

# DAWAG

DEUTSCHE ANGESTELLTEN-WOHNUNGSBAU-  
AKTIENGESELLSCHAFT



JAHRESBERICHT 2008



## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

**DAWAG**

DEUTSCHE ANGESTELLTEN-WOHNUNGSBAU-AKTIENGESELLSCHAFT

GROSSNEUMARKT 50, 20459 HAMBURG

[www.dawag.de](http://www.dawag.de)

## Bericht des Vorstandes

### Immobilienblase und Bankenkrise

Das sind Stichworte, die allen Menschen sofort einfallen, wenn sie an das vergangene Jahr denken. Diese Begriffe belasten jedoch ebenso das Jahr 2009.

Die DAWAG kann mit Zufriedenheit und einem gewissen Stolz feststellen, dass sie von diesem Begriffspaar nicht belastet wurde bzw. wird.

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die bestandshaltende Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche z.B. im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von lediglich rund 80 Milliarden, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie sogar nur von rund 47 Milliarden Euro.

Die gewaltigen Bestandsveränderungen des DAWAG-Wohnungsbestandes – rund die Hälfte der noch Anfang des neuen Jahrtausends im DAWAG-Bestand befindlichen Wohnungen wurden verkauft und in etwa dieselbe Anzahl wurde neu erworben – haben dazu geführt, dass heute alle DAWAG-Wohnanlagen an mittel- und langfristig gut vermietbaren Standorten belegen sind. Dies drückt sich in einer fast ausschließlich technisch bedingten Leerstandsquote zum Jahresende von rund 0,5 % aus.

Im gleichen Atemzug hat die Gesellschaft erhebliche organisatorische Anstrengungen unternommen, um mit effizienteren Arbeitsabläufen ein höchstes Maß an Kundenzufriedenheit zu erreichen. Natürlich wird es diesbezüglich auch in Zukunft Optimierungs-ideen und -bedarfe geben. Diese werden garantiert zu gegebener Zeit mit großem Elan in Angriff genommen.

Der Bestandsumbau ging mit einem durch die Altersstruktur bedingten Personalumbau einher. Über 60 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DAWAG-Hauptverwaltung und der Geschäftsstelle Nord sind erst in den letzten fünf Jahren zur Gesellschaft gekommen. Diese zu integrieren und zu qualifizieren war eine wichtige Aufgabe, die gemeistert wurde.

Die Finanzierung aller Aktivitäten, wozu auch die Modernisierungsmaßnahmen und kleinere Neubau-maßnahmen gehörten, war jederzeit sichergestellt. Aufgrund ihrer Bestände und ihrer Professionalität im Handeln ist die DAWAG auch in Zukunft ein gern gesehener Partner der finanzierenden Geld- und Kreditinstitute.

Die DAWAG-Wohnungen sind heute fast ausschließlich in der Metropolregion Hamburg und im Wirtschaftsraum Düsseldorf und Köln belegen. Beide Regionen empfinden die dort Wohnenden als attraktiv oder anders ausgedrückt als lebens- und lebenswert. Diese hohe Identifizierung der Bewohner mit ihrem Gemeinwesen und die wirtschaftliche Attraktivität dieser Standorte werden zu einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum führen, zumal in beiden Zentren nur geringe Neubauaktivitäten, die weit hinter den Anforderung des Marktes zurückbleiben, entwickelt werden.

Diese für die Wohnungssuchenden nachteilige Entwicklung hat sicherlich verschiedenste Ursachen. Sehr allgemein formuliert wird es für einen Investor bzw. für einen Bestandshalter immer schwieriger attraktive Wohnbebauung – zu angemessenen Preisen – zu realisieren. Auch die diversen Vorschriften und der „Elan“ der politisch und administrativ Handelnden behindern manchmal zusätzlich, anstatt zu fördern. So benötigte die DAWAG in Hamburg rund 3 Jahre, um ein Baurecht für mehr als 200 Wohnungen auf eigenem Grund und Boden zugestanden zu bekommen. Die behördlichen Auflagen, Nachfragen und Untersuchungen haben bereits jetzt viele hunderttausend Euro verschlungen, und es ist immer noch nicht abzusehen, welche Belastungen noch folgen, bis es zu einem ersten Spatenstich kommen kann.

Gegenwärtige und zukünftige Mietparteien wünschen sich natürlich attraktiven Wohnraum. Jedoch, selbst wenn dieser mit angemessenen Kosten bereit gestellt werden kann, sind noch zusätzliche Betriebs- bzw. Nebenkosten aufzubringen. Während Mietpreissteigerungen in der Regel bei rund 1 % p.a. über den gesamten Wohnungsbestand in Deutschland berechnet werden, sind die sogenannten Nebenkosten im Jahre 2008 um annähernd 8 % gestiegen. Dies teilte jüngst das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen mit. Damit sind die Nebenkosten erneut sehr viel deutlicher gestiegen als die Inflationsrate. Im Jahre 2007 hatte diese sogenannte „Zweite Miete“ nur um 2,7 % zugelegt.

Preistreiber waren natürlich vor allem die Energiekosten, die sich im Jahresdurchschnitt bei Öl um über 30 % und bei Gas um rund 10% nach oben bewegt haben. Die daraus resultierenden Betriebskostennachzahlungen belasten nicht nur die Mieterbudgets, sondern auch das Verhältnis zwischen den Abrechnenden und den zur Zahlung Verpflichteten. Gestiegen sind allerdings auch die Kosten für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie weitere Gebühren.

Unabhängig davon steht fest:

Der Einsatz der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der DAWAG war erfolgreich, wie das Zahlenwerk deutlich macht.

Und:

Der Wandel in einem Unternehmen ist ein zentrales Element. Dieser Wandel kommt von innen bzw. auch von außen. Einer wesentlichen Veränderung wird sich die DAWAG in naher und nächster Zukunft stellen müssen, da ein Gesellschafterwechsel angestrebt ist. Die Mietverhältnisse werden davon nicht betroffen werden und die bewährten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der DAWAG stehen auch weiterhin als die kompetenten Ansprechpartner für unsere Mieterinnen und Mieter zur Verfügung (siehe „Aktuelle Information auf Seite 30).

Die DAWAG bleibt also für alle Mietparteien und damit für unsere Kunden auch in der Zukunft der zuverlässige Partner. Auf die Fortsetzung dieses Zusammenwirkens freuen wir uns.

**DAWAG**

Hamburg-Harburg, Sinstorfer Weg

## Lagebericht für das Jahr 2008

### Vorbemerkung

Die Gesellschaft setzte im Berichtsjahr ihre Bemühungen im Rahmen des aktiven Bestandsumbaues fort und veräußerte Wohnanlagen an den Standorten Bochum, Gelsenkirchen und Kiel. Dem gegenüber standen Zukäufe in der Metropolregion Hamburg.

In der zweiten Jahreshälfte ergaben sich bedeutende Veränderungen im Gesellschafterkreis. Die von der Ruhegehaltskasse (Stiftung) für Beschäftigte der DAG gehaltenen DAWAG-Aktien wurden von der Gesellschaft Mertus 30. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG übernommen. Die von der Gesellschaft gehaltenen Aktien wurden ohne Kapitalherabsetzung eingezogen.

Die bereits im Lagebericht 2007 angedeutete Neuausrichtung der Vermögensverwaltung der Muttergesellschaften, u.a. mit den Beschlüssen zu Dividendenzahlungen und die damit verbundene Trennung von einem erheblichen Teil der von der DAWAG gehaltenen Finanzanlagen, wurde im Berichtsjahr realisiert.

Die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft wird voraussichtlich durch einen sich weiterhin verändernden Gesellschafterkreis zu gestalten sein. Der Vorstand sieht in diesen Veränderungen eine strategische Chance für die DAWAG.

### Immobilienbestand

Aufgrund der erarbeiteten Portfolioanalyse und unter Berücksichtigung der Gesamt- bzw. Regionalmarktentwicklung hat die DAWAG seit den Jahren 2003/04 insgesamt 2.624 Wohneinheiten veräußert und 2.700 Wohneinheiten hinzugekauft. Bei einem Gesamt-Wohnungsbestand – ausgehend vom Jahr 2000 mit 5.902 Wohneinheiten – wurden insgesamt 5.324 Wohneinheiten „bewegt“.

Im direkten Vergleich des DAWAG-Bestandes zwischen dem Jahre 2000 und dem Jahresendbestand des Jahres 2008 wird dabei nur ein Zuwachs von 70 Wohneinheiten auf 5.972 Einheiten ausgewiesen. Die Zahl aller verwalteten Einheiten (einschließlich Garagen, Stellplätze und Gewerbe) veränderte sich allerdings seit dem Jahre 2000 von 7.994 auf nunmehr 9.046 (12/08). Darin sind 75 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 1.921 Garagen und 1.078 Kfz- und Fahrradstellplätze enthalten.

Bezogen auf das laufende Geschäftsjahr wuchs die Zahl der vermieteten Wohneinheiten von 5.883 um 89 auf 5.972. Dies berücksichtigt im Zugang 261 Wohneinheiten, die bereits im Jahresausweis 2007 (6.144 WE) wegen der Übernahme zum 01. Januar 2008 enthalten waren. Der Abgang umfasste 747 Einheiten. Auf die aufgegebenen DAWAG-Standorte wurde in der Eingangsbemerkung hingewiesen.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten (2007 = 1.282) hat sich im Rahmen dieses Prozesses geringfügig auf 1.285 WE erhöht. Diese Zahlen werden aber in den kommenden Jahren wegen der



Hamburg-Allermöhe, Henriette-Hertz-Ring

von der Gesellschaft angestrebten Umstellung der Förderung bzw. wegen des Auslaufens langfristiger Förderungsbindungen wieder sinken.

Insgesamt steht aktuell eine Gesamt-Wohnfläche von 380.166 m<sup>2</sup> zur Vermietung zur Verfügung.

Während die DAWAG noch im Jahr 2002 von Hamburg aus 3.109 Wohneinheiten (einschließlich der Standorte Flensburg und Kiel) betreute, liegen heute 4.861 Wohneinheiten (einschließlich Lübeck) im unmittelbaren Bereich der Metropolregion Hamburg.

Die Bestände der vormaligen Zweigniederlassung West (Essen), die zunächst auch noch die Objekte in München und Stuttgart beinhalteten, umfassten im Jahr 2002 2.781 Einheiten. Dieser Bestand – schwerpunktmäßig jetzt im Raum Düsseldorf/Köln belegen – reduzierte sich auf 1.111 Einheiten.

Aus betreuungstechnischen Gründen wurde im Berichtszeitraum die Geschäftsstelle in Essen aufgegeben und nach Düsseldorf verlegt.

### Personalentwicklung

Zum 31. Dezember 2008 waren im Unternehmen inklusive des Vorstandes 58 (Vorjahr 54) aktiv beschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 5 (5) in Teilzeit tätig. Darunter befinden sich 10 Vollzeit-Hauswarte. Des Weiteren werden 6 (5) nebenamtliche Hauswarte und geringfügig beschäftigte Reinigungskräfte eingesetzt.

Auf die Geschäftsstelle in Düsseldorf entfallen derzeit noch 6 Vollzeitbeschäftigte, 1 Teilzeitkraft, 3 hauptberufliche sowie 4 nebenberufliche Hauswarte und Reinigungskräfte.

Die in der beruflichen Erstausbildung befindlichen vier Auszubildenden – davon wird einer zum Bürokaufmann ausgebildet – sind in den vorstehenden Zahlen nicht enthalten. Von den zwei Auszubildenden, die im Jahr 2008 ihre Prüfung abgelegt haben, wurde eine Auszubildende in ein unbefristetes



Hamburg-Harburg, Hastedtstraße

Arbeitsverhältnis übernommen. Weiterhin bildet die DAWAG einen Praktikanten im dualen System zum Immobilienökonom aus.

Erfreulicherweise ist bei den jungen Menschen das engagierte Bemühen um den Erwerb weiterer Qualifikationsnachweise festzustellen. So absolviert derzeit eine Mitarbeiterin die Ausbildung zur Immobilienökonomin und drei Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter sind auf dem Weg, die Immobilienfachwirts-Qualifikation zu erreichen. Sowohl der hohe Ausbildungsstand wie auch die schrittweise Verjüngung des Personalbestandes – ohne auf die Qualität der älteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verzichten – sichert der DAWAG ein stabiles personelles Fundament, auf das weiterhin aufgebaut werden kann.

Zum Jahresende befinden sich sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Vorleistungsphase der Altersteilzeit, für drei weitere Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter beginnt die Vorleistungsphase in 2009. Eine Mitarbeiterin ist im Berichtsjahr von der aktiven in die passive Phase der Altersteilzeit übergewechselt. Die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Altersteilzeit frei werdenden Stellen werden aufgrund des Bestandsumbaus, insbesondere in der Geschäftsstelle West nicht mehr besetzt werden müssen.

Die DAWAG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 28.000,- EUR für Qualifizierungsmaßnahmen (ohne Zahlung von Ausbildungsvergütungen o.ä.) verauslagt.

## Vermietung

Im Rahmen des bereits mehrfach erwähnten Bestandsumbaus war neben einer Bestandsverjüngung eines der Ziele, sich an den Standorten aufzustellen, die mittel- und langfristig eine verbesserte Vermietungsperspektive ergeben.

Alle Untersuchungen der jüngeren Zeit machen deutlich, dass sowohl der Standort „Raum Düsseldorf/Köln“ als auch der Standort „Metropolregion Hamburg“ ein Garant für geringsten Leerstand und sich positiv entwickelnde Mietpreispotenziale sind.

Die Durchschnittsmieten – insbesondere im freien Bestand – konnten von Jahr zu Jahr, zuletzt aber überproportional gesteigert werden. Während in 2007 die Durchschnittsmieten im freien Bestand noch bei EUR 5,76 m<sup>2</sup> lagen, stiegen sie im nicht preisgebundenen Wohnraum im Jahr 2008 auf EUR 6,31 pro m<sup>2</sup> und Monat. Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes der DAWAG liegt bei EUR 6,09 pro m<sup>2</sup> und Monat.

Das intensive Bemühen der für die Vermietung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist darauf ausgerichtet, insbesondere bei der Neuver-

mietung, die gegebenen Mietanhebungsspielräume auf Basis der bestehenden Rechtsgrundlagen auszunutzen. So sind Mietanpassungen bei der Neuvermietung in modernisierten Objekten um bis zu 50 % möglich.

Die Gesamtumsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von EUR 34,8 Mio. im Jahr 2007 auf nunmehr EUR 38,6 Mio.

Die Bestandsveränderungen spiegeln sich auch in der sogenannten Leerstandsquote wider. Betrug der Leerstand für Wohnungen unter Abzug der bereits getätigten Neuvermietung zum 31.12.2007 ca. 1 %, so hat sich diese Zahl erneut verringert und pendelt (stichtagsbezogen) zwischen 0,6 % und 0,8 %. Dies hat auch seine Ursache im Abverkauf der DAWAG-Ruhrgebietbestände, die die Leerstandsstatistik überdurchschnittlich belastet haben. Die Fluktuationsquote liegt nach 12,1 % (2007) zum Jahresende 2008 bei 12,6 %. Die DAWAG sieht in dieser Fluktuationsquote vor allem die Chance, im Rahmen der Neuvermietung die gegebenen Mietpreiserhöhungsspielräume auszunutzen.

Die Zahl der anhängenden Rechtsfälle, u.a. auch die Zahl der Zahlungs- und Räumungsklagen, hat sich nur geringfügig verändert. Sie liegt wiederum – erfreulicherweise – relativ niedrig, wobei die Gesellschaft bei Mieterhaushalten mit schwieriger Finanzlage durchaus bereit ist, vorübergehend ein geändertes Zahlungsverhalten zu akzeptieren.

Nach wie vor kommt der Vermietungsanbahnung über das Internet eine große Bedeutung zu. Rund 100.000 Mal pro Jahr werden die Internet-Seiten der DAWAG direkt oder indirekt „angeklickt“. Durch die Hinterlegung digitaler Wohnungsgrundrisse und laufend aktualisierten Bildmaterialien von den Objekten – sowohl von außen als auch von innen –, kann die Gesellschaft potentiellen Interessentinnen und Interessenten frühzeitig einen sachgerechten Überblick über das Angebot an freien oder freierwerdenden Wohnungen unterbreiten.



Hamburg-Steilshoop, Borcherting



Hamburg-Langenhorn, Diekmoorweg

### Instandhaltung

Aufgrund der starken Bestandsveränderung und vor allem der damit verbundenen Bestandsverjüngung konnten die Instandhaltungsaufwendungen im laufenden Jahr pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche von EUR 12,20 auf jetzt EUR 10,69 reduziert werden. Dazu trugen auch die inzwischen auf breiterer Basis funktionierenden Einheitspreisabkommen und die neu eingeführte digitale Handwerkerkoppelung bei, die eine schnellere Abarbeitung der zwangsläufig immer wieder auftretenden Mängel ermöglichen.

Pauschalabkommen für bestimmte Gewerke, z.B. für Bad- und Küchenausstattung, führen ebenfalls zu einem Rückgang der Aufwendungen.

Entscheidend ist jedoch die verbesserte mittelfristige Planbarkeit von größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Mit Hilfe der seit Jahren eingeführten und kontinuierlich gepflegten Objektbewertungen durch ein Planungssystem können zielgenauere Aussagen über die kurz-, mittel- und langfristigen Instandhaltungsaufwendungen gemacht und insoweit die richtigen Entscheidungen getroffen werden.

Die vom Gesetzgeber vorgegebene Einführung von Energieausweisen wurde von der DAWAG termingerecht umgesetzt. Das Instrument Energieausweis dient dabei nicht nur den Mietinteressenten, die Einsicht in die entsprechenden Unterlagen nehmen

können, sondern hilft auch der Gesellschaft, noch vorhandene Defizite zu erkennen, um möglichst bald mit zielgenauen energetischen Maßnahmen diese zu beseitigen.

Die durchschnittlichen Ergebnisse des DAWAG-Bestandes in Sachen Energieausweis sind außerordentlich erfreulich. Bildlich ausgedrückt, bewegt sich die Mehrzahl der DAWAG-Bestände im „grünen Bereich“. Nur einige wenige Altanlagen, insbesondere Rotklinkerbauten aus den 20er oder 30er Jahren, sind davon auszunehmen. Allerdings erfordern diese Anlagen, wenn sie energetisch modernisiert werden sollen, von allen Beteiligten, vor allem auch von den Mietern, einen höheren Kostenbeitrag und die städtebauliche Komponente ist ebenfalls zu berücksichtigen. Eine einfache Lösung dieses Problems wird es sicherlich nicht geben.

Die ebenfalls von der gesetzgeberischen Seite vorgegebenen Installationen von Rauchmeldern in Hamburg und Schleswig-Holstein befindet sich in Arbeit und ist für weit mehr als die Hälfte des DAWAG-Bestandes bereits abgeschlossen. Damit leistet die Gesellschaft einen gewichtigen Beitrag zum Schutz der Mieter in den DAWAG-Objekten.



Hamburg-Harburg, Ernst-Bergeest-Weg

**DAWAG**



### Bautätigkeit

Parallel zum Bestandsumbau wurden DAWAG-intern die Planungen vorangetrieben, den vorhandenen Objektbestand nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Derzeit befinden sich drei größere Projekte in der Umsetzungsphase.

Nachdem erfolgreich eine erste Modernisierungsmaßnahme (energetische Modernisierung) bei einem der vier der DAWAG gehörenden Punkthäuser in Hamburg-Langenhorn abgeschlossen wurde, wurde im Berichtsjahr ein zweites Punkthaus in Angriff genommen. Anfang des Jahres 2009 werden nur noch abschließende Restarbeiten erledigt.

Für das erste Punkthaus wurde das gestaltende Architekturbüro und die Bauherrin, also die DAWAG, mit dem „Architekturpreis 2008 – Zukunft im Bestand“ ausgezeichnet. Dieser Preis wird in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten und Architektinnen, der Initiative „Arbeit und

(und 5 Dachgeschosswohnungen im Altbestand) und einem Zugewinn an Wohnfläche von ca. 1.320 im Jahr 2009 abgeschlossen werden.

Eine nicht mehr benötigte Ladenzeile in Hamburg wird derzeit in fünf Wohnungen für Rollstuhlfahrer/innen umgebaut. Damit wird nur schwer vermietbarer Gewerberaum (kleine Supermarktfläche) einer attraktiven und sehr gefragten Nutzung zugeführt. Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert dieses Projekt.

Am Standort Düsseldorf wird derzeit eine aus dem Jahr 1929 stammende Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten grundlegend modernisiert. So werden die neuen Bäder nicht nur einen barrierefreien Zugang erhalten, sondern auf die doppelte Größe erweitert. Es werden Balkone und Aufzüge an- und eingebaut, die Wohnungen werden auf zentrale Warmwasserversorgung mit moderner und energiesparender Heizung umgestellt und im großzügigen nicht genutzten Dachgeschoss werden insgesamt sieben neue Wohnungen in zentraler Innenstadtlage entstehen.

Um die Parkraumnot an diesem Stadtquartier zu mindern, wird unter der Gartenanlage eine Quartiersgarage mit 35 Stellplätzen eingerichtet und neben den Bestandsmietern den Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Nachbarschaft angeboten.

Im Berichtsjahr wurde darüber hinaus rund die Hälfte des DAWAG-Wohnungsbestandes in Hilden energetisch modernisiert. Es bestehen außerdem Überlegungen, weitere Wohnanlagen entsprechend zu entwickeln.

Das in Hamburg-Langenhorn geplante große Neubauprojekt (ca. 220 Wohnungen) wird erst später an den Start gehen. Durch langwierige Genehmigungsabläufe wurde das Bebauungsplanverfahren erst zum Ende des Berichterstattungszeitraumes positiv abgeschlossen. Weitergehende Detailplanungen können deshalb erst im Geschäftsjahr 2009 in Angriff genommen werden.



Düsseldorf-Unterbilk,  
Chlodwigstraße

Klimaschutz“ und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg vergeben.

Ein DAWAG-Objekt, das an der Marienthaler Straße in Hamburg gelegen ist, wurde ebenfalls energetisch modernisiert und inzwischen haben die Arbeiten für den eine Baulücke schließenden Neubau begonnen. Diese Maßnahme soll mit 14 neuen Wohnungen

## Finanzanlagen

Die Krise an den internationalen Kapitalmärkten und insbesondere das Bewertungsniveau der Aktienmärkte haben sich auch auf die Bewertung der von der DAWAG gehaltenen Aktienfonds ausgewirkt. Die DAWAG hielt Ende 2007 Anteile an drei Wertpapier-Spezialfonds.

Unabhängig von der Finanzkrise wurden durch die Ausschüttungsentscheidung der DAWAG-Hauptversammlung zwei Fonds auf die Gesellschafter im Wege der Sachausschüttung übertragen. Der Wert der Ausschüttung betrug EUR 43,2 Mio.

Der Kurswert der bei der DAWAG verbleibenden Fondsbeteiligung betrug Ende 2008 EUR 18,8 Mio. bei Anschaffungskosten von EUR 41,7 Mio.

## Ertragslage

Bei der funktionalen Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

Aufgliederung des Jahresüberschusses	2008 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	6.075,7	7.216,5	- 1.140,8
Finanzanlagen	1.282,2	4.371,5	- 3.089,3
Abschreibungen / Zuschreibungen Finanzanlagen	- 19.723,9	- 3.099,2	- 16.624,7
Buchgewinne aus Anlageverkäufen	25.639,4	15.753,0	9.886,4
sonstiger Geschäftsbetrieb	- 1.447,1	352,2	- 1.799,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11.826,3</b>	<b>24.594,0</b>	<b>- 12.767,7</b>

Trotz der Steigerung der Gesamtumsatzerlöse von EUR 34,8 Mio. im Jahr 2007 auf jetzt EUR 38,6 Mio. hat sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1.140,8 TEUR verringert. Ergebnis mindernd wirkten sich vor allem der gestiegene Zinsaufwand und die gestiegenen Abschreibungen aus. Die deutlich verbesserten

Mieterträge sowie die beträchtlich gesunkenen Instandhaltungskosten konnten diese Entwicklung nicht vollständig kompensieren. Bedingt durch den Bestandsoptimierungsprozess wird mit einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen, im Hinblick auf die Vollausswirkung der Maßnahmen im Folgejahr, gerechnet.

Die Erträge aus den Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus vereinnahmten Ausschüttungen für Fondsanteile (2.142,5 TEUR), Zinsen für kurzfristige Darlehen (265,4 TEUR) sowie Erträgen aus Zinssicherungsgeschäften (102,0 TEUR). Demgegenüber stehen vor allem anteilige Verwaltungskosten (128,7 TEUR) und Zinsaufwendungen für Betriebsmittelkredite (788,4 TEUR).

Im Zusammenhang mit der negativen Wertentwicklung eines Aktienfonds mussten im Berichtsjahr 19.723,9 TEUR wertberichtigt werden. Dies hat keinen Einfluss auf die Liquidität der Gesellschaft.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes wird vor allem durch nicht in die Betriebsabrechnung ein-

# DAWAG



Hamburg-Hamm,  
Marienthaler Straße

bezogene Aufwendungen für Altersversorgung (786,9 TEUR, vor allem für Versorgungsempfänger), eigene Aufwendungen für den Grundstücksverkehr (301,7 TEUR) sowie durch interne Personalkosten für den Transaktionsprozess (230,9 TEUR) geprägt.

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt nach Gruppen zusammengefasst folgendes Bild:

	31.12.2008		Vorjahr	Veränderungen
	TEUR	%	% TEUR	zum Vorjahr
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	328.640,6	91,1	62,2	59.616,1
Finanzanlagen	18.873,8	5,2	25,5	- 91.150,6
Umlaufvermögen				
Forderungen u.ä.	12.823,2	3,6	4,8	- 7.994,6
eigene Anteile	0,0	0,0	7,4	- 32.058,0
Flüssige Mittel	319,6	0,1	0,1	- 255,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>360.657,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 71.843,0</b>
Eigenkapital	107.859,8	29,9	53,5	-123.447,1
Pensionsrückstellungen	13.156,7	3,6	2,8	1.039,8
Bauinstandhaltungsrückstellungen	175,0	0,1	0,1	- 54,6
Fremdkapital				
langfristig (über 5 Jahre)	88.421,1	24,5	30,2	- 42.206,6
mittelfristig (1-5 Jahre)	97.137,7	26,9	3,0	83.931,6
kurzfristig inkl. Rückstellungen	53.906,9	15,0	10,4	8.893,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>360.657,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 71.843,0</b>



Hamburg-Farmsen, Am Dornberg



Hamburg-Niendorf, Schwabenstieg

## Finanzlage

Die für das laufende Geschäftsjahr benötigten Finanzmittel waren in ausreichendem Maße verfügbar.

Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zeigt folgende Zahlungssalden:



Hamburg-Harburg, Gaiserstraße

**DAWAG**

Mittelzufluss/-abfluss aus der/dem:	2008 TEUR	2007 TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.503,7	29.135,6
Investitionstätigkeit	- 66.833,0	- 96.021,7
Aufnahme/Rückzahlung von Finanzierungsmitteln	69.408,0	48.957,3
Verkauf von Wohnanlagen	27.800,0	19.870,3
Verkauf von Finanzanlagen	27.615,5	0,0
Rückzahlung von Ausleihungen	250,0	302,0
Auszahlung der Dividende des Vorjahres	- 60.000,0	- 20.000,0
Veränderung der flüssigen Mittel	- 255,8	- 17.756,5

## Dividendenausschüttung

Gemäß dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der DAWAG am 20. Mai 2008 hat die Gesellschaft auf den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von 117.542.899,19 EUR zunächst einen Teilbetrag in Höhe von 35 Mio. EUR ausgekehrt.

Anlässlich einer außerordentlichen Hauptversammlung am 24. Juli 2008 wurde weiterhin beschlossen, einen Teilbetrag von 43.215.285,94 EUR durch Sachauskehr der Finanzmittel, der Wert entspricht dem Buchwert der Finanzanlagen zum 31.12.2007, und eine Bardividende von 25 Mio. EUR auszuschütten.

## Beteiligungsverhältnisse / Eigene Anteile

Die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft haben sich im Berichtsjahr verändert.

Der bisher von der Ruhegehaltskasse (Stiftung) für Beschäftigte der DAG, Hamburg, gehaltene Anteil wurde an die Mertus 30. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG veräußert.

Die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile (640.000 auf den Namen lautende Stückaktien) wurden gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung ohne Kapitalherabsetzung zum Zweck der Vernichtung eigener Aktien eingezogen. Der auf die übrigen einzelnen Aktien anfallende anteilige Betrag des Grundkapitals hat sich dementsprechend erhöht.

Die Vermögensverwaltung der ehemaligen DAG hält ihre Anteile treuhänderisch für die ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft. Somit besteht zwischen der VVdDAG und der DAWAG keine Verbundenheit im Sinne des Aktiengesetzes. Aus diesem Grund entfällt ein Abhängigkeitsbericht.

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Aktionäre haben im Jahre 2008 beschlossen, die Gesellschaft als Ganzes zu verkaufen. Der Verkaufsprozess läuft zurzeit noch.

Der Vorstand der Gesellschaft geht jedoch von einer unveränderten Fortführung der Gesellschaft aus. Es ist beabsichtigt für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – wie auch für die Mietparteien – langfristige Bestandsgarantien von Seiten eines neuen Eigentümers einzufordern.

#### Risikobericht

Bekanntlich hat die Finanzkrise dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird. Zugleich steigen bei allerdings gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Refinanzierungskonditionen. Die Gesellschaft wird die weitere Entwicklung zeitnah verfolgen, um den sich daraus ggf. ergebenden Risiken rechtzeitig begegnen und sich eröffnende Chancen nutzen zu können.

Auf die Vorteile der Neuausrichtung des DAWAG-Wohnungsbestandes wurde bereits mehrfach hingewiesen. Bezüglich der künftigen Vermietungsaktivitäten und der erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen sind für die Gesellschaft keine Risiken erkennbar. Die kontinuierliche Betreuung der Bestände und deren Überprüfung sichern nicht nur die Vermietbarkeit zu angemessenen Konditionen, sondern garantieren dem Gesellschafter einen angemessenen und kontinuierlichen cash-flow aus den Mieterlösen.

#### Prognosebericht

Ziel der Gesellschaft wird es auch in naher und nächster Zukunft sein, die bereits eingeleiteten Planungen im Hinblick auf wertverbessernde Modernisierung bzw. die ins Auge gefassten Nachverdichtungen bzw. Neubauten auf eigenen Flächen umzusetzen, da die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Raum Hamburg, nach allen bekannten Prognosen in den nächsten Jahren weiterhin ansteigen wird.



Hamburg-Harburg, Rönneburger Kirchweg

### Zusammenfassung und Ausblick

Die Gesellschaft hat im Jahr 2008 einen Jahresüberschuss von 11,8 Mio. EUR (Vorjahr 24,6 Mio. EUR) erwirtschaftet. Dabei wurde insbesondere durch die Bestandsveränderungen (Bestandsveräußerung) ein Buchgewinn von 25,6 Mio. EUR erzielt.

Die von der Hauptversammlung beschlossene Sachauskehr von zwei Wertpapierfonds reduzierte den gehaltenen Wertpapierbestand auf 18,8 Mio. EUR (Vorjahr 109,7 Mio. EUR).

Die Ertragskraft des Unternehmens befindet sich auf einem hohen Niveau und wird sich weiterhin plankonform entwickeln.

Mit nennenswerten Ausfällen rechnet die Gesellschaft aufgrund ihres aktiven Wohnungsbestandsmanagements nicht. Die Anzahl der Mahn- und Klageverfahren hat sich trotz des ohnehin geringen Niveaus von Jahr zu Jahr weiter verbessert, was auch dem Einsatz der beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken ist.

Auch im Jahr 2008 haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DAWAG in erheblichem Maße für ihr Unternehmen engagiert. Dies betraf zunächst den Einsatz bezüglich der Bestandsveränderungen. Hinzu kamen im letzten Drittel des abgelaufenen Jahres zusätzliche Anstrengungen durch den von den Gesellschaftern forcierten Veräußerungsprozess der DAWAG. Die Bereitstellung von Daten, das Präsentieren der Gesellschaft und ihres Wohnungsbestandes haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern viel abverlangt. Hinzu kommen emotionale Belastungen, die aus einer zunächst ungewissen Zukunft resultieren. Dennoch war eine überdurchschnittlich hohe Leistungsbereitschaft nie in Frage gestellt.

Der Vorstand sagt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für diesen Einsatz ein herzliches Dankeschön und spricht allen Beteiligten seine ganz besondere Anerkennung aus. Der Vorstand freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg, den 18. Februar 2009

**DAWAG**

Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

Renner      Vogt

**DAWAG**



Hamburg-Rahlstedt, Heestweg

# Bilanz zum 31. Dezember 2008

## AKTIVSEITE

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			234.486,77	269,8
<b>II. Sachanlagen:</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	326.425.415,11			267.155,9
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	615.437,01			651,2
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	502.521,23			0,0
4. technische Anlagen und Maschinen	24.341,66			20,2
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.898,29			140,8
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	728.525,32			786,6
		328.406.138,62		268.754,7
<b>III. Finanzanlagen:</b>				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	18.832.530,32			109.733,2
2. sonstige Ausleihungen	41.300,00			291,3
		18.873.830,32		110.024,5
			347.514.455,71	379.049,0
<b>B. Umlaufvermögen:</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:</b>				
2. unfertige Leistungen	11.119.169,10			10.367,4
3. andere Vorräte	41.656,17			12,4
		11.160.825,27		10.379,8
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	78.513,04			168,2
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00			26,1
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)				
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.669,25			12,6
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)				
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	138.940,27			9.689,8
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)				
5. sonstige Vermögensgegenstände	476.898,28			310,3
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)				
		717.020,84		10.207,0
<b>III. Wertpapiere:</b>				
1. eigene Anteile		0,00		32.058,0
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		319.575,27		575,4
			12.197.421,38	53.220,2
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			945.348,88	231,0
			<b>360.657.225,97</b>	<b>432.500,2</b>

## PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Eigenkapital:</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		6.400.000,00	6.400,0
<b>II. Gewinnrücklagen:</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76		1.022,6
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00		32.058,0
3. Bauerneuerungsrücklage	23.601.233,24		23.601,2
4. andere Gewinnrücklagen	50.682.043,63		50.682,1
		75.305.860,63	107.363,9
<b>III. Bilanzgewinn</b>		26.153.889,24	117.542,9
		107.859.749,87	231.306,8
<b>B. Rückstellungen:</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.156.742,00		12.116,9
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	174.991,75		229,6
3. sonstige Rückstellungen	1.205.603,39		1.475,7
		14.537.337,14	13.822,2
<b>C. Verbindlichkeiten:</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.229.117,29		170.605,7
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 38.945,2 TEUR (Vorjahr: 30.188,7 TEUR)			
- davon mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren: 85.867,8 TEUR (Vorjahr: 128.067,7 TEUR)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.513.892,67		3.629,5
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 239,0 TEUR (Vorjahr: 212,5 TEUR)			
- davon mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren: 2.553,3 TEUR (Vorjahr: 2.560,1 TEUR)			
3. erhaltene Anzahlungen	11.068.684,51		10.079,4
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 11.068,7 TEUR (Vorjahr: 10.079,4 TEUR)			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.576,07		135,9
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 58,6 TEUR (Vorjahr: 135,9 TEUR)			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660.372,92		2.789,9
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.660,4 TEUR (Vorjahr: 2.789,9 TEUR)			
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		52,3
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,0 TEUR (Vorjahr: 52,3 TEUR)			
7. sonstige Verbindlichkeiten	6.269,91		13,9
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 6,3 TEUR (Vorjahr: 13,9 TEUR)			
- davon aus Steuern: 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,0 TEUR (Vorjahr: 1,1 TEUR)			
		237.536.913,37	187.306,6
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		723.225,59	64,6
		<b>360.657.225,97</b>	<b>432.500,2</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 – 31. Dezember 2008

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.603.322,43		34.815,5
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.887,00		40,6
		38.644.209,43	34.856,1
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		751.773,75	- 109,3
3. andere aktivierte Eigenleistungen		171.158,51	93,5
4. sonstige betriebliche Erträge		26.924.182,52	19.001,8
		66.491.324,21	53.842,1
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 14.035.458,52	- 14.362,5
6. Rohergebnis		52.455.865,69	39.479,6
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 3.353.149,77		- 3.066,3
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 2.243.631,87		- 1.139,3
- davon für Altersversorgung:			
1.662,3 TEUR (Vorjahr: 608,8 TEUR)			
	- 5.596.781,64		- 4.205,6
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 5.051.508,66		- 4.278,3
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.595.241,28		- 1.898,3
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.148.221,79		4.646,4
11. sonstige Zinsen und andere Erträge	397.791,53		661,3
- davon von Gesellschaftern:			
265,4 TEUR (Vorjahr: 434,8 TEUR)			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	- 19.723.893,04		- 3.099,2
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 9.018.856,86		- 5.683,4
- davon an Gesellschafter:			
0,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR)			
	- 26.196.736,58	- 39.440.268,16	- 9.651,5
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.015.597,53	25.622,5
15. sonstige Steuern		- 1.189.321,54	- 1.028,5
16. Jahresüberschuss		11.826.275,99	24.594,0
17. Gewinnvortrag		14.327.613,25	42.948,9
18. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	50.000,0
19. Bilanzgewinn		26.153.889,24	117.542,9

# Ausgezeichnet

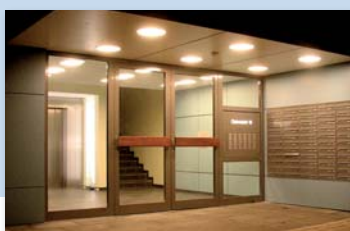
## DAWAG erhält „Architekturpreis 2008 – Zukunft im Bestand“

### Baufaufgabe:

Energetische Sanierung eines Wohngebäudes mit 9 Geschossen und 54 Wohneinheiten als Niedrigenergiehaus.



Für das „erste Punkthaus“ (eines von vier gleichartigen Gebäuden) wurde das gestaltende Architekturbüro und die Bauherrin, also die DAWAG, mit dem „Architekturpreis 2008 – Zukunft im Bestand“ ausgezeichnet.



Dieser Preis wird in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten und Architektinnen, der Initiative „Arbeit und Klimaschutz“ und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg vergeben.



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Umwelt  
Hamburg



Initiative  
ARBEIT UND KLIMASCHUTZ



Bund Deutscher Architekten  
und Architektinnen Hamburg **BDA**

**Architektur Preis 2008  
Zukunft im Bestand**

Eine Würdigung  
erhalten

In Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten und Architektinnen BDA Hamburg e.V. vergibt die Initiative Arbeit und Klimaschutz den „Architektur Preis – Zukunft im Bestand“.

Die Auszeichnung gilt zukunftsweisenden Lösungen bei der Modernisierung des Hamburger Gebäudebestands, die architektonisch vorbildlich sind und gleichzeitig der Nachhaltigkeit durch Verbesserung der Energieeffizienz dienen.

**das Architekturbüro**  
Architekturbüro Thomas Walter, Hamburg

**und die Bauherrin**  
DAWAG  
Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Hamburg

**für das Objekt**  
Wohnungsbau Diekwisch.

Hamburg, den 19. November 2008



Prof. Gesine Weinmiller  
Juryvorsitzende



Staatsrat Dr. Stephan H. Wjlters  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt



Heiner Limbrock  
1. Vorsitzender BDA Hamburg

## Mehr Wohnqualität



Wohnanlagen unterliegen einem Alterungsprozess, sie müssen instandgehalten und den heutigen Erfordernissen an Wohnqualität, Energieeffizienz und senioren- bzw. behindertengerechter Ausstattung angepasst werden.

Gepflegte Wohnungen mit attraktiven Außenanlagen sind ein Garant für eine langfristige Vermietung der Wohnungsbestände.

Dafür arbeitet die DAWAG mit Engagement und mit erheblichem finanziellen Aufwand.



Die DAWAG-Objekte in Hilden und Düsseldorf sind gute Beispiele für zeitgemäßes Renovieren. Während in Hilden vor allem an den Fassaden, Fenstern und Balkonen gearbeitet wurde, wird in Düsseldorf eine aus dem Jahr 1929 stammende Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten grundlegend modernisiert.

So werden die neuen Bäder nicht nur einen barrierefreien Zugang erhalten, sondern auf die doppelte Größe erweitert.

Es werden Balkone und Aufzüge an- und eingebaut, die Wohnungen werden auf moderne und energiesparende Heizungs-technik umgestellt.

Im großzügigen, nicht genutzten Dachgeschoss, werden insgesamt acht neue Wohnungen in zentraler Innenstadtlage entstehen.

DAWAG



### Das Badezimmer: Die Oase zum Wohlfühlen

Der Stellenwert des wohnlichen Badezimmers ist in den letzten Jahren immer weiter gestiegen. Der Raum, der früher lediglich als Nasszelle genutzt wurde, hat die Bedeutung erreicht, den er auch wirklich verdient.

Bäder in bundesdeutschen Wohnungen sind im Durchschnitt zu klein und zu eng. Aber auch auf kleinem Raum kann man ein Traumbad schaffen – eines, das nicht nur zweckmäßig ist, sondern auch der Seele gut tut.



**Aus Alt macht Neu:**  
*Die kleinen Freuden des Alltags bewusst genießen – diesen Wunsch verknüpfen immer mehr Menschen mit einem schönen und komfortablen Badezimmer.*



## Spielraum für Kinder

Durch den „DAWAG-Bestandsumbau“ gehören neuerdings auch zwei Kindertagesstätten zur DAWAG, die von der Rudolf-Ballin-Stiftung sowie vom DRK betreut werden.

Diese Kindertagesstätten haben zum Ziel, jedem Kind soviel Entfaltungs- und Erfahrungsraum wie möglich zu bieten. In einer Atmosphäre von Vertrauen, Geborgenheit und Anerkennung kann es einen Alltag erfahren, der ihm bei der Entwicklung und Stärkung seiner Persönlichkeit hilft.



Hamburg-Rahlstedt, Schönberger Straße



Hamburg-Harburg, Bremer Straße



## Sicherheit



### Rauchmelder in unseren Wohnungsbeständen

Bereits vor Ablauf der gesetzlichen Übergangsfrist (sie endet zum 31. Dezember 2010) werden bzw. sind alle unsere Wohnungsbestände in Hamburg und Schleswig-Holstein mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Alleine im Jahr 2008 wurden 12.000 und im 1. Halbjahr 2009 werden weitere ca. 6.000 Rauchwarnmelder montiert. Unsere Mieter haben somit ab sofort den vollen Schutz vor den gefährlichen Bränden.

Die DAWAG hat sich bei der Ausstattung für ein hochwertiges Gerät mit einer 10-Jahres-Batterie entschieden. Das Gerät wird, im Gegensatz zu Billigvarianten, an der Zimmerdecke verschraubt und nicht geklebt. Zudem werden alle Räume (Bad und Küche ausgenommen) mit Rauchwarnmeldern bestückt – und nicht nur Schlafzimmer und Flure, die als Fluchtwege dienen, wie es die Norm vorschreibt.

Die Rauchwarnmelder werden von unserem Messdienstleister Kalorimeta montiert. Kalorimeta wird auch die Wartung der Rauchwarnmelder übernehmen. Die Wartung der Funktionstüchtigkeit wird im Rahmen der jährlichen Ablesung der Heizkostenverteiler und der Wasserzähler durchgeführt, es ist also für Ablesung und Wartung nur ein Termin vor Ort nötig. Das Ergebnis der Wartung wird schriftlich auf dem Ablesebeleg, der auch für die Heizkostenverteiler-Ablesung benötigt wird, dokumentiert. So können wir immer lückenlos belegen, dass die Wartung ordnungsgemäß durchgeführt worden ist.

Insgesamt wird die Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern in unseren Immobilienbeständen in Hamburg und Schleswig-Holstein zirka 250.000 Euro kosten, die von der DAWAG getragen werden. Die jährlichen Wartungskosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Wohnungsnutzer umgelegt.

# Anhang

**DAWAG**

## A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss 2007 ist nach den Vorschriften des Handelsrechts unter Berücksichtigung des Bilanzrichtlinien-Gesetzes aufgestellt worden. Die Gesellschaft entspricht gemäß § 267 Abs. 3 HGB den Größenkriterien einer großen Kapitalgesellschaft. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.



Hamburg-Winterhude, Henry-Budge-Straße

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die Bewertung sonstiger derivativer Finanzinstrumente erfolgt grundsätzlich nach den Grundsätzen des Imparitäts- und des Realisationsprinzips einzeln zum Marktpreis. Sind die Geschäfte bestimmten Bilanzposten als Sicherungsgeschäft zugeordnet, bleiben sie unbewertet.
2. Die Immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß der voraussichtlichen Nutzungsdauer:
 

a) EDV Hardware und Software bzw. bis zum wirtschaftlichen Verbrauch.	3 - 10 Jahre
b) Altbauten und Neubauten Ausnahme: Erbbaugrundstücke werden bis zum Ablauf der Erbbauverträge abgeschrieben, jedoch längstens über die Dauer von 80 Jahren.	80 Jahre
c) Garagen	25 Jahre
d) Gewerbeobjekte	50 Jahre
e) Maschinen Hierbei handelt es sich um Geräte in Waschküchen.	8 - 10 Jahre
f) Betriebs- und Geschäftsausstattung Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.	3 - 13 Jahre
g) Nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restnutzungsdauer des Wirtschaftsgutes abgeschrieben.	

Im Geschäftsjahr zugewandene Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig abgeschrieben.

3. In den Zugängen bei den Sachanlagen sind eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen über 171,2 TEUR (Vorjahr 93,5 TEUR) enthalten, die unter „Andere aktivierte Eigenleistungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt sind.
4. Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von § 253 HGB. Der Ausweis betrifft einen Wertpapierspezialfonds.
5. Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt gem. § 253 Abs. 3 HGB. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
6. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen CAP-Prämien zur Begrenzung des Risikos eines steigenden Kapitalmarktzins bei Krediten der Gesellschaft aktiviert. Die Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt entsprechend der Laufzeit der zugrundeliegenden Geschäfte.
7. Den Pensionsrückstellungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, 2005 G, mit einem Rechnungszins von 3 % (unverändert zum Vorjahr) zugrunde. Die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen werden unter dem Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge“ ausgewiesen.
8. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung gem. § 249 Abs. 2 HGB wurde nicht mehr dotiert. Aus den Rückstellungen wurden im Berichtsjahr 54,6 TEUR entnommen.

Aufgrund der im Berichtsjahr gesunkenen Kurswerte wurde der im Finanzanlagevermögen gehaltene Fonds in Höhe von 19.723,9 TEUR auf einen Buchwert in Höhe von 18.832,5 TEUR abgeschrieben.



Neubau einer Garagenanlage  
in Hamburg-Eidelstedt, Kornacker

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

**DAWAG**

### I. Bilanz

- Die unfertigen Leistungen (11.119,2 TEUR) setzen sich ausschließlich aus umlagefähige Betriebskosten zusammen, die im Folgejahr mit den Mietern unter Anrechnung von erhaltenen Anzahlungen (11.068,7 TEUR) abgerechnet werden.
- Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen – Vorjahr in Klammern –	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	78.513,04 (168.196,93)	-,-- (-,--)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-,-- (26.109,30)	-,-- (-,--)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.669,25 (12.575,72)	-,-- (-,--)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	138.940,27 (9.689.760,29)	-,-- (-,--)
Sonstige Vermögens- gegenstände	476.898,28 (310.315,38)	-,-- (-,--)
Gesamtbetrag	717.020,84 (10.206.957,62)	-,-- (-,--)



Reinbek, Holsteiner Straße



Pinneberg, Schulenhörn



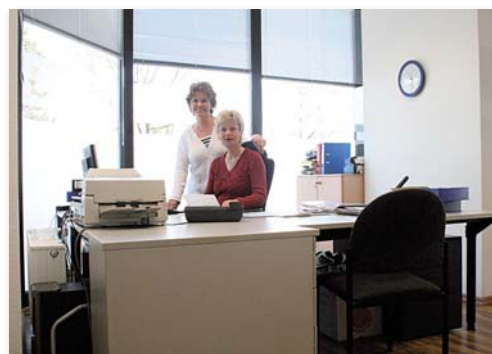
3. Rücklagenspiegel:

	Bestand am 01.01.2008 EUR	Einstellung a) der Hauptver- sammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres b) während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2008 EUR
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	0,00	0,00	1.022.583,76
Bauerneuerungsrücklage	23.601.233,24	0,00	0,00	23.601.233,24
Rücklage für eigene Anteile	32.058.000,95	32.058.000,95	0,00	0,00
Andere Gewinnrücklagen	50.682.043,63	0,00	0,00	50.682.043,63
	<u>107.363.861,58</u>	<u>32.058.000,95</u>	<u>0,00</u>	<u>75.305.860,63</u>



4. Unter dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ werden folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang nicht gesondert ausgewiesen:

- Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (817,6 TEUR)
- Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (102,6 TEUR)



Neu: Die DAWAG-Geschäftsstelle Düsseldorf, Kölner Straße



## 5. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2008

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur grundpfandrechtlicher Art

– Vorjahr in Klammern –

Verbindlichkeiten lt. Bilanz	Gesamtbetrag per 31.12.2008 EUR	davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert EUR
		bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.229.117,29 (170.605.712,54)	38.945.214,90 (30.188.729,97)	95.416.065,35 (12.349.278,15)	85.867.837,04 (128.067.704,42)	215.965.558,75 (151.652.417,42)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.513.892,67 (3.629.460,78)	238.985,98 (212.546,48)	1.721.629,25 (856.862,48)	2.553.277,44 (2.560.051,82)	4.513.892,67 (3.629.460,78)
3. Erhaltene Anzahlungen	11.068.684,51 (10.079.402,96)	11.068.684,51 (10.079.402,96)	-,-	-,-	-,-
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.576,07 (135.939,21)	58.576,07 (135.939,21)	-,-	-,-	-,-
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660.372,92 (2.789.922,16)	1.660.372,92 (2.789.922,16)	-,-	-,-	-,-
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-,- (52.254,78)	-,- (52.254,78)	-,-	-,-	-,-
7. Sonstige Verbindlichkeiten	6.269,91 (13.880,86)	6.269,91 (13.880,86)	-,-	-,-	-,-
	237.536.913,37 (187.306.573,29)	51.978.104,29 (43.472.676,42)	97.137.694,60 (13.206.140,63)	88.421.114,48 (130.627.756,24)	220.479.451,42 (155.281.878,20)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ Erträge aus der Auflösung für Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 138,3 TEUR enthalten.



Monheim, Oranienburg Straße

**D. Sonstige Angaben**

1. Am 31.12.2008 bestanden in Höhe von 4.215,5 TEUR Mietkautionen gemäß § 551 BGB, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlagen von Bedeutung sind:

Mieten oder sonstige mietvertragliche Verpflichtungen für Büroräume	jährlich	330,8 TEUR
Pflegevertrag für Software	jährlich	61,9 TEUR
Leasingverträge für 15 KFZ	bis Oktober 2012	84,2 TEUR

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne Vorstand (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	34	( 31 )	5	( 5 )
Technische Mitarbeiter	8	( 6 )	-	( - )
Hauswarte u.a.	11	( 12 )	6	( 7 )
	<u>53</u>	<u>( 49 )</u>	<u>11</u>	<u>( 12 )</u>
Auszubildende	5	( 5 )		

Ende 2008 bestanden mit 12 Mitarbeitern Vereinbarungen über Altersteilzeit, die unter den vollbeschäftigten Arbeitnehmern erfasst sind. Davon befanden sich Ende 2008 sechs Mitarbeiter in der Vorleistungsphase und drei in der Freistellungsphase. Für die übrigen drei Mitarbeiter beginnt die Vorleistungsphase in 2009.

4. Gesamtbezüge des Vorstandes  
(vom Wahlrecht des § 286 Abs.4 HGB wird Gebrauch gemacht)

des Aufsichtsrates	19,5 TEUR
früherer Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	135,9 TEUR



Ahrensburg, Fannyhöh

5. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit 1.228,2 TEUR enthalten.
6. Das Grundkapital wird in 5.760.000 Stück-Aktien je EUR 1,11 eingeteilt, die wie folgt gehalten werden:

**DAWAG**

	2008			Vorjahr		
	EUR	Stück	%	EUR	Stück	%
1. Vermögensverwaltung der ehemaligen DAG GmbH Jägerstraße 6 10117 Berlin	5.688.888,89	5.120.000	88,9%	5.120.000,00	5.120.000	80,0%
2. Mertus 30. Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG Johannes-Brahms-Platz 1 20355 Hamburg	711.111,11	640.000	11,1%	0,00	0	0,0%
3. Ruhegehaltskasse (Stiftung) für Beschäftigte der DAG Großneumarkt 50 20459 Hamburg	0,00	0	0,0%	640.000,00	640.000	0,0%
	<u>6.400.000,00</u>	<u>5.760.000</u>	<u>100,0%</u>	<u>5.760.000,00</u>	<u>5.760.000</u>	<u>90,0%</u>
4. eigene Anteile nach § 71 Abs.1 Nr. 8 AktG	0,00	0	0,0%	640.000,00	640.000	10,0%
	<u><u>6.400.000,00</u></u>	<u><u>5.760.000</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>6.400.000,00</u></u>	<u><u>6.400.000</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 24. Juli 2008 wurden 640.000 Stück der eigenen Aktien in vereinfachter Form gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG ohne Kapitalherabsetzung zum Zweck der Vernichtung eingezogen, mit der Folge, dass sich der auf die übrigen einzelnen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals gemäß § 8 Abs. 3 AktG entsprechend erhöht.



Hamburg-Barmbek, Adlerstraße

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der DAWAG hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowie entsprechend der Vorgaben der Satzung und der Geschäftsordnung die Tätigkeit der Gesellschaft regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten.

Das Gesamtgremium traf sich zu vier Sitzungen. Der die Sitzungen vorbereitende Arbeitsausschuss kam zu zwei Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden auf Basis der geltenden Geschäftsordnung diverse Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr mehrfach über wichtige Entwicklungen und Vorgänge schriftlich informiert und hat alle von den Gremienmitgliedern gestellten Fragen umfassend schriftlich bzw. mündlich beantwortet.

Nach Beauftragung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2008 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Niethammer, Posewang & Partner GmbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Diese Berichte hat der Aufsichtsrat mit dem Wirtschaftsprüfer, aber auch mit dem Vorstand intensiv erörtert. Der Jahresabschluss 2008 wird vom Aufsichtsrat gebilligt und der Lagebericht zur Kenntnis genommen.

Hervorzuheben ist erneut, dass die von Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Basis einer Portfolioanalyse betriebenen Neuausrichtungsaktivitäten der Gesellschaft, wie im Lagebericht aufgeführt, auf alle Bereiche der Gesellschaft erheblich eingewirkt haben. Daneben hat die Gesellschaft durch die Reduktion ihrer Finanzanlagen die Neuausrichtung im Bereich der Wohnungswirtschaft in den Mittelpunkt ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten gerückt.

Für die umfangreiche und erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erneut seinen besonderen Dank aus.

Hamburg, im März 2009

Der Aufsichtsrat

Gerd Herzberg  
Vorsitzender

# Organe der Gesellschaft

**DAWAG**

## AUFSICHTSRAT

Gerd Herzberg Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft – ver.di	Hamburg
Rudi Gaidosch stellv. Vorsitzender (bis 20.05.2008)	Pressereferent	Dortmund
Karola Güth (ab 20.05.2008)	Freigestellte Hauptpersonalrätin	Erfurt
Roland Issen (bis 22.07.2008)	Vorsitzender der Ruhegehaltskasse (Stiftung) für Beschäftigte der DAG	Hamburg
Ellen Paschke	Mitglied des Bundesvorstandes der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft – ver.di	Brunsbüttel
Uwe Prange *	Technischer Kundenbetreuer	Hamburg
Bernd Rose stellv. Vorsitzender (ab 20.05.2008)	Freigestellter Konzernbetriebsrat	Menden
Stephanie Schnell *	Kaufmännische Angestellte	Hamburg
Monika Segler (bis 20.05.2008)	Freigestellte Personalrätin	Kiel
Heinz-Peter Tatz *	Hauswart	Essen
Frank Werneke (ab 01.01.2007)	Mitglied des Bundesvorstandes der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft – ver.di	Berlin

## VORSTAND

Gerhard Renner	Betriebswirt IHK (Sprecher)	Uetersen
Peter Vogt	Dipl.-Betriebswirt	Hamburg

\* Arbeitnehmervertreter/-in

# Aktuelle Information

Wie bereits im Bericht des Vorstandes ausgeführt (s. Seite 3) zeichnete sich im zurückliegenden Geschäftsjahr eine Änderung der Gesellschafterstrukturen der DAWAG ab.

Mit Zustimmung der zu beteiligenden Gremien wurde inzwischen die Veräußerung aller DAWAG-Aktien beschlossen.

Mit Wirkung vom 09. April 2009 haben die Gesellschafter – meravis Holding und mertus 30 KG – alle DAWAG-Anteile übernommen. Beide Gesellschafter gehören der, in Hannover ansässigen, meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH.

**Für die DAWAG, ihre Mietparteien und die Beschäftigten, ist die Entscheidung der bisherigen und der künftigen Gesellschafter zur Transaktion nicht nur eine wichtige, sondern, vor allem eine richtige Weichenstellung.**

**Nicht ein Finanzinvestor oder ein Unternehmen mit einer vom bisherigen DAWAG-Geschäftsmodell abweichenden Geschäftspolitik hat künftig das Sagen, sondern, ein ehemaliges gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, hier die DAWAG, wird bei einem ebenfalls ehemaligen gemeinnützigen Unternehmen (meravis) „angedockt“.**

Einziges Gesellschafter der meravis ist der Sozialverband Deutschland e.V. (SoVD) mit Sitz in Berlin. Dieser bietet uneingeschränkte Gewähr, dass die DAWAG bleibt was sie ist, nämlich ein kompetentes und verlässliches Immobilienunternehmen, das garantiert, dass die Mieter auch in Zukunft gut und sicher wohnen können und die vertrauten Ansprechpartner/innen auch weiterhin für sie da sind. In den unterzeichneten Verträgen sind sowohl die bekannten und bewährten Mieterrechte wie auch umfangreiche soziale Bestandsgarantien für die Belegschaft der DAWAG festgeschrieben.

Durch die Verschmelzung der beiden Unternehmenskulturen werden sicherlich auch Synergien freigesetzt, die dem gemeinsamen Unternehmensverbund im Interesse aller Beteiligten nützen werden.

Keine Sorgen und keine Ängste, sondern positive Erwartung und Perspektiven im Hinblick auf neue Möglichkeiten in der Zukunft, zeichnen diesen Gesellschafterübergang aus.

**Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DAWAG sowie der Vorstand freuen sich auf die Zusammenarbeit mit den neuen Gesellschaftern.**



**DAWAG**

DEUTSCHE ANGESTELLTEN-  
WOHNUNGSBAU-AKTIENGESELLSCHAFT

# Die Wohnanlagen der DAWAG

## Wohnanlagenstatistik Stand 31. Dezember 2008

VE-Nr.	Belegenheit		Baujahr	P *)	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Garagen	Stellplätze Carports
1	HH-Winterhude	Ohlsdorfer Str. 90-96	1951	-	42	-	4	-
3	HH-Winterhude	Carl-Cohn-Str. 3-7, Henry-Budge-Str. 24-28	1953	-	77	-	-	-
4	HH-Wandsbek	Friedrich-Ebert-Damm 40+40a, Holzmühlenstr. 96+98	1954	-	61	-	-	-
6	HH-Winterhude	Henry-Budge-Str. 16-22	1956	-	27	-	6	-
7	HH-Barmbek	Lämmersieth 40-42, Dohlenweg 26-32, Adlerstr. 13-14, Kranichweg 19-23	1933/34	-	145	4	-	-
7	HH-Barmbek	Grundstück: Kranichweg, (Lämmersieth)						20
9	HH-Barmbek	Tondernstieg 1-7, 2+4	1955	-	71	1	-	-
10	HH-Harburg	Jürgensstr. 4-8	1957	-	33	-	-	-
11	HH-Hohenfelde	Immenhof 14-24	1956	-	54	-	-	-
12	HH-Barmbek	Lämmersieth 46-54, Adlerstr. 15-19 Wachtelstr. 62-68, Dohlenweg 17-23	1951	-	211	1	-	-
13	HH-Harburg	Mergellstr. 6a, Haekkelstr. 5+7	1992	P	24	-	13	-
14	HH-Horn	Beim Rauhen Hause 41-47, Dunckersweg 4-8, Hertogestr. 17-21, Henningsweg 2-4	1951	-	136	-	-	-
16	Düsseldorf-Derendorf	Am Schnepfenhof 2-6, Heinrichstr. 84-96 Maurenbrecherstr. 12-26	1958	-	192	-	58	7
17	HH-Hohenfelde	Mundsburger Damm 38-40	1958	-	11	3	-	-
18	HH-Altona	Griegstr. 44-50, Grünebergstr. 21-27 Liszstr. 42-46 und 50-54	1926	-	98	1	13	11
19	HH-Lokstedt	Heimat 1-7 und 2-8, Gazellenkamp 80-84, Stellinger Ch. 40-42	1926	-	114	-	-	-
20	HH-Harburg	Mergellstr. 1-17, Hastedtstr. 34-48, Hirschfeldstr. 2-6	1926	-	166	3	-	-
21	HH-Hohenfelde	Mundsburger Damm 42,50,52, Ulmenau 1-13, Birkenau 2, 2a, 4	1958	-	93	6	30	-
22	HH-Hamm	Marienthaler Str. 9a-13	1961	-	47	-	13	7
24	HH-Lokstedt	Feldhoopstücken 37 a-d	1995	-	70	-	51	13
25	HH-Lokstedt	Stapelstr. 9 a+b	1995	-	16	-	18	-
26	HH-Lokstedt	Münsterstraße 28 + 30	1954	-	12	-	13	6
27	HH-Hamm	Carl-Petersen-Str. 11+11a	1963	-	24	1	8	2
28	Dortmund	Im Defahl 106, Tucholskystr. 35	1967	P	96	-	52	-
29	HH-Niendorf	Schwabenstieg	1991	-	47	-	25	15
30	HH-Eidelstedt	Kornacker 30	1964	-	96	-	77	34
31	Lübeck-Moisling	Andersenring 6-26	1965	-	151	-	43	-
32	Pinneberg	Schulenhörn 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 Reichenberger Str. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	1971	-	136	-	18	-
33	Pinneberg	Schöneberger Str. 10-34	1971	-	104	-	26	-
35	HH-Hummelsbüttel	Leuteritzweg 1-17, Tegelsberg 34-44	1977	P	117	-	27	86
36	Wedel	Feldstr. 78	1965	-	42	-	8	-
37	HH-Harburg	Sinstorfer Weg 54 a-e	1994	-	40	-	19	21
38	HH-Harburg	Ernst-Bergeest-Weg 26-28	1997	-	89	-	67	21
39	Lübeck-Moisling	Ilsebillweg 1-9	1967	-	27	-	-	-
40	HH-Harburg	Rönneburger Kirchweg 69 a-c	1993	-	27	-	8	13
41	HH-Heimfeld	Hans-Dewitz-Ring 45-55	1999	-	90	-	50	25
42	HH-Langenhorn	Diekwisch 1-11, 2-10, Diekmoorweg 9,10,11,12 Röweland 15,16,17,18,19,20, Forthkamp 46	1967	-	360	-	135	35
43	HH-Langenhorn	Diekmoorweg 1,2,3,4, Wördenmoorweg 59-73	1968	P=24	120	-	-	-
44	HH-Langenhorn	Diekmoorweg 7-8	1969	-	163	-	-	-
45	HH-Langenhorn	Walter-Schmedemann-Str. 17-27, Hamborner Stieg 2, 2a, 2b, 2c, 2d	1981	P	83	-	50	34
46	HH-Langenhorn	Diekmoorweg	1996	-	-	-	27	-
47	HH-Langenhorn	Diekmoorweg 13,14,15,16	1969	-	-	15	-	-
48	HH-Harburg	Hohe Straße 16 + 16a	1995	-	19	-	12	2
49	HH-Harburg	Bremer Straße 105 A+ B	1965/95	-	10	1	-	-
49	HH-Harburg	Hohe Straße 84 A + B, Gaiserstraße 6 A + B	1995	P	64	-	60	9

P \*) = Preisgebunden

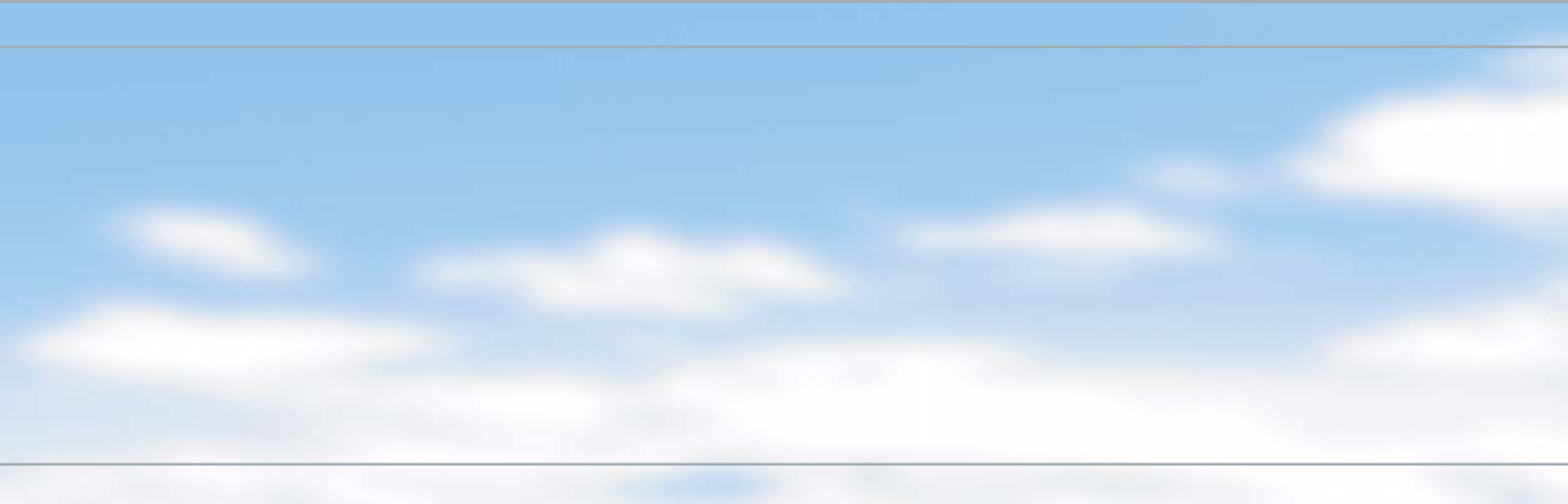
■ = Zugänge in 2008



VE-Nr.	Belegenheit		Baujahr	P *)	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Garagen	Stellplätze Carports
50	HH-Hummelsbüttel	Müssenredder 63-95	1986	P	115	1	33	60
52	HH-Langenhorn	Röweland 7-13 und 8-14	1968	-	64	-	-	-
53	HH-Langenhorn	Röweland 1-5 und 2-6, Diekmoorweg 5+6	1968	P=14	78	-	40	62
54	HH-Niendorf	Ohmooring 3a-c	1996	P	24	-	24	-
55	HH-Rahlstedt	Schöneberger Str. 113, 115, 117	1996	P	21	1	17	-
58	Ahrensburg	Fannyhöf 9 a-e	1992	-	30	-	-	30
59	Norderstedt	Hans-Salb-Str. 109-111	1966	-	40	-	28	-
60	Norderstedt	Heidbergstr. 71-87	1979	P=12	67	-	49	18
65	HH-Steilshoop	Borchertring 80-84	1974	P	40	-	-	-
66	HH-Steilshoop	Borchertring 86+88	1974	-	46	-	-	-
67	HH-Ohlsdorf	Fuhlsbütteler Str. 470, 472, 474	1961	-	24	-	-	-
68	HH-Ohlsdorf	Fuhlsb. Str. 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490 Nordheimstraße 2,4	1961	-	141	2	-	40
69	HH-Barmbek	Hufnerstr. 16 a-c	1957	-	26	-	39	-
72	HH-Bahrenfeld	Pfitzerstr. 72-80, Von-Sauer Str. 41-45	1977	P	111	-	112	-
73	HH-Steilshoop	Borchertring 92	1975	P	1	-	19	14
74	Wedel	Im Fleeren 2-4	1998	P	31	-	-	-
75	Wedel	Pinneberger Str. 88-90	1973	-	13	-	11	4
79	HH-Schiffbek	Schleemer Weg 7 + 9	1964	-	12	-	4	2
81	HH-Billstedt	Korverweg 18-20	1962	-	18	-	11	11
82	HH-Billstedt	Schöfferstieg 16-22	1962	-	36	-	-	-
83	HH-Langenhorn	Wördenmoorweg 41-57a	1982	P	98	-	98	-
84	HH-Rahlstedt	Nienhagener Str. 105-115	1998	-	60	-	32	28
85	HH-Rahlstedt	Heestweg 38 c-g	1997	-	47	-	28	-
86	HH-Billstedt	Arndesstieg 9-19	1970	-	36	-	17	1
87	HH-Allermöhe	Henriette-Hertz-Ring 145-161	1985	P	74	-	1	59
88	HH-Allermöhe	Henriette-Hertz-Ring 36-42 und 50-70	1986	P	66	-	-	53
89	Reinbek	Mühlenredder 51-61	1969	-	77	-	29	43
90	Reinbek	Holsteiner Str. 15-27, 36-46	1968	-	106	-	41	34
92	HH-Farmsen	Am Dornberg 92-96	1994	-	27	-	-	22
93	HH-Farmsen	Berner Heerweg 64 + 66, Kupferdamm 1	1971	-	15	1	6	17
126	Hilden	Herderstr. 87 a, b, c, 91 a, b, c, 93 a, b, c Sudermannstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	1961	-	171	1	68	-
128	Düsseldorf-Holthausen	Bonner Str. 88-92 u. 96-100, Walter-Rathenau-Str. 1-8	1929	-	114	2	-	29
129	Düsseldorf	Haifastr. 2,4,16, Kölner Str. 172	1995	P	68	-	50	-
130	Düsseldorf-Unterbilk	Chlodwigstr. 81-87	1929	-	27	-	-	-
131	Düsseldorf	Haifastr. 2,4,16 Kölner Str. (Garagen)	1995	-	-	-	18	-
132	Düsseldorf	Kölner Str. 133, Schlägelstr. 7	1986	-	39	1	42	-
139	Düsseldorf	Am Wildpark 63+65	1999	-	68	-	63	16
143	Dortmund	Frankfurter Str.1, Wormsstr. 18-24, Alte Str. 14	1954	-	36	-	-	-
160	Köln	Guntherstr. 27-61	1971	-	175	1	28	45
170	Langenfeld	Friedrich-Kreusch-Weg 54-66	1993	P	14	-	12	2
171	Langenfeld	Brunnenstr. 97-99	1990	P	18	-	-	18
172	Langenfeld	Opladener Str. 87-89	1993	P	18	-	11	14
173	Langenfeld	Lindberghstr. 37+39	1991	P	12	-	9	5
174	Langenfeld	Rheindorfer Str. 108+110	1993	P	10	-	12	-
175	Langenfeld	Gerdastr. 30-33	1993	P	4	-	-	6
176	Langenfeld	Gerdastr. 2-6	1997	P	18	-	11	16
177	Langenfeld	Gudrunstr. 1+3	1996	P	11	-	4	9
180	Monheim	Albert-Einstein-Str. 14+16	2000	P	2	-	2	-
181	Monheim	Oranienburg Str. 10-12	1990	P	18	-	6	22
					<b>5.972</b>	<b>46</b>	<b>1.906</b>	<b>1.041</b>

P \*) = Preisgebunden

■ = Zugänge in 2008



**DAWAG**  
**Deutsche Angestellten-**  
**Wohnungsbau-Aktiengesellschaft**  
**Großneumarkt 50**  
**20459 Hamburg**  
[www.dawag.de](http://www.dawag.de)