



JAHRESBERICHT 2010

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

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, niedrigsten

Energiebedarfen, zeitgemäßen Wohnstandards, langlebigen Baumaterialien sowie anspruchsvoller Architektur geklärt und idealerweise aufgelöst werden.

Mit den Artikeln und Bildern in diesem Jahresbericht 2010 können Sie sich über die positive Unternehmensentwicklung und die besonderen Qualitäten des Wohnungsbestands der Genossenschaft informieren.

Bei Interesse erhalten Sie zusätzlich den Geschäftsbericht 2010 mit Pflichtangaben, Daten und Ergebnissen. Wie gewohnt können beide Berichte, Jahres- und Geschäftsbericht, im Internet unter www.fluwog.de eingesehen oder in gedruckter Form abgefordert werden.



Burkhard Pawils
Vorstand



Joachim Braun
Vorstand

Hamburg, Frühjahr 2011

AUF EINEN BLICK

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN UND DATEN Beträge in vollen Euro

	2010	2009	2008
BILANZSUMME	191.905.100	185.932.400	183.569.900
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	27.604.300	27.112.000	25.923.100
BAULEISTUNGEN (AKTIVIERTE KOSTEN)			
Neubau	5.919.800	6.358.100	5.410.900
Modernisierung	4.734.000	3.186.400	3.856.200
AUFWAND FÜR INSTANDHALTUNG INKL. MODERNISIERUNG (OHNE EIGENLEISTUNG)	5.745.500	5.527.000	6.044.900
BILANZGEWINN	602.600	612.200	555.500
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN			
Neubau	31	44	–
ZAHL DER BEWIRTSCHAFTETEN WOHNUNGEN	4.424	4.404	4.370
ZAHL DER MITGLIEDER	6.568	6.547	6.563
GESCHÄFTSGUTHABEN VERBLEIBENDER MITGLIEDER	11.980.600	11.741.700	11.486.200
ERGEBNIS			
Rücklagen	35.060.000	32.343.000	29.842.000
davon Bauerneuerung	14.300.000	13.100.000	12.000.000
RÜCKSTELLUNGEN	5.953.700	6.164.700	5.286.500
davon für Instandhaltung	2.797.000	3.353.500	2.517.800

VERWALTUNGSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

68 von den Mitgliedern unmittelbar
gewählte Vertreter(innen) ab 28.05.2010

Amtszeit
2010–2015

AUFSICHTSRAT

Jürgen Klagge	Vorsitzender
Uwe Schleicher	stellv. Vorsitzender
Mathias Frommann	
Frank Meyer	
Ilona Nilius	

VORSTAND

Burkhard Pawils	Vorsitzender
Joachim Braun	

PROKURIST/HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE NACH § 54 HGB

Thomas Rüschnler	Buchhaltung
Jörg Tondt (Prokurist)	Technik
Jörg-Michael Meß	Hausbewirtschaftung

Stand 27.05.2011

VORWORT.....	2	BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2010	18
AUF EINEN BLICK	4	INTERVIEW.....	21
VERWALTUNGSORGANE.....	4	JAHRESABSCHLUSS 2010 (OHNE ANHANG).....	24
BERICHT DES VORSTANDS	6	VERTRETER UND ERSATZVERTRETER.....	27
· Modernisierung und Instandsetzung	6	WOHNUNGSBESTAND.....	30
· Modernisierungen 2011.....	8	ANSPRECHPARTNER	31
· Neubautätigkeit	10		
· Wohnungsversorgung und Nutzungsgebühren der Genossenschaft.....	11		
· Betriebsorganisation und Mitarbeiter	13		
· Veranstaltungen.....	14		
· Ertrags- und Finanzlage	16		

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H A M B U R G

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, Rückseite und Seiten 11, 13: KITZMANN ARCHITEKTEN; Seite 7: Huke-Schubert Berge Architekten

Fotos und Visualisierungen: Titel und Seiten 7, 8, 10 (oben), 13: Achim van Gerven; Seiten 9, 10 (unten), 15, 19, 21, 23: Andreas Bock;
Seiten 11, 14: FLUWOG-NORDMARK eG; Rückseite: KITZMANN ARCHITEKTEN

Design: SINNSALON Agentur für Kommunikation und Design

MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG 2010

Insgesamt wurden 230 Wohnungen in den Stadtteilen Barmbek, Eidelstedt, Hamm und Langenhorn durch die Installation eines zeitgemäßen Wärmedämmsystems (Fassaden-, Dach- und Kellerdeckendämmungen sowie Fensterglas austausch) modernisiert.

Von den 230 Wohnungen erhielten 89 Wohnungen zusätzlich moderne Bäder und Küchen inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung. Diese sogenannten Innenmodernisierungen erfolgten teilweise im Zusammenhang mit Wohnungszusammenlegungen und beinhalteten auch die Erneuerung aller elektrischen Installationen und der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zusätzlich wurden Balkone in den Wohnanlagen in Barmbek und Hamm nachgerüstet. Während die Wohnungen in Hamm erstmalig einen Freisitz erhielten, verfügen die Wohnungen in Barmbek nun über einen deutlich vergrößerten Balkon.

Durch die Inanspruchnahme einer Sonderförderung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt zur Verbesserung des Schallschutzes konnte die Wohnanlage in Barmbek, Halbenkamp, teilweise mit hochwertigen Schallschutzfenstern und Lüftungsgeräten ausgerüstet werden.

Insgesamt summieren sich die Gebäudeinvestitionen 2010 der *fluwog* für die Modernisierungen und Instandhaltungen auf Mio. € 9,2.

Kleinstandsetzungen im Genossenschaftsbestand werden selbstverständlich ebenfalls kontinuierlich abgewickelt. Hierzu zählen z. B. Anstrich- und Mauerwerksarbeiten, Heizungs- und Sielerneuerungen, Dachabdichtungen, Balkoninstandsetzungen oder Ersatzbepflanzungen. So wurden für Reparaturen in verschiedenen Wohnanlagen rd. Mio. € 1,8 aufgewendet.

Die Investitionen für den Substanzerhalt und die Verbesserung des Gebäudebestands erreichten somit für 2010 ein bemerkenswert hohes Niveau von Mio. € 11,0.

Seniorenwohnungen mit Service
Saarlandstraße 22–24



MODERNISIERUNGEN 2011

Durch die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands werden den Mitgliedern einerseits die Vorteile eines zeitgemäßen Wohnkomforts bei geminderten Energiebedarfen geboten. Andererseits sichert der verbesserte Gebäudestandard eine stetige Wohnungsnachfrage, sorgt so für Mitgliedernachwuchs und mindert Vertriebs- und Leerstandskosten. Zu Recht erhält daher die Modernisierung des Bestands auch in den kommenden Jahren einen besonderen Stellenwert in der Unternehmensplanung. In 2011 ist die Modernisierung von insgesamt rd. 200 Wohnungen in vier Wohnanlagen eingepplant.

Zusätzlich ist die Nachrüstung eines Aufzugs in einem Bestandsgebäude in Barmbek, Mirowstraße, vorgesehen. Durch die deutliche Verminderung der Barrieren beim Wohnungszugang erhöht sich der Wohnkomfort für Familien bzw. wird für Senioren der Verbleib in der vertrauten Wohnung erst möglich. Entscheidend für Senioren und Familien ist vielfach nicht die gänzliche Barrierefreiheit, sondern eine weitgehende Reduzierung der Hürden beim Zugang zur Wohnung.



Hofansicht
Seniorenwohnungen mit Service
Saarlandstraße 22–24

Senatorin Jutta Blankau beim Besuch der neuen Geschäftsstelle mit den Vorstandsmitgliedern Burkhard Pawils und Joachim Braun (v.l.n.r.)



MODERNISIERUNGEN 2011 IM ÜBERBLICK

WOHNANLAGE	MASSNAHMEN				
	FASSADEN-DÄMMUNG	BÄDER	ZENTRALES WARMWASSER	BALKON-ERNEUERUNG	TEILWEISE WOHNUNGS-ZUSAMMENLEGUNGEN
28 Wohnungen, Quedlinburger Weg 76	•	•	•	•	•
60 Wohnungen, Vielohweg 124a-130d	•				
56 Wohnungen, Eydkuhnenweg 20-22	•	•	•	•	•
50 Wohnungen, Osterbrook 22, Wendenstraße 469/471	•				

Schlüsselübergabe
Saarlandstraße 22–24



NEUBAUTÄTIGKEIT

Das Bauvorhaben in der Saarlandstraße 22–24 mit 29 Wohnungen und 23 Tiefgaragenplätzen wurde mit Verspätung im Oktober/November 2010 an die Mitglieder übergeben. Die erheblichen Bauverzögerungen wegen des langen Winterwetters waren nicht vollständig aufzuholen.

Im November 2010 wurde das Wohn- und Geschäftsgebäude in Barmbek, Wiesendamm/Poppenhusenstraße, bezogen und mit dem Tag der offenen Tür gebührend gefeiert.

Mit dem Bau von drei Reihenhäusern in Langenhorn konnte planmäßig im Sommer begonnen werden, sodass bereits im November 2010 das Richtfest gefeiert wurde. Das Winterwetter zum Jahresende machte eine Bauunterbrechung jedoch unvermeidbar, sodass mit einer Bezugsfertigkeit frühestens im Spätsommer zu rechnen ist.

Für die Grundstücksfläche Langenhorn, im Tannenweg (ehemaliger Geschäftssitz der Genossenschaft), wurde ein Vorbescheid für die Errichtung von Wohnungen mit Tiefgarage erteilt. Durch den Zukauf des Nachbargrundstücks wird die Schaffung von voraussichtlich 12 Wohnungen möglich. Mitgliedernachfrage besteht in Langenhorn sowohl für Familien- als auch für Seniorenwohnungen. Die optimale Bebauungslösung ergibt sich im Zuge der Bauantragstellung, die für den Sommer des Jahres vorgesehen ist.



Tag der offenen Tür
Geschäftsstelle Wiesendamm 9

Burkhard Pawils
Richtfest Langenhorner
Chaussee 219 g-i



Bebauungsmöglichkeit
Tannenweg, Langenhorn

WOHNUNGSVERSORGUNG UND NUTZUNGSGEBÜHREN DER GENOSSENSCHAFT

In 2010 wurden lediglich 317 Genossenschaftswohnungen gekündigt. Dies entspricht, bezogen auf den Wohnungsbestand der Genossenschaft, einem historisch niedrigen Wert von 7,2%. Bedenkt man zusätzlich, dass unvermeidbare Wohnungswechsel wegen der umfassenden Modernisierungstätigkeit in diesem Wert enthalten sind, spricht dieses Ergebnis einerseits für ein gutes Wohnungsangebot durch die Genossenschaft. Andererseits wird die in der Öffentlichkeit viel diskutierte Wohnraumknappheit in Hamburg auch durch Kennzahlen der *flurwog* bestätigt.

WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

JAHR	UMZÜGE INNERHALB DER GENOSSENSCHAFT	QUOTE ¹	FORTZÜGE AUS DER GENOSSENSCHAFT	QUOTE ¹	QUOTEN- SUMME ¹
2005	77	1,8	316	7,2	9,0
2006	66	1,5	257	6,0	7,5
2007	82	1,9	290	6,5	8,4
2008	92	2,1	267	6,1	8,2
2009	88	2,0	255	5,8	7,8
2010	99	2,3	218	4,9	7,2

¹ WECHSELQUOTE IN % ZUM WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

Neben der kontinuierlichen Modernisierungstätigkeit erhält daher auch die Bestandserweiterung durch Neubauten eine hohe Priorität, damit die Wohnungsversorgung der Mitglieder gewährleistet werden kann. Leider verhindern vielerorts Nachbareinsprüche und/oder Genehmigungsaufgaben die Nutzung der Potenziale bei den Neubauvorbereitungen, sodass der Wohnungsbedarf insbesondere von Senioren und Familien häufig nicht gedeckt werden kann. Hauptbeweggründe für den Fortzug aus der Genossenschaft sind daher weiterhin Zugangshemmnisse zur Wohnung und die Wohnungsgröße.

Da insbesondere auch nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen die gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, bleibt die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG mit einem Betrag von €5,53 pro m² für 2010 weiterhin unter den Preisen anderer Hamburger Genossenschaften. So wurden bei den verbandsorganisierten Hamburger Wohnungsgenossenschaften bereits 2009 Quadratmetermieten von durchschnittlich €5,60 erzielt.

BETRIEBSORGANISATION UND MITARBEITER

Der Bezug des neuen Geschäftssitzes in Barmbek, Wiesendamm 9, erfüllt die Erwartungen einer verbesserten Unternehmensorganisation in allen Belangen. Neben einer optimalen Erreichbarkeit für Mitglieder und Wohnungsinteressenten wirken die zeitgemäßen Bedingungen für die Kundenberatungen und Mitgliederversammlungen, die leistungsfähige EDV-Ausstattung sowie die Flexibilität der Büroraumbesetzung enorm vorteilhaft auf die Geschäftsabläufe der Genossenschaft.

Parallel zum Bezug der neuen Geschäftsstelle konnte der sich für die Geschäftsjahre 2009/2010 abzeichnende Mitarbeitergenerationswechsel erfolgreich vollzogen werden. Für alle Geschäftsbereiche (Vermietung, Technik und Rechnungswesen) wurde durch eine rechtzeitige Personalnachfolge jederzeit eine kontinuierliche Aufgabenerledigung gesichert.

Selbstverständlich haben die Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau/ zum Immobilienkaufmann, teilweise in Kooperation mit Partnerunternehmen, und die Personalentwicklung durch Fort- und Weiterbildung weiterhin hohe Priorität.

Für die guten Leistungen und die angenehme Zusammenarbeit bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeitern und beim Betriebsrat. Der Vorstand erkennt das besondere Engagement der Mitarbeiter an, welches einen reibungslosen Umzug der Geschäftsstelle gewährleistet und zum erfolgreichen Jahresergebnis 2010 beigetragen hat.



Geschäftsstelle Wiesendamm 9
mit Empfangsbereich

VERANSTALTUNGEN

Auch in 2010 wurden durch die Genossenschaft einige Veranstaltungen für verschiedene Altersgruppen ausgerichtet. Seniorenausfahrten, Flohmärkte, Laternenumzug, Nachbarschaftstreffs und der Besuch eines Märchens in der Vorweihnachtszeit sind bei den Mitgliedern beliebt und schaffen Gelegenheit zum Meinungsaustausch.

Zahlreiche Vertreter der neu gewählten Versammlung besichtigten Anfang Oktober 2010 aktuelle Modernisierungs- und Neubauvorhaben der Genossenschaft.



Vertreterausfahrt: Hellasweg, Eidelstedt,
Am Eisenwerk, Barmbek (v.l.n.r.)

Krönender Abschluss des Veranstaltungsjahres war der Tag der offenen Tür am 5. Dezember 2010 in der neuen Geschäftsstelle mit über 2000 Gästen. Bei Gegrilltem, Suppe, Kuchen, Heiß- und Kaltgetränken wurde die Geschäftsstelle in Barmbek inspiziert und von den Mitgliedern für gut befunden!

Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2010 notwendigen Beschlüsse wurden auf der 41. ordentlichen Vertreterversammlung am 27. Mai 2010 gefasst. Die Vertreter erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat jeweils einstimmig die Entlastung.



Am 05.12.2010 beim Tag der offenen Tür der neuen Geschäftsstelle am Wiesendamm 9



ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Hauptsächlich durch die umfassende Modernisierungstätigkeit, teilweise mit Wohnungszusammenlegungen und Balkonnachrüstungen, sowie durch die Neubautätigkeit hat sich die Bilanzsumme nach Abzug der planmäßigen Gebäudeabschreibungen um Mio. € 6,0 erhöht.

Durch neue Vorschriften für Jahresabschlüsse nach dem Handelsrecht (HGB) waren erstmalig für 2010 z.B. Pensionsrückstellungen noch vorsichtiger zu bewerten, wodurch das Jahresergebnis belastet wurde.

ENTWICKLUNG DER KAPITALSTRUKTUR

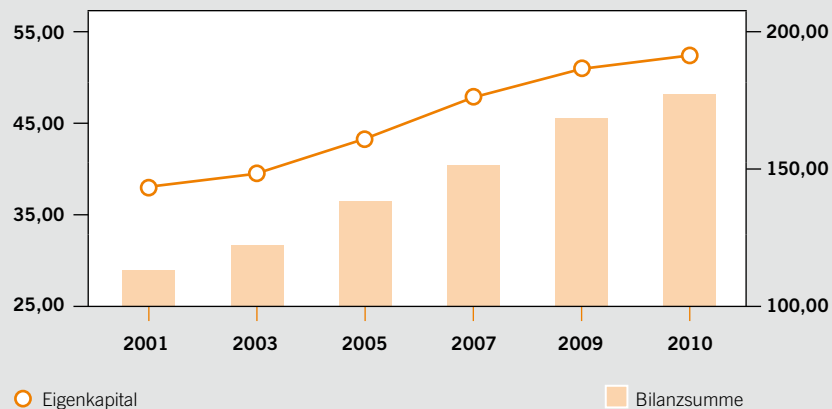
	31. DEZEMBER 2010		31. DEZEMBER 2009		31. DEZEMBER 2008	
	MIO. EURO	%	MIO. EURO	%	MIO. EURO	%
AKTIVA						
ANLAGEVERMÖGEN	180,8	94,2	174,0	93,6	168,4	91,7
KURZ- UND MITTELFRISTIGE POSTEN	11,1	5,8	11,9	6,4	15,2	8,3
Gesamtvermögen	191,9	100,0	185,9	100,0	183,6	100,0
PASSIVA						
EIGENKAPITAL	48,3	25,2	45,4	24,4	42,6	23,2
langfristige Fremdmittel	129,0	67,2	126,2	67,9	127,7	69,6
kurzfristige Fremdmittel	14,6	7,6	14,3	7,7	13,3	7,2
Gesamtkapital	191,9	100,0	185,9	100,0	183,6	100,0

Dennoch ergibt sich für 2010 erfreulicherweise ein vergleichbar positives Jahresergebnis wie im Vorjahr, sodass sich trotz der umfangreichen Bestandsinvestitionen neben der Dividendenzahlung zusätzlich die Möglichkeit der Eigenkapitalstärkung bietet.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 25,2% der Bilanzsumme und stellt bei der Beurteilung der Bonität der Genossenschaft durch Banken, Sparkassen und Versicherungen eine bedeutsame Bilanzkennzahl dar.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ZUR BILANZSUMME

in Mio. Euro



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.

Ogleich 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.

Jürgen Klage (r.)
und Mathias Frommann
freuen sich über die
neue Geschäftsstelle



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 Wohnungsversorgung – 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 nachkommen 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 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.

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 gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 9. Mai 2011



Jürgen Klagge
Vorsitzender des Aufsichtsrats

EIN COCKPIT FÜR GUTE NACHBARSCHAFT

Nachbarschaftstreff Goslarer Weg 20, Niendorf



Im Cockpit: Ingrid Löbel, Silke Bönig,
Adalbert Paulweber (v.l.n.r.)

Wasch-Café, Harzer Stuben, Cockpit oder WaschBar? Rund um das Waschhaus im Goslarer Weg legte die fluwog Stimmzettel aus, um für den neuen Nachbarschaftstreff ganz demokratisch den richtigen Namen zu finden. Die Wahl ist schließlich auf Cockpit gefallen. Die Mitglieder der Planungsgruppe, allen voran Sozialmanagerin Maren Nehls von der fluwog, hoffen darauf, dass der Treff von den Anwohnern mehrheitlich begeistert angenommen wird.

„Es wäre toll, wenn sich so ein wenig mehr Gemeinschaft ergeben würde“, so **Silke Bönig**, die seit fünf Jahren im Gottschalkweg wohnt und die Meinung vieler bestätigt, dass man einander in der Nachbarschaft zum Teil kaum kennt. Ganz bezeichnend also, dass im letzten Jahr bei einer Umfrage unter den Mitgliedern die Mehrheit der Antworten für die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs gestimmt haben. Die *fluwog* hat dabei von vornherein auf eine Beteiligung der Mitglieder gesetzt. „Als Frau Nehls uns auf die gemeinsame Planung angesprochen hat, haben wir uns natürlich bereit erklärt, mitzumachen“, erklärt **Adalbert Paulweber**, eines der ca. 15 Mitglieder der Planungsgruppe, die seit Dezember 2009 den Entstehungsprozess des Nachbarschaftstreffs mit begleitet haben.

„Wir wohnen schon seit 1964 hier in der Siedlung und haben uns gemeldet, um etwas in die Gänge zu bringen. Die *fluwog* hat den Auftrag zum Umbau gegeben und die Planungen gestartet. Wir haben dann bei den Entscheidungen zum Innenausbau und zur Ausstattung mitgeplant und kümmern uns jetzt um die Nutzungsordnung und Aktivitäten vor Ort“, erklärt **Ingrid Löbel**. Als Vertreterin ist sie schon seit Langem für die Mitgliederinteressen aktiv und möchte nun mit ihrem Engagement für den Treff im Waschhaus bei der direkten Nachbarschaftspflege vor der eigenen Haustür helfen.

Die Veranstaltungen im Nachbarschaftstreff sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, es soll Angebote für Jung und Alt geben. Dabei kommt es wesentlich darauf an, wie aktiv die Mitglieder selbst werden: Der Raum ist nutzbar für Mutter-Kind-Gruppen, Spielertreffen, zum Handarbeiten – der Veranstaltungsvielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Jeder kann den Raum für seine Ideen nutzen. Ganz praktisch: Es gibt auch einen Zugang zum Waschhaus, sodass die Räumlichkeiten auch während des Waschens zum Kaffeetrinken, Klönen und Lesen genutzt werden können. „Unser Ziel ist es, dass sich die Öffnungszeiten des Treffs mehr und mehr ausweiten, sodass wir irgendwann an dem Punkt sind, dass fast immer was los ist“, fasst **Maren Nehls** zusammen. Sie selbst ist seit Anfang April wöchentlich und ab Mitte August 14-tägig in einer Sprechstunde im Nachbarschaftstreff für alle Fragen präsent und wird auch die Seniorenwohnungen mit Service betreuen, die in naher Zukunft im Quedlinburger Weg entstehen werden.

GANZ EINFACH EIN NEUES ZUHAUSE

Herbert Balz, Roggenkamp, Barmbek

Herbert Balz wird im August seinen 92. Geburtstag feiern. Ganz charmant kokettiert er mit seinem Alter: „Ich will das -zig weghaben. Ab 100 hat man 19 Jahre lang Ruhe davor.“ Wenn man dem Senior als launigem Gesprächspartner gegenüber sitzt und erfährt, dass er jede Woche zum Schwimmen geht und erst im Oktober letzten Jahres noch mal umgezogen ist, dann kann man sich gut vorstellen, dass er diesen Wunsch auch wahr machen wird.

Nach seiner Ausbildung bei der Hochbahn wurde Herbert Balz 1939 als Soldat eingezogen. Erst 1950 kehrte er nach fünf Jahren russischer Kriegsgefangenschaft heim. Glück-



lich zurück in Hamburg, fand er auch gleich wieder Anstellung als Maschinenbauer bei seinem alten Arbeitgeber, wo er schon nach zwei Jahren den Meister machte.

Seit damals ist Herbert Balz treues Mitglied der Genossenschaft und seit 20 Jahren auch in der Vertreterversammlung aktiv. Er blickt auf mehr als 60 Jahre Roggenkamp zurück. Während er im Jahr 1954 mit Frau und Sohn zunächst in einer kleinen Wohnung ohne Badezimmer wohnte, sind heute komfortable, helle 65 m² mit Loggia und Terrasse zum Innenhof sein Zuhause.

Als Anfang 2010 der Umbau des Hauses begann und sich damit für ihn die Möglichkeit eines Umzugs ergab, war sich Herbert Balz sehr schnell sicher: aus dem zweiten Stock runter ins Erdgeschoss, und bitte genau diese eine Wohnung mit 2,5 Zimmern. Damit hat er nicht nur einen Vorteil für sich selbst erlangt, sondern mit der Freigabe der alten Wohnung auch die *fluwog* bei ihren Plänen zur Zusammenlegung von Wohnungen unterstützt. „Die Vermietungsabteilung hat mich sehr gut betreut, und natürlich habe ich auch sehr gern das Angebot des Umzugsmanagements angenommen. Ich kannte ja alle Wohnungen im Haus und wusste sofort, hier will ich hin. Gerade auch wegen des halben Zimmers, das brauche ich als Arbeitszimmer“, erklärt Herbert Balz. Damit meint er seinen Computer und seine zwei Drucker, eine Ausstattung, die man bei Menschen im stolzen Alter von über 90 Jahren nicht häufig findet. Das weiß Herbert Balz, aber für ihn ist es eine Selbstverständlichkeit: „Jedes Kind kann Computer, warum soll ich das nicht auch können? Ich bin zwar nicht so schnell, aber das ist egal, ich habe doch Zeit.“ Ähnlich positiv hat er wohl auch über den bevorstehenden Umzug gedacht und dem Umzugsmanagement der *fluwog* vertraut. „Das hat alles prima geklappt. Der Umzug bedeutete für mich kaum Belastung, sowohl finanziell als auch wortwörtlich: Ich musste nichts tragen. An einem Tag bin ich bloß 20-mal die Treppen hoch- und runtergelaufen, weil man mich für Fragen gerufen hat, wegen der Markise oder anderer Sachen. An dem Abend war ich groggy! Jetzt hab' ich keine Treppen mehr und bin sehr zufrieden. Besser kann ich es nicht haben. Ich fühle mich hier sehr, sehr wohl.“

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		(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	5.953.726,68
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 Ergebnisrücklagen		2.717.000,00	2.501.000,00
BILANZGEWINN		602.632,46	612.155,46

VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

27

FÜR DIE WAHLPERIODE 2010–2015

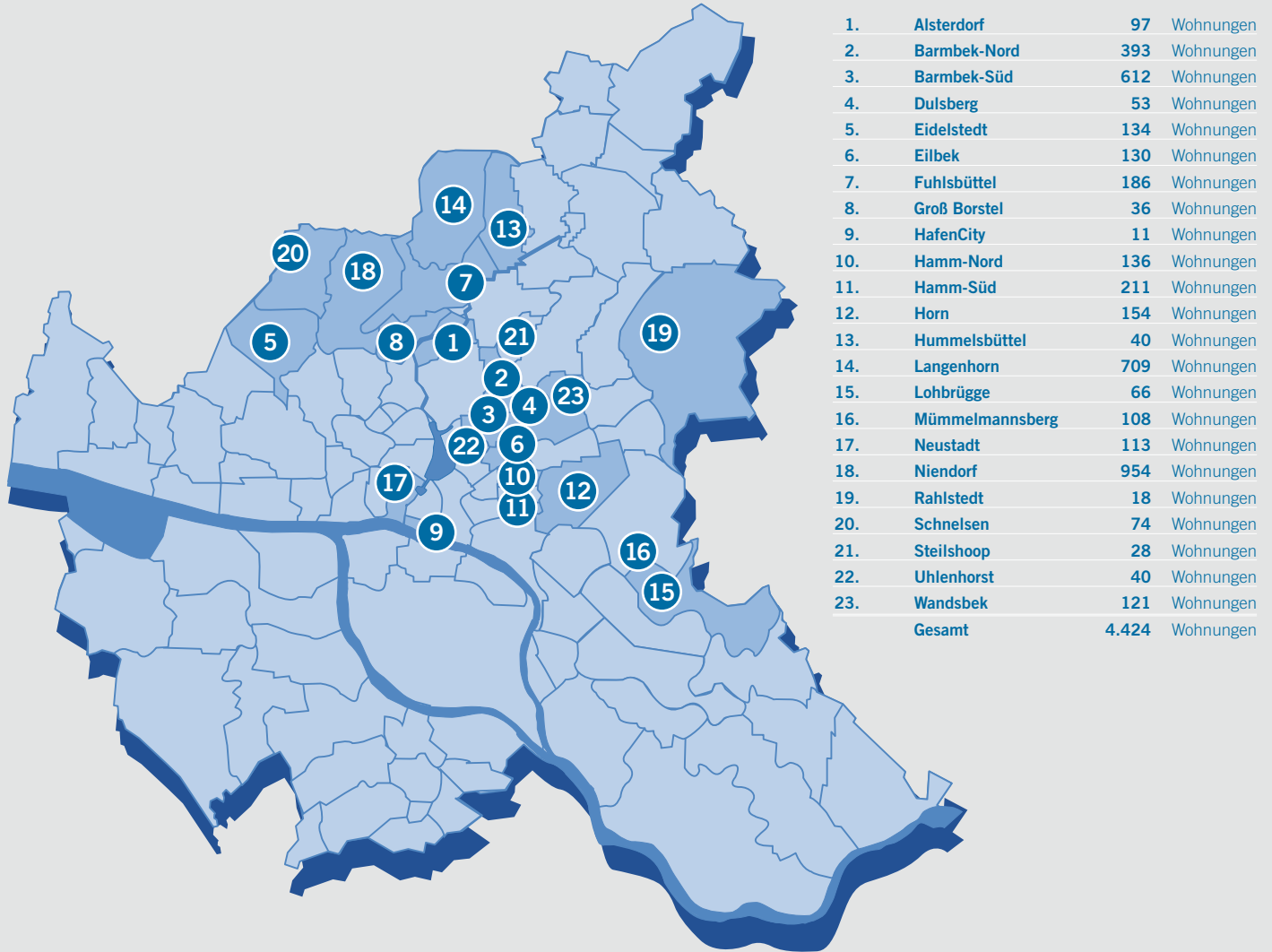
	WAHLBEZIRK	VERTRETER	ERSATZVERTRETER
2	LANGENHORN-HUMMELSBÜTTEL: Brennhauskoppel 2, 4, 6, 8, 11, 13, 14, 16, 17; Kraemerstieg 5–9; Flughafenstraße 63, 65, 67, 67a+b; Gerckenplatz 4, 5, 6, 7, 8; Am Schulwald 8–12; Wulfsblöcken 26a–g	Cyranka, Hans Frost, Marcus	Beck, Claus Steffen, Joachim
3	ALSTERDORF: Bilsler Straße 44–48; Heilholtkamp 10a–c; Winterlingstieg 1 Irma-Sperling-Weg 2–32; Julia-Cohn-Weg 2–20; Robert-Finnern-Weg 2–6; Wilhelm-Bock-Weg 2–6	Dittmann, Marianne	Mommsen, Hartmut
4	FUHLSBÜTTEL I: Im Ring 1a–e, 2, 3a–e, 4, 5a–e, 6, 7a–e, 8, 9; Bergkoppelweg 32–36; Kleekamp 7+9; Niedernstegen 10, 10a+b, 12, 14, 14a, 16, 16a+b, 18, 18a–c; Rugewisch 11a–e	Frentz, Hartmut	Klinger, Andreas
5	FUHLSBÜTTEL II: Fuhlsbütteler Damm 94–100; Ahornkamp 26–30; Kohlgarten 9+11;	Piening, Klaus	Stapelfeldt, Jan
6	BARMBEK-DULSBERG: Schürbeker Straße 2, 4, 6, 6a+b; Eupener Stieg 1–11; Wohldorfer Straße 12–16; Vogelweide 17a–c; Oberaltenallee 72; Kulmer Gasse 2+4	Paschkowitz, Sabine Lindner, Rüdiger	Hestnär, Dieter
8	LANGENHORN I: Agnes-Gierck-Weg 7a–c, 9a–h, 13, 13a+b, 14, 15a–d, 17a–c, 18, 20; Erich-Plate-Weg 8–16; Langenhorner Chaussee 593–603	Wolter, Reimer	Dehnert, Peter
11	LANGENHORN II: Beim Schäferhof 18–22; Langenhorner Chaussee 108–118	Naussed, Wolfgang	
12	LANGENHORN-NORD: Langenhorner Chaussee 245; Puttwiese 18–22; Bärenhof 1, 2, 2a, 3, 3a+b, 4, 4a	Zimmermann, Martina	Leue, Dorothea
14	LANGENHORN III: Erich-Plate-Weg 2, 4, 6, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38; Heynemannstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20; Heynemannstraße 7+9	Gebel, Anni	Roth, Herbert
15	NIENDORF I: Duderstädter Weg 1–9, 10, 11, 13; Gottschalkweg 3–33; Goslarer Weg 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18; Quedlinburger Weg 76, 78–86; Halberstädter Weg 8–12; Gottschalkweg 1, 29a, 35; Goslarer Weg 1–5; Quedlinburger Weg 74	Nowak, Manfred Löbel, Ingrid Paulweber, Adalbert Kleinau, Horst	Dietrich, Wilhelm Schlinke, Gerhard Herms, Peter
16	PAUL-SORGE-STRASSE: Paul-Sorge-Straße 137a–f, 139a–c, 141, 141a–c, 143; Paul-Sorge-Straße 137, 139, 139d, e, 141d, e	Schleicher, Cordula	
17	VIELOHWEG: Vielohweg 124, 124a–c, 126, 126a–e, 128, 128a–c, 130, 130a–d, 132, 132a–c, 134	Weber, Angela Giese, Harald Bülck, Karl-Heinz	Fürstenberg, Helmut
22	BARMBEK-NORD I: Halbenkamp 2–16; Roggenkamp 1–5; Poppenhusenstraße 5+7; Wiesendamm 11–17, 17a; Wiesendamm 9; Poppenhusenstraße 9–15; Am Eisenwerk 7–13	Tiedeken, Arno Pirwitz, Edith Balz, Herbert	
23	BARMBEK-SENTASTRASSE: Brucknerstraße 18; Sentastraße 40–52; Osterbekstraße 101; Sentastraße 32; Osterbekstraße 100; Sentastraße 49	Klegin, Dieter König, Harald	Schröder, Walter Heese, Wolfram
26	BARMBEK-SÜD I: Mirowstraße 10–16; Osterbekstraße 109; Mirowstraße 2, 4; Brucknerstraße 6; Brucknerstraße 2a+b	Rüping, Martina Hartmann, Martina	
28	HAMM: Chateaufstraße 30; Smidtstraße 6–14; Bethesdastraße 52a+b, 54; Jordanstraße 1–5; Carl-Petersen-Straße 8, 12	Piotrowski, Helmuth	

28 VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

	WAHLBEZIRK	VERTRETER	ERSATZVERTRETER
29	BARMBEK-NORD II: Theodor-Rumpel-Stieg 1; Hartzloh 14+16; Albers-Schönberg-Stieg 2+4; Albers-Schönberg-Stieg 6–12; Lauensteinstraße 8; Borcherring 50, 52, 54a	Reinhardt, Petra Bunde, Hartmut	
31	HORN: Sievekingsallee 161 b+c, 163 a–d, 165 a–e, 169 a–d, 171 a–d	Lanz, Heidi Stade, Ruth	
37	EILBEK: Peterskampweg 25–29; Tonistraße 2a, 4+6; Evastraße 1a, 3b+c; Wandsbeker Chaussee 123 b+c, 125, 181, 183 b+c; Ritterstraße 11	Paul, Joachim	
44	BARMBEK-SÜD II: Hufnerstraße 1–11; Hufnerstraße 1 a+b; Barmbeker Markt 12+13; Reesestraße 6, 6a+b	Krilling, Ingo	Weber, Birga
48	HINSCHENFELDE: Eydtkuhnenweg 7–9, 20a+b, 22a–d; Pillauer Straße 80a–f, 82a–d	Fastenow, Peter	Wittenauer, Johannes
49	LOHBRÜGGE-RAHLSTEDT: Harnackring 2–18; Rahlstedter Kamp 121–137; Rahlstedter Kamp 139–155	Prüsmann, Gerhard	Milas, Heinz Herbert
51	EIDELSTEDT-BURGWEDEL: Hellasweg 9a+b, 10a–c, 11 a+b, 12 a–d, 13 a+b; Lohkampstraße 70, 70a–e; Reichsbahnstraße 36, 38, 44, 46; Geschwister-Witonski-Str. 2+4; Sergio-de-Simone-Stieg 2; Marek-Steinbaum-Weg 1; Lelka-Birnbaum-Weg 12+14	Dittberner, Sigrid Ewert, Jürgen	Voß, Sylvia
55	HAMM-SÜD: Wendenstraße 469+471; Osterbrook 20a–c, 22; Wendenstraße 463, 463a+b, 465; Osterbrook 50+52; Osterbrook 54–58; Osterbrook 60+62	Dr. Warbeck, Andrea Volkhausen, Helmut	
63	MÜMMELMANNBERG: Rahewinkel 50–54; Heideblöck 19–25	Knauer, Erich	
64	WALTER-SCHMEDEMANN-STRASSE: Walter-Schmedemann-Straße 2–52	Bück, Reinhard Wittich, Andrej	
67	NIENDORF/GROSS-BORSTEL: Brödermannsweg 61–67; Paul-Dieroff-Weg 1a–9b, 2a–10b, 16a–32b, 46a–52b; Bindfeldweg 30a+b; Max-Zelck-Straße 3a–d, 5a–d, 7; Hardermannsweg 2, 4, 6a+b; Friedrich-Ebert-Straße 76	Hüttner, Helmut Möbis, Egon	
68	NEUSTADT-HAFENCITY: Michaelispassage 2–8, 5+7; Alter Steinweg 5; Michaelispassage 5+7; Am Kaiserkai 25	Muthen, Hans-Joachim Lamberti, Christian	Kröger, Günther Gabriel, Stephan
79	BARMBEK-SÜD III: Weberstraße 29–45; Weberstraße 19–23; Weberstraße 25+27	Zienert, Claudia	Breitkreutz, Wolfgang

WAHLBEZIRK	VERTRETER	ERSATZVERTRETER
900 FÖRDERNDE MITGLIEDER/KLEINE WOHNANLAGEN: Belemannweg 18; Wandsbeker Chaussee 117; Zeisigstraße 20	Lewerenz, Gerhard	Rühmann, Dieter
	Braun, Birte	Halstenberg, Hans-Christoph
	Dr. Behr-Rufenach, Marianne	Keser, Orhan
	Behr-Mougenot, Martina	Karthaus-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		

WOHNUNGSBESTAND



Eine detaillierte Übersicht über den Wohnungsbestand der Genossenschaft können Sie sich auf unserer Homepage unter www.fluwog.de herunterladen bzw. liegt für Sie in den Hauswartbüros / der Geschäftsstelle aus.

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsstelle	Wiesendamm 9 22305 Hamburg	Telefon: 040.53 10 91 - 0 Fax: - 40	E-Mail: wohnen@fluwog.de Internet: www.fluwog.de
Vermietung	Petra Bahde Anja Thiele Abdi Emami Felix Böttcher Kim Tautz Maren Nehls	Telefon: 040.53 10 91 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 42	wohnen@fluwog.de
Technik	Alexander Lattke Claudia Radom Andrea Soll Jan-Philipp Sterly	Telefon: 040.53 10 91 - 41 - 43 - 44 - 47	technik@fluwog.de
Rechnungswesen	Michael Buholov Angelika Gieschen Claudia Kruse Kerstin Kaiser Claudia Jahnke Eva Kohlhardt Ulrike Olofsson	Telefon: 040.53 10 91 - 22 - 23 - 24 - 26 - 27 - 29 - 25	rewe@fluwog.de
Hauswarte	Ulrik Ahlers Stefan Dammann Holger Dannehl Jörn Macke Stefan Pfister Werner Stehr Christian Ries Michael Plünnecke Paul Topp	Telefon: 040.7 15 65 41 29 83 40 07 27 88 47 08 5 51 74 73 5 52 41 06 29 83 40 06 5 20 78 33 5 27 82 77 34 28 46	
Sekretariat Vorstand/Aufsichtsrat	Sandra Rudolph	Telefon: 040.53 10 91 - 12	
Notdienstzentrale		Telefon: 040.345 110	

Geschäftsstelle

Servicezeiten:
Dienstag und Donnerstag von 8:00 bis 12:30 Uhr und von 13:00 bis 18:00 Uhr
Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag von 8:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 8:00 bis 13:00 Uhr

Hauswarte

Sprechzeiten in den Hauswartbüros: Montag bis Freitag von 8:00 bis 9:00 Uhr

Notdienstzentrale

Außerhalb der Service- und Öffnungszeiten der Geschäftsstelle,
an Wochenenden und Feiertagen



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

