Garagen, Carports und Tiefgaragenplätze sowie 809 Pkw-Stellplätze im Freien sowie
- 5 Gästewohnungen.

Empfangsbereich
Geschäftsstelle Wiesendamm 9



Durch die Fertigstellung des Bauvorhabens Saarlandstraße 22–24 in Hamburg-Barmbek erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen um 29 Einheiten. Im neuen Wohn- und Geschäftshaus der Genossenschaft sind neben der Geschäftsstelle zwei Wohnungen und auch zwei weitere Büros neu geschaffen worden.

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Barmbek wurden insgesamt 11 kleinere Wohnungen mit den Nachbarwohnungen zusammengelegt, sodass sich der Wohnungsbestand insgesamt um 20 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöhte.

Alle Immobilien der Genossenschaft befinden sich ausschließlich in der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

WOHNUNGSBESTAND

| BEZIRK | ANZAHL WOHNUNGEN | % |
|---------------|------------------|--------------|
| Hamburg-Nord | 2.126 | 48,0 |
| Wandsbek | 337 | 7,6 |
| Eimsbüttel | 1.162 | 26,3 |
| Hamburg-Mitte | 733 | 16,6 |
| Bergedorf | 66 | 1,5 |
| GESAMT | 4.424 | 100,0 |

Von den 4.424 Wohnungen waren am Bilanzstichtag 1.027 Wohnungen (23,2 %) öffentlich gefördert. Durch die Ablösung von öffentlichen Mitteln wird sich die Anzahl dieser geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren sukzessive reduzieren. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz bestehen bei 139

Neubauwohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Des Weiteren bestehen zeitlich befristete Preis- und teilweise Belegungsbindungen an modernisierten Wohnungen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen ist in 2010 nochmals auf nun 317 (Vorjahr: 343) gesunken. Die Quote betrug damit 7,2 % (2009: 7,8 %). Die Wechselrate liegt im üblichen Rahmen in Hamburg.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Nettokaltmiete) einer Genossenschaftswohnung betrug am 31.12.2010 € 5,53 pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr € 5,43). Damit lagen die Nutzungsgebühren in der Regel noch deutlich unter den Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2009.

Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr knapp 0,8 % (Vorjahr: 0,6 %) und ist überwiegend auf Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen.

1.4 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten betragen im Jahr 2010 insgesamt Tsd. € 11.010 (Vorjahr Tsd. € 9.257). Die höheren Ausgaben resultieren aus einer Steigerung der Anzahl der durchgeführten Modernisierungen im Jahr 2010. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 89 Wohnungen (Vorjahr 54) wurden im inneren Bereich modernisiert. Zu den Maßnahmen zählte insbesondere die komplette Erneuerung aller Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Bäder. Bei 52 Wohnungen erfolgte zusätzlich der erstmalige Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung.

Seniorenwohnungen mit Service
Saarlandstraße 22–24





Burkhard Pawils
Richtfest Langenhorner
Chaussee 219 g-i

- Die Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 230 Wohnungen (Vorjahr 96 Wohnungen) begonnen und bis auf Restarbeiten infolge des frühen Wintereinbruchs durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde eine weitere Solaranlage für die Heizungsunterstützung einer Wohnanlage in Eidelstedt mit einer Kollektorfläche von 149m² in Betrieb genommen. Damit betreibt die *fluwog* bereits 6 Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von über 450m².

1.5 NEUBAUTÄTIGKEIT UND GRUNDSTÜCKSERWERB

In Barmbek wurde das Wohn- und Geschäftshaus Wiesendamm 9 Ende 2010 fertiggestellt. Neben zwei Wohnungen im Staffelgeschoss und zwei an Dritte vermietete Büros im 3. und 4. Obergeschoss ist die Geschäftsstelle der Genossenschaft mit einem Versammlungsraum für bis zu 50 Personen in dem Gebäude untergebracht. Zum Gebäude gehört eine Tiefgarage mit 32 Plätzen.

Auf dem Grundstück Saarlandstraße 22–24 in Barmbek wurden 29 überwiegend seniorengerechte Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage mit 23 Plätzen errichtet. Das Gebäude wurde im Herbst 2010 bezogen.

In Langenhorn, Langenhorner Chaussee 219 g-i, werden drei familiengerechte Reihenhäuser errichtet. Die Häuser werden im Herbst 2011 bezugsfertig sein.

1.6 GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Auf dem Grundstück der ehemaligen Geschäftsstelle in Langenhorn im Tannenweg 62 und einem zusätzlich in 2011 erworbenen Nachbargrundstück ist der Bau von Genossenschaftswohnungen geplant.

In Niendorf ist der Umbau eines Gebäudes auf einem Erbbaugrundstück in den Jahren 2011/2012 vorgesehen.

1.7 EIGENTUMSVERWALTUNG

Im Jahr 2010 wurden – wie im Vorjahr – 103 Reihen- und Doppelhäuser fremder Eigentümer betreut.

1.8 VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist unverändert alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH. Die Gesellschaft erbringt im Wesentlichen Personaldienstleistungen für die Genossenschaft und betreibt eine Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

1.9 PERSONAL

Zum Stichtag 31.12.2010 wurden – umgerechnet auf Vollzeitstellen – insgesamt 34 Mitarbeiter (Vorjahr 32) beschäftigt, von denen 2 Mitarbeiterinnen zum Jahresende in den Ruhestand getreten sind. In Kooperation mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt erfolgt zusätzlich eine Ausbildung parallel mit einem betriebswirtschaftlichen Studium.

2. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2010 setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

| | 2010 | 2009 | VERÄNDERUNG | |
|--------------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| | TSD. EURO | TSD. EURO | TSD. EURO | % |
| Nutzungsgebühren und Mieten | 18.933 | 18.527 | 406 | 2,2 |
| Abgerechnete Betriebskosten | 6.069 | 6.233 | -164 | -2,6 |
| Erlöse aus Sondereinrichtungen | 81 | 86 | -5 | -5,8 |
| Laufende Zuschüsse | 2.521 | 2.266 | 255 | 11,3 |
| GESAMT | 27.604 | 27.112 | 492 | 1,8 |

Von der Erhöhung der Nutzungsgebühren und Mieten von Tsd. € 406 entfallen Tsd. € 154 auf die Bezüge der Neubauten Am Eisenwerk 7–13 und Saarlandstraße 22–24 in den Jahren 2010 und 2011, sodass sich die Erlöse aus den Bestandsobjekten um Tsd. € 252 bzw. knapp 1,4 % erhöht haben.

Die abgerechneten Betriebskosten sind infolge der im Jahre 2009 wieder etwas niedrigeren Energiekosten gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Erhöhung der laufenden Zuschüsse resultiert aus der Förderung der Modernisierungs- und Wärmedämmmaßnahmen sowie von Neubauten durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt.

Der Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten) ist auf Tsd. € 5.745 (Vorjahr Tsd. € 5.527) gestiegen.

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Berichtsjahr Tsd. € 556,5 entnommen, sodass noch Tsd. € 2.797 für geplante Instandhaltungsmaßnahmen in den Jahren 2011–2014 zur Verfügung stehen.

Die Aufwendungen für die Altersversorgung sind auf Tsd. € 100 (Vorjahr Tsd. € 218) gesunken. Zum 01.01.2010 wurde der Unterschiedsbetrag für die zu bilanzierenden Pensionsverpflichtungen nach neuem Recht mit Tsd. € 211 ermittelt und in vollem Umfang als außerordentlicher Aufwand erfasst. Dabei wurde der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung von zukünftigen Preis- und Kostensteigerungen berechnet.

Der Zinsaufwand ist um Tsd. € 181 auf Tsd. € 5.806 (Vorjahr Tsd. € 5.625) gestiegen. Aufgrund der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Fassung des § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abzuzinsen. Dadurch ist zusätzlich der Zinsaufwand für die Abzinsung der Rückstellungen unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisen. Auf die Abzinsung von langjährigen Rückstellungen entfallen Zinsaufwendungen in 2010 von Tsd. € 152. Trotz der Neuaufnahme von Darlehen für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit haben sich die Zinsaufwendungen für Fremdmittel lediglich um Tsd. € 28 erhöht.

Infolge der Neufassung des Herstellungskostenbegriffs (§ 255 HGB) wurden erstmalig in diesem Geschäftsjahr Tsd. € 65,6 für Ingenieursleistungen bei den Neubau- und Modernisierungstätigkeiten aktiviert. Von den Wahlrechten bei der Aktivierung

von Aufwendungen wurde kein Gebrauch gemacht.

Das handelsrechtliche Ansatzwahlrecht bei der Bildung von Aufwandsrückstellungen für unterlassene Instandhaltung (§249 Abs. 2 HGB a.F.) wurde mit dem BilMoG ersatzlos gestrichen. Eine Zuführung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurde daher im Geschäftsjahr nicht mehr vorgenommen.

Die Auswirkungen des BilMoG sind im Einzelnen im Anhang angegeben.

3. FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber finanzierenden Banken und anderen Gläubigern termingerecht nachzukommen. Mit unserer Finanzplanung stellen wir sicher, dass ausreichend Liquidität geschöpft wird, damit ausreichend Eigenmittel für die Bestandsmodernisierung sowie für eine angemessene Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

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

Der Darlehensbestand betrug am 31.12.2010 Tsd. € 126.503 (Vorjahr Tsd. € 124.152) und erhöhte sich damit um Tsd. € 2.351. Die Zunahme der Darlehensverbindlichkeiten resultiert aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen, für die Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren bestehen. Das Zinserhöhungsrisiko hält sich durch die fortlaufende Tilgung und das sukzessive Auslaufen der Zinsfestschreibungen bei einer frühzeitigen Prolongierung von Darlehen in einem überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet.

Über die in Anspruch genommenen Darlehen hinaus verfügt die Genossenschaft über einen freien eingeräumten Kreditrahmen von rund Tsd. € 28.000 und eine Finanzierungsbereitschaftserklärung über Tsd. € 10.000 von zwei Kreditinstituten.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Jahr auf Tsd. € 7.853 (Vorjahr Tsd. € 7.086) erhöht hat.

Darlehen sind im Berichtsjahr in Höhe von Tsd. € 13.967 aufgenommen worden. Davon wurden Tsd. € 3.110 für die Neubaufinanzierung, Tsd. € 3.450 für die Modernisierungstätigkeit und Tsd. € 7.407 für Umfinanzierungen verwandt.

Die Genossenschaft errichtet in Langenhorn, Langenhörner Chaussee 219 g-i, drei Reihenhäuser, die im Herbst 2011 bezugsfertig werden. Von den Gesamtkosten von rd. Tsd. € 900 waren am 31.12.2010 Tsd. € 275 investiert und im Sachanlagevermögen aktiviert worden.

KAPITALFLUSSRECHNUNG in Tsd. Euro

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------------|------------------|
| I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Jahresüberschuss | + 3.166,5 | + 3.007,9 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | + 4.389,1 | + 4.041,8 |
| Veränderung (Saldo) langfristiger Rückstellungen | + 297,3 | + 36,4 |
| Cashflow nach DVFA/SG | + 7.852,9 | + 7.086,1 |
| Veränderung kurzfristiger Rückstellungen | - 508,2 | + 841,7 |
| Buchgewinn /-verlust aus Anlagenabgang | - 4,4 | - 958,0 |
| Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva | - 113,7 | - 767,7 |
| Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva | + 800,0 | + 159,8 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | + 8.026,6 | + 6.361,9 |
| Planmäßige Tilgung | - 4.054,2 | - 3.766,5 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung | + 3.972,4 | + 2.595,4 |
| II. INVESTITIONSBEREICH | | |
| Ausgaben für Neubau, nachträgliche Herstellungskosten, Anschaffungen von Ausstattung u. a. | - 11.274,1 | - 9.626,5 |
| Erlöse aus Anlagenveräußerung/-abgängen | + 10,0 | + 996,1 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | - 11.264,1 | - 8.630,4 |
| III. FINANZIERUNGSBEREICH | | |
| Darlehensvalutierungen | + 13.966,6 | + 4.660,5 |
| Darlehensabgänge | - 7.426,5 | - 2.385,3 |
| Zugänge (Saldo) bei Geschäftsguthaben | + 179,2 | + 245,7 |
| Zunahme Kapitalrücklage | + 11,0 | + 12,6 |
| Dividende für 2009/2008 | - 459,1 | - 450,3 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | + 6.271,2 | + 2.083,2 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | - 1.020,5 | - 3.951,8 |
| IV. FINANZMITTELFONDS | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | - 1.020,5 | - 3.951,8 |
| Finanzmittelbestand am 31.12.2009/2008 | + 4.695,3 | + 8.647,1 |
| Finanzmittelbestand am 31.12.2010/2009 | + 3.674,8 | + 4.695,3 |

4. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE

| | 31. DEZEMBER 2010 | | 31. DEZEMBER 2009 | | VERÄNDERUNGEN TSD. EURO |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------------|
| | TSD. EURO | % | TSD. EURO | % | |
| AKTIVSEITE | | | | | |
| LANGFRISTIGER BEREICH | | | | | |
| Anlagevermögen (ohne kurzfr. Finanzanlagen) | 180.838,4 | 94,2 | 173.959,0 | 93,6 | + 6.879,4 |
| MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH | 11.066,6 | 5,8 | 11.973,4 | 6,4 | - 906,8 |
| Gesamtvermögen | 191.905,0 | 100,0 | 185.932,4 | 100,0 | + 5.972,6 |
| PASSIVSEITE | | | | | |
| LANGFRISTIGER BEREICH | | | | | |
| Eigenkapital | 48.307,2 | 25,2 | 45.409,6 | 24,4 | + 2.897,6 |
| Fremdkapital | 126.448,2 | 65,9 | 123.962,3 | 66,7 | + 2.485,9 |
| Rückstellungen | 2.582,7 | 1,3 | 2.285,4 | 1,2 | + 297,3 |
| MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH | | | | | |
| Rückstellungen | 3.371,0 | 1,8 | 3.879,2 | 2,1 | - 508,2 |
| Verbindlichkeiten | 11.195,9 | 5,8 | 10.395,9 | 5,6 | + 800,0 |
| Gesamtkapital | 191.905,0 | 100,0 | 185.932,4 | 100,0 | + 5.972,6 |

Das Anlagevermögen beträgt 94,2 % der Bilanzsumme. Am Bilanzstichtag betragen das Eigenkapital sowie die langfristigen Fremdmittel und Rückstellungen Tsd. € 177.338,1, also 92,4 % der Bilanzsumme. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung, die in der Darstellung dem kurzfristigen Bereich zugerechnet wurde, beträgt am Bilanzstichtag Tsd. € 2.797.000, also 1,5 %. Insgesamt stehen

dem Anlagevermögen also längerfristige Mittel von 93,9 % gegenüber. Damit ist das Anlagevermögen fast vollständig durch längerfristige Mittel finanziert.

Das Eigenkapital ist erneut um Tsd. € 2.897,6 auf Tsd. € 48.307,2 angestiegen und beträgt nun 25,2 % (Vorjahr 24,4 %) der Bilanzsumme.

Für nahezu alle Darlehen, deren Zinsbindungen bis Ende 2013 laufen, wurden bereits neue Zinsvereinbarungen bzw. Umschuldungen mit anderen Darlehensgebern vereinbart.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage ist geordnet und stabil.

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für unsere Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind.

6. RISIKOBERICHT

Aus unserer Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die eine Bestandsgefährdung oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Die Versorgung der Genossenschaft mit Finanzmitteln ist unverändert gut, da die Fremdmittel langfristig gewährt wurden und Darlehensprolongationen und Umfinanzierungen in der Regel mehrere Jahre vor der Darlehensfälligkeit vereinbart werden. Ein erheblicher Teil der Fremdmittel für Neubauten und Modernisierungen wird zudem als Förderdarlehen von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (über Banken) zur Verfügung gestellt. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv wahrgenommen.

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling

auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Dabei wird insbesondere der regionale Wohnungsmarkt beobachtet.

Zusätzlich ist ein Immobilien-Portfoliomanagement eingerichtet worden, um Handlungsbedarfe in den Wohnanlagen rechtzeitig zu erkennen und um ggf. geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Durch die Einstellung einer Diplom-Pädagogin in Vollzeit im Berichtsjahr konnte die Seniorenbetreuung auf eine weitere Wohnanlage ausgeweitet werden. Im Rahmen des Sozialmanagements wurden mit Mitgliedern in Langenhorn Wohnumfeldmaßnahmen entwickelt. Die Umgestaltung eines Waschhauses in Niendorf zu einer Begegnungsstätte wurde zunächst kontrovers diskutiert, aber dann einvernehmlich beschlossen. Die direkte Einbeziehung der Mitglieder in gestaltbare Entwicklungen in den Wohnanlagen ist weiter vorgesehen.

Des Weiteren beteiligt sich unsere Genossenschaft aktiv an Quartiersentwicklungen in verschiedenen Stadtteilen, in denen die Genossenschaft größere Wohnungsbestände besitzt, um den Wohnungsbestand und die Vermietbarkeit auch langfristig zu sichern.

Steigende Energiepreise werden die Vermietung unzureichend gedämmter Wohngebäude negativ beeinflussen. Die Heizkosten und der Energiebedarf unserer Wohnhäuser werden daher kontinuierlich kontrolliert, und die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands wird darauf abgestimmt.

7. PROGNOSEBERICHT

Im Jahre 2011 sollen weitere rd. 166 Wohnungen zusätzlich energetisch gedämmt werden. Damit werden Ende 2011 rd. 45 % unseres Wohnungsbestands nachträglich wärmegeklämt sein oder bereits bauseitig über eine zeitgemäÙe Dämmung der äußeren Gebäudehülle verfügen. Soweit die staatliche Förderung energetischer Modernisierungen in einem angemessenen Umfang fortgesetzt wird, werden wir umfassende Wärmedämmmaßnahmen weiterhin vornehmen. Der weitere Einsatz von Solarenergie zur Heizungsunterstützung und zur Brauchwassererwärmung wird angestrebt.

Die Modernisierung unseres Wohnungsbestands im inneren Bereich wird im Jahre 2011 bei weiteren rd. 60 Wohnungen fortgesetzt. Die Maßnahme beinhaltet auch die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen.

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen im Bereich der Mittelwerte des aktuellen Mietenspiegels. Aufgrund des guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt günstiger Nutzungsgebühren und einer beständigen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden.

Moderate Mietsteigerungen, die den genossenschaftlichen Förderauftrag berücksichtigen, werden auch zukünftig – unter Berücksichtigung der allgemeinen Markt- und Einkommensentwicklung in Hamburg – vorgenommen werden. Damit können die Bestandspflege, energetische Modernisierungen und eine angemessene Neubautätigkeit weiterhin erfolgen.

Das neue Wohn- und Geschäftsgebäude der Genossenschaft liegt zentral am Barmbeker Bahnhof und stellt sicher, dass potenzielle Wohnungsnachfrager auf die attraktiven Wohnungsangebote der Genossenschaft aufmerksam werden.

Unsere mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung stellt sicher, dass auch in Zukunft die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens solide mit Jahresüberschüssen fortgesetzt wird. Damit kann, neben der geplanten Investitionstätigkeit, auch das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt werden.

Hamburg, 29. März 2011

Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG



Burkhard Pawils
Vorstand



Joachim Braun
Vorstand

VORBEMERKUNG

Trotz der weltweiten Finanz- und Bankenkrise läuft der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland. Die vorherigen zwei Bundesregierungen haben diese Entwicklung mit Arbeits-, Renten- und Haushaltsreformen vorbereitet. Leider wird der Aufschwung von der heutigen Bundesregierung nicht für notwendige Umbaumaßnahmen genutzt, die mehr Gerechtigkeit schaffen können. Wo ist insbesondere eine Reform, die dafür sorgt, dass Kinder aus dem Keller der Gesellschaft aufsteigen können? Kleinkinder, Schulkinder und Migrantenkinder müssen gefördert und Alleinerziehende unterstützt werden.

Obgleich die Wirtschaft in Deutschland boomt, fühlen sich viele Menschen unsicher. Die Unsicherheit zählt insbesondere bei jüngeren Menschen zu dem am meisten verbreiteten Lebensgefühl. Der Wohlstand nimmt zu, aber die Unsicherheit oder die Angst vor der Zukunft nehmen ebenfalls zu. Heute müssen sich die Menschen ständig neuen Verhältnissen anpassen; die Geldwirtschaft durchdringt zunehmend alle Bereiche der Gesellschaft! Die Sicherheit aus früheren Jahrzehnten ist verschwunden. Früher gab es Organisationen, die **Geborgenheit** vermittelt haben, wie der öffentliche Dienst, die Bahn, die Post, große Unternehmen.

Was hat das alles mit unserer mittelgroßen Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK zu tun? Viel. Vorstand und Aufsichtsrat wollen den Mitgliedern **Geborgenheit und Sicherheit** geben und ihnen fair und ehrlich – eben genossenschaftlich – dienen.

Dabei denken und handeln wir nicht in Quartalen, sondern in Generationen. Wir müssen soziale Verantwortung mit modernem Wirtschaften vereinen. So ist unser neues Geschäftshaus in Barmbek eine mutige, innovative und richtige Entscheidung.

ARBEIT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2010 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Gemäß §25 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und laufend überwacht.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über

- die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung (insbesondere über die Finanz-, Investitions- und Personalplanung),
- den jährlichen Verwaltungskostenplan,
- den Gang der Geschäfte.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner in eigenen Sitzungen aufgrund von Erkenntnissen seines Prüfungsausschusses und seines Bauausschusses über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet. Die Ausschüsse haben Rechnungsprüfungen und technische Prüfungen vorgenommen sowie Teilgebiete der Geschäftsführung geprüft. Unsere Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit dem Vorstandsvorsitzenden zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand in laufendem Kontakt.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ergab auch für das Geschäftsjahr 2010 keine Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemäß Satzung in gemeinsamer Sitzung den Prüfungsbericht beraten und beschlossen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 9. Mai 2011 billigte der Aufsichtsrat

- den Lagebericht des Vorstands gem. §289 HGB für das Jahr 2010
- den Geschäftsbericht des Vorstands für das Jahr 2010
- die Bilanz zum 31. Dezember 2010
- die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010
- den Anhang zum Jahresabschluss

Mit dem Vorschlag zur Gewinnverwendung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der Jahresabschluss 2010 belegt die gesunde wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Auch für das Jahr 2010 kann wieder eine Bruttodividende von 4 % auf die Geschäftsanteile an die Mitglieder gezahlt werden.

Die Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, die Herren Burkhard Pawils und Joachim Braun, haben die Geschäfte des Unternehmens gewissenhaft und ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft – Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsver-sorgung – erfüllt.

Aufgrund der neueren Gesetzgebung ist festzustellen, dass sich der Trend zur Professionalisierung des Aufsichtsrats verstärkt hat. Das juristische und wirtschaftliche Umfeld der Wohnungswirtschaft wird immer komplexer und anspruchsvoller. Die Anforderungen an Aufsichtsratsmitglieder sind ständig gestiegen.

Daraus ergibt sich, dass ein Aufsichtsrat seiner Pflicht zur sorgfältigen Amtsführung nur nach-

kommen kann, wenn die Kontrolleure einerseits unabhängig sind und andererseits über Sachkenntnis, Erfahrung und Zeit verfügen. Kaum jemand ist nun aber Betriebswirtschaftler, Jurist, Techniker und Rechnungsprüfer in einer Person. Gleichwohl sollen diese Kompetenzen in einem mehrköpfigen Aufsichtsgremium vertreten sein. Ein weiteres und sehr wichtiges Anforderungsprofil für ein Aufsichtsratsmitglied einer Genossenschaft ist dann natürlich die soziale Kompetenz.

Nach unseren Erfahrungen hat es sich als sehr gut erwiesen, wenn der Aufsichtsratsvorsitzende einen direkten Draht zum Vorstand hat und hält. Deshalb ist in §23 Abs. 4 der Satzung auch vorgesehen, dass der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden zwischen den gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens sowie über sonstige Anlässe mit wirtschaftlicher oder öffentlicher Wirkung unterrichtet.

DANK FÜR DIE ZUSAMMENARBEIT

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihr reges Interesse und für das Engagement in der genossenschaftlichen Arbeit. Das Vertrauen der Vertreterinnen und Vertreter ist für uns eine Verpflichtung und ein Ansporn.

Im Jahre 2010 ist von der Belegschaft in der Geschäftsstelle und den Hauswarten in den Siedlungen wiederum eine gute Gesamtleistung erbracht worden. Hierfür sprechen wir unseren Dank aus.

Die Aufsichtsratsmitglieder heben die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor und danken der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit.



Jürgen Klagge (r.) und Mathias Fromann
freuen sich über die neue Geschäftsstelle

ANTRÄGE

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,
 • den Jahresabschluss 2010 und den Lagebericht
 des Vorstands,
 • den Geschäftsbericht des Vorstands,
 • den Bericht des Aufsichtsrats und
 • die Verwendung des Bilanzgewinns für das
 Geschäftsjahr 2010 in Höhe von € 602.632,46
 zu genehmigen bzw. zu beschließen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter ge-
 beten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das
 Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 9. Mai 2011

Jürgen Klagge

Jürgen Klagge
Vorsitzender des Aufsichtsrats

AKTIVSEITE in Euro

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | 14.483,44 | 25.291,52 |
| SACHANLAGEN | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 173.837.463,16 | | 167.962.808,76 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.918.113,98 | | 1.071.803,58 |
| Maschinen | 42.887,02 | | 44.936,12 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 647.336,77 | | 145.450,64 |
| Anlagen im Bau | 275.220,49 | | 4.577.049,04 |
| Bauvorbereitungskosten | 41.399,58 | 180.762.421,00 | 70.145,18 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 51.129,19 | | 51.129,19 |
| Andere Finanzanlagen | 10.400,00 | 61.529,19 | 10.400,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 180.838.433,63 | 173.959.014,03 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| ANDERE VORRÄTE | | | |
| Unfertige Leistungen | | 6.742.666,87 | 6.216.820,72 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 75.871,54 | | 98.297,59 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.466,29 | | 3.939,29 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 519,89 | | 490,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 566.825,69 | 646.683,41 | 930.696,73 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.674.751,15 | 4.695.270,88 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.516,63 | 27.902,18 |
| BILANZSUMME | | 191.905.051,69 | 185.932.431,42 |

PASSIVSEITE in Euro

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| EIGENKAPITAL | | | |
| GESCHÄFTSGUTHABEN | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 320.453,20 | 391.313,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | | 11.980.577,78 | 11.741.717,44 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 67.580,00 | 56.420,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 10.900,00 | | (4.805,00) |
| KAPITALRÜCKLAGE | | 275.964,67 | 265.014,67 |
| ERGEBNISRÜCKLAGEN | | | |
| Gesetzliche Rücklage | | 3.860.000,00 | 3.543.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 317.000,00 | | (301.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | | 14.300.000,00 | 13.100.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 1.200.000,00 | | (1.100.000,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | | 16.900.000,00 | 15.700.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 1.200.000,00 | 35.060.000,00 | (1.100.000,00) |
| BILANZGEWINN | | | |
| Gewinnvortrag | | 153.084,09 | 105.239,29 |
| Jahresüberschuss | | 3.166.548,37 | 3.007.916,17 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 2.717.000,00 | 602.632,46 |
| Eigenkapital insgesamt | | 48.307.208,11 | 45.409.620,57 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 2.556.624,00 | 2.273.020,00 |
| Steuerrückstellungen | | 12.955,00 | 0,00 |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | | 2.797.000,00 | 3.353.500,00 |
| Sonstige Rückstellungen | | 587.147,68 | 593.726,68 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 89.865.795,56 | 86.577.742,26 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 36.637.644,61 | 37.574.720,75 |
| Erhaltene Anzahlungen | | 7.913.393,72 | 7.109.643,30 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 172.705,22 | 148.851,31 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 3.028.120,96 | 2.887.364,26 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 26.456,83 | 59.829,50 |
| davon aus Steuern | 10.875,50 | | (23.451,16) |
| BILANZSUMME | | 191.905.051,69 | 185.932.431,42 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2010 in Euro

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| UMSATZERLÖSE | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 27.604.258,43 | | 27.112.048,99 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 10.467,46 | | 10.680,54 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 17.682,49 | 27.632.408,38 | 5.564,32 |
| ERHÖHUNG DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN | | 525.846,15 | 23.579,66 |
| ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN | | 65.600,00 | 0,00 |
| SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | | 1.060.699,74 | 3.711.262,12 |
| AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 11.713.518,81 | | 11.171.790,58 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 14.821,75 | 11.728.340,56 | 4.754,41 |
| Rohergebnis | | 17.556.213,71 | 19.686.590,64 |
| PERSONALAUFWAND | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.670.615,57 | | 1.579.758,37 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: €99.632,29 (Vorjahr €217.634,70) | 411.299,29 | 2.081.914,86 | 505.898,12 |
| ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN | | 4.389.070,61 | 4.041.810,38 |
| SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN | | 1.000.424,53 | 4.104.968,35 |
| ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN | 182,00 | | 182,00 |
| SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE | 57.012,35 | 57.194,35 | 103.880,05 |
| ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN | | 5.805.762,20 | 5.624.835,86 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 4.336.235,86 | 3.933.381,61 |
| AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN | | 218.386,00 | 0,00 |
| STEUERN | | | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 37.337,50 | | 15.742,23 |
| Sonstige Steuern | 913.963,99 | 951.301,49 | 909.723,21 |
| Jahresüberschuss | | 3.166.548,37 | 3.007.916,17 |
| Gewinnvortrag | | 153.084,09 | 105.239,29 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 2.717.000,00 | 2.501.000,00 |
| BILANZGEWINN | | 602.632,46 | 612.155,46 |

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die Posten **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** und **Sonstige Rückstellungen** nicht vergleichbar sind.

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 3 vorgenommen.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen

geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2010 betreffen, wurden in Höhe von Tsd. € 65,6 aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2010 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei **Gebäuden** wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| <u>Mietwohnungen</u> | 70 Jahre |
| <u>Übrige Gebäude</u> | 50 Jahre |
| <u>Außenanlagen, sonstige Anlagen</u> | 10–15 Jahre |

Eine im Jahr 2008 erworbene Gebrauchtimmobilie wird über einen Zeitraum von 40 Jahren abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wird die Restnutzungsdauer im Einzelfall neu festgelegt.

Maschinen (Wascheinrichtungen) werden über einen Zeitraum von fünf bis acht Jahren abgeschrieben.

Für Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Absatz 2a EStG werden entsprechend der steuerrechtlichen Vorschrift behandelt.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Beim **Umlaufvermögen** werden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen berücksichtigt. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen am Bilanzstichtag nicht.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,5 % p.a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die in Vorjahren gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorga-

be der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus folgendem Anlagen-gitter:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS in Euro

| | ANSCHAFFUNGS- | |
|---|-----------------------|----------------------|
| | STAND 01.01. | ZUGANG |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | 321.272,17 | 0,00 |
| SACHANLAGEN | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 241.448.925,04 | 4.758.099,64 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.836.159,82 | 0,00 |
| Maschinen | 174.345,19 | 7.894,46 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 765.744,32 | 588.331,94 |
| Anlagen im Bau | 4.577.049,04 | 5.918.369,31 |
| Bauvorbereitungskosten | 70.145,18 | 1.435,40 |
| Summe Sachanlagen | 249.872.368,59 | 11.274.130,75 |
| FINANZANLAGEN | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 51.129,19 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 10.400,00 | 0,00 |
| Summe Finanzanlagen | 61.529,19 | 0,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 250.255.169,95 | 11.274.130,75 |

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten veränderte sich insbesondere durch die Inbewirtschaftungnahme einer Wohnanlage und den Zugang von nachträglichen Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden, dem planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten veränderte sich vor allem durch die Fertigstellung eines

Wohn- und Geschäftshauses und einer Tiefgarage, dem planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sind unter **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

| UND HERSTELLUNGSKOSTEN | | | KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN | BUCHWERT AM 31.12.2010 | BUCHWERT AM 31.12.2009 | ABSCHREIBUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR |
|------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| ABGANG | UMBUCHUNG | STAND 31.12. | | | | |
| 46.698,97 | 0,00 | 274.573,20 | 260.089,76 | 14.483,44 | 25.291,52 | 10.808,08 |
| | | | | | | |
| 0,00 | 5.329.957,76 | 251.536.982,44 | 77.699.519,28 | 173.837.463,16 | 167.962.808,76 | 4.213.403,00 |
| | | | | | | |
| 1.565,29 | 4.920.421,10 | 7.755.015,63 | 1.836.901,65 | 5.918.113,98 | 1.071.803,58 | 74.110,70 |
| 2.029,29 | 0,00 | 180.210,36 | 137.323,34 | 42.887,02 | 44.936,12 | 9.943,56 |
| 470.842,98 | 0,00 | 883.233,28 | 235.896,51 | 647.336,77 | 145.450,64 | 80.805,27 |
| 0,00 | - 10.220.197,86 | 275.220,49 | 0,00 | 275.220,49 | 4.577.049,04 | 0,00 |
| 0,00 | - 30.181,00 | 41.399,58 | 0,00 | 41.399,58 | 70.145,18 | 0,00 |
| | | | | | | |
| 474.437,56 | 0,00 | 260.672.061,78 | 79.909.640,78 | 180.762.421,00 | 173.872.193,32 | 4.378.262,53 |
| | | | | | | |
| 0,00 | 0,00 | 51.129,19 | 0,00 | 51.129,19 | 51.129,19 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 10.400,00 | 0,00 | 10.400,00 | 10.400,00 | 0,00 |
| | | | | | | |
| 0,00 | 0,00 | 61.529,19 | 0,00 | 61.529,19 | 61.529,19 | 0,00 |
| | | | | | | |
| 521.136,53 | 0,00 | 261.008.164,17 | 80.169.730,54 | 180.838.433,63 | 173.959.014,03 | 4.389.070,61 |

Die **Geschäftsguthaben** verbleibender Mitglieder stiegen um Tsd. € 238,9 auf Tsd. € 11.980,6.

Aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von Tsd. € 210,8, der zulasten des außerordentlichen Aufwands durchgeführt wurde.

Die in Vorjahren gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von Tsd. € 2.797,0 fortgeführt. Sie betrifft geplante Modernisierungsmaßnahmen und wird voraussichtlich in den Jahren bis 2014 vollständig verbraucht.

Bei den unter den **Sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Jubiläen ergaben sich aus der Neubewertung Aufstockungsbeträge in Höhe von Tsd. € 7,6, die zulasten der außerordentlichen Aufwendungen zugeführt wurden.

Im Februar 2008 hat die Genossenschaft gemäß § 34 Absatz 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 einen Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK-02-Bestand nach § 38 Absatz 4 bis 10 KStG gestellt. Eine **Verbindlichkeit** ist insofern nicht passiviert.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten per 31.12.2010 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:



Nordmark-Klausen in der Geschäftsstelle Wiesendamm 9

VERBINDLICHKEITEN in Euro

| VERBINDLICHKEITEN (VORJAHR) | INSGESAMT |
|--|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 89.865.795,56 (86.577.742,26) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 36.637.644,61 (37.574.720,75) |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.913.393,72 (7.109.643,30) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 172.705,22 (148.851,31) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.028.120,96 (2.887.364,26) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 26.456,83 (59.829,50) |
| GESAMTBETRAG | 137.644.116,90 (134.358.151,38) |

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** betreffen Ingenieurleistungen, die aktivierungspflichtige fertigungsbezogene Gemeinkosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen darstellen.

Vom Posten **Sonstige betriebliche Erträge** betreffen Tsd. € 556,5 die Entnahme bzw. die Auflösung aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

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

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Tsd. € 25,6 aus der Aufzinsung von im Vorjahr abgezinsten Forderungen enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betrifft mit Tsd. € 151,6 Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen.

Der Posten **Außerordentlicher Aufwand** betrifft Aufstockungsbeträge aus der Neubewertung langfristiger Rückstellungen (Tsd. € 218,4).

D. AUSWIRKUNGEN DER ERSTMALIGEN ANWENDUNG DES BILANZRECHTSMODERNISIERUNGSGESETZES (BILMOG)

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter den außerordentlichen Aufwendungen beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.

| UNTER 1 JAHR | DAVON RESTLAUFZEIT | | GESICHERT DURCH GRUNDPFANDRECHTE |
|--|--|--|--|
| | 1 BIS 5 JAHRE | ÜBER 5 JAHRE | |
| 3.478.588,42 (2.986.626,90) | 15.255.639,20 (13.024.446,92) | 71.131.567,94 (70.566.668,44) | 89.851.830,97 (86.562.182,57) |
| 1.407.660,41 (1.477.818,88) | 5.608.275,82 (6.346.243,61) | 29.621.708,38 (29.750.658,26) | 36.637.644,61 (37.574.720,75) |
| 7.913.393,72 (7.109.643,30) | | | |
| 172.705,22 (148.851,31) | | | |
| 3.028.120,96 (2.887.364,26) | | | |
| 26.456,83 (59.829,50) | | | |
| 16.026.925,56 (14.670.134,15) | 20.863.915,02 (19.370.690,53) | 100.753.276,32 (100.317.326,70) | 126.489.475,58 (124.136.903,32) |



E. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von € 51.129,19. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31.12.2010 € 60.082,39. Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 654,71.
2. Aus Bau- und Modernisierungstätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von Mio. € 1,0. Durch die Aufnahme von Fremdmitteln sind Mio. € 0,6 gedeckt, Mio. € 0,4 werden durch Eigenkapital erbracht.
3. Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen ist unsere Genossenschaft an dem Neubauvorhaben HafenCity, Am Kaiserkai, beteiligt. Die Maßnahme ist zum Teil über Gesellschaften bürgerlichen Rechts abgewickelt worden. Im Jahr 2010 ist die letzte Gesellschaft bürgerlichen Rechts endgültig abgerechnet worden.
4. Die Zahl der 2010 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

BESCHÄFTIGTE

| BESCHÄFTIGTE | VOLLZEIT | TEILZEIT |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 11,75 | 10,50 |
| Technische Mitarbeiter | 3,25 | 0,00 |
| Hauswarte usw. | 9,50 | 2,00 |
| GESAMT | 24,50 | 12,50 |

Weiterhin bestanden durchschnittlich 0,67 Ausbildungsverhältnisse.

5. Mitgliederbewegung:

MITGLIEDERBEWEGUNG

| | MITGLIEDER | ANTEILE |
|------------------------|--------------|---------------|
| Anfang des Jahres | 6.547 | 75.890 |
| Zugang | 262 | 4.732 |
| Abgang | 241 | 3.170 |
| ENDE DES JAHRES | 6.568 | 77.452 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 238,9 erhöht.

6. Zuständiger Prüfungsverband:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
7. Mitglieder des Vorstands:
Burkhard Pawils, Vorsitzender
Joachim Braun
8. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Jürgen Klagge, Vorsitzender
Mathias Frommann (seit 27.05.2010)
Frank Meyer
Ilona Nilius
Uwe Schleicher

Hamburg, 29. März 2011

Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG



Burkhard Pawils
Vorstand



Joachim Braun
Vorstand

VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

FÜR DIE WAHLPERIODE 2010–2015

| WAHLBEZIRK | VERTRETER | ERSATZVERTRETER |
|------------|--|--|
| 2 | Cyranka, Hans Frost, Marcus | Beck, Claus Steffen, Joachim |
| 3 | Dittmann, Marianne | Mommsen, Hartmut |
| 4 | Frentz, Hartmut | Klinger, Andreas |
| 5 | Piening, Klaus | Stapelfeldt, Jan |
| 6 | Paschkowitz, Sabine Lindner, Rüdiger | Hestnär, Dieter |
| 8 | Wolter, Reimer | Dehnert, Peter |
| 11 | Naussed, Wolfgang | |
| 12 | Zimmermann, Martina | Leue, Dorothea |
| 14 | Gebel, Anni | Roth, Herbert |
| 15 | Nowak, Manfred Löbel, Ingrid Paulweber, Adalbert Kleinau, Horst | Dietrich, Wilhelm Schlinke, Gerhard Herms, Peter |
| 16 | Schleicher, Cordula | |
| 17 | Weber, Angela Giese, Harald Bülck, Karl-Heinz | Fürstenberg, Helmut |
| 22 | Tiedeken, Arno Pirwitz, Edith Balz, Herbert | |
| 23 | Klegin, Dieter König, Harald | Schröder, Walter Heese, Wolfram |
| 26 | Rüping, Martina Hartmann, Martina | |
| 28 | Piotrowski, Helmuth | |
| 29 | Reinhardt, Petra Bunde, Hartmut | |
| 31 | Lanz, Heidi Stade, Ruth | |
| 37 | Paul, Joachim | |
| 44 | Krilling, Ingo | Weber, Birga |
| 48 | Fastenow, Peter | Wittenauer, Johannes |
| 49 | Prüsmann, Gerhard | Milas, Heinz Herbert |
| 51 | Dittberner, Sigrid Ewert, Jürgen | Voß, Sylvia |
| 55 | Dr. Warbeck, Andrea Volkhausen, Helmut | |
| 63 | Knauer, Erich | |
| 64 | Bück, Reinhard Wittich, Andrej | |
| 67 | Hüttner, Helmut Möbis, Egon | |
| 68 | Muthen, Hans-Joachim Lamberti, Christian | Kröger, Günther Gabriel, Stephan |
| 79 | Zienert, Claudia | Breitkreutz, Wolfgang |

FÖRDERNDE MITGLIEDER UND KLEINE WOHNANLAGEN

| WAHLBEZIRK | VERTRETER | ERSATZVERTRETER |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 900 | Lewerenz, Gerhard | Rühmann, Dieter |
| | Braun, Birte | Halstenberg, Hans-Christoph |
| | Dr. Behr-Rufenach, Marianne | Keser, Orhan |
| | Behr-Mougenot, Martina | Karthus-Fricke, Frank |
| | Buße, Peter | |
| | Gräpel, Monika | |
| | Hoffmann, Jürgen | |
| | Kesterke, Karl Heinz | |
| | Reiher, Philipp | |
| | Berner, Carl Ernst | |
| | Kühl, Herbert | |
| | Kuntter, Dirk | |
| | Lewerenz, Ulrich | |
| | Günther, Frank | |
| | Balz, Wolfgang | |
| | Gnielka, Kaj | |
| | Michalski, Günther | |
| | Blanz, Günter | |
| | Piemeyer, Eckhard | |
| | Foerste, Günter | |
| Weinert, Dieter | | |

Stand 27.05.2011



WIR INFORMIEREN UND BERATEN SIE GERN!

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
Wiesendamm 9
22305 Hamburg

Telefon: 040.53 10 91-0
Telefax: 040.53 10 91-30

wohnen@fluwog.de
www.fluwog.de

Servicezeiten:
Dienstag und Donnerstag
8:00 bis 12:30 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr

