

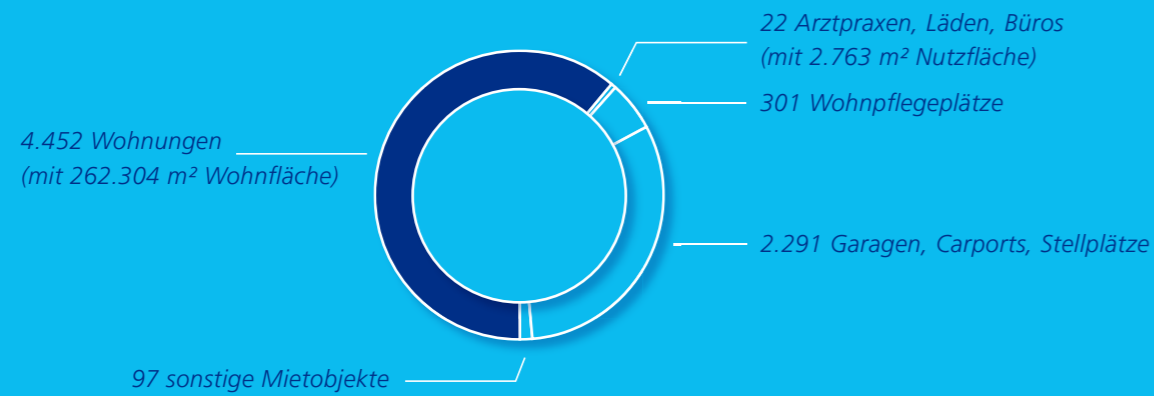


SÜDERELBE

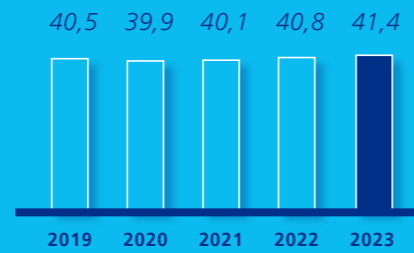


Geschäftsbericht 2023

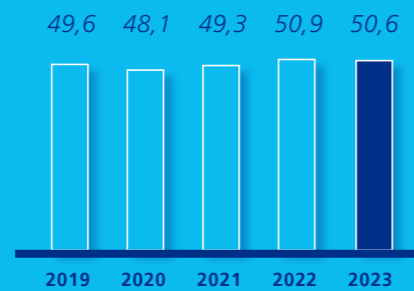
Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2023 Mio. EUR	2022 Mio. EUR	2021 Mio. EUR
Bilanzsumme	228,5	219,4	218,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten	41,4	40,8	40,1
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb und Modernisierung	12,2	7,9	1,9
Instandhaltungsaufwand	6,8	7,6	9,3
Geschäftsguthaben	16,0	15,9	16,1
Rücklagen	99,0	95,1	91,1
Bilanzgewinn	0,6	0,6	0,6
BESTAND			
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	51	0	0
Bewirtschaftete Wohnungen	4.452	4.402	4.402
Mitglieder	8.682	8.675	8.794

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG

Genossenschaftsregister GnR 756
Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg
Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg
Tel. 040 702052-0 · Fax 040 702052-12
www.baugen-suederelbe.de

Geschäftsbericht 2023

02 / SÜDERELBE AUF EINEN BLICK

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

06 / VORWORT

08 / LAGEBERICHT

37 / ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS – JAHRESABSCHLUSS 2022

Jahresabschluss

40 / BILANZ

42 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anhang

43 / ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS
ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

46 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

51 / SONSTIGE ANGABEN

Bericht des Aufsichtsrates

54 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse

56 / VERTRETER

59 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft	Vorsitzender
Christian Mengler	
Martin Thoß	(seit 1. März 2024)

AUFSICHTSRAT

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Dirk Mecklenburg	Stellvertretender Vorsitzender
Kristin Appelbaum-Rückert	
Lars Manschewski	Stellvertretender Schriftführer
Dirk Syllwasschy	Schriftführer
Dr. Clemens Veltrup	

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE**PRÜFUNGSAUSSCHUSS**

Dr. Clemens Veltrup	Sprecher
Dirk Syllwasschy	
Michael Niemeyer	

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert	Sprecherin
Dirk Mecklenburg	
Lars Manschewski	

PROKURIST

Kester Portefé

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER

Sven Reuter

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 56 bis 58

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken in herausfordernden Zeiten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Die Förderung unserer Mitglieder mit der Schaffung, Sicherung und Fortentwicklung des Angebotes von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum stand auch im vergangenen Jahr im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik.

Das wohnungswirtschaftliche Umfeld wird insbesondere durch die gestiegenen Bauzinsen sowie hohen Baukosten belastet. Nach wie vor bestehen auch durch den völkerrechtswidrigen Krieg in der Ukraine Unsicherheiten am Energiemarkt und Lieferkettenprobleme. Hinzu kommen Kapazitätsengpässe, ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die die Komplexität im Wohnungsbau sowie die Dauer von Bauvorhaben deutlich erhöhen. Nicht zuletzt mangelt es an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie einer verlässlichen Förderpolitik auf Bundesebene. Zentrale Probleme der Pflegebranche waren und sind der Fachkräftemangel sowie die fehlende große Reform der Finanzierung, ohne deren Lösung der wirtschaftliche Betrieb stationärer Pflegeeinrichtungen kaum möglich ist.

Um die Energiewende im Wohnungssektor möglich zu machen, ist es notwendig, diese nicht nur unter ökologischen, sondern auch unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten von politischer Seite zu denken und entsprechend neu auszurichten. Für die sozialorientierten Wohnungsbaugenossenschaften geht es dabei um nicht weniger als den Erhalt und den gewünschten Ausbau ihres bezahlbaren Wohnraums. Von der weiteren Entwicklung der Rahmenbedingungen ist auch abhängig, in welchem Umfang künftig Investitionen in den Wohnungsbestand vorgenommen werden können.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten zwei Neubauten erfolgreich abgeschlossen werden. So wurden 22 frei finanzierte Wohnungen im Appenstedter Weg 41, 43 in Seevetal-Meckelfeld planmäßig fertiggestellt. Unser weiteres Neubauvorhaben mit 45 geförderten Seniorenwohnungen in der Weidenkehre 20 in Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde Anfang des Jahres 2024 beendet. Auch diese Wohnungen sind bereits vollständig vermietet. Zudem konnten im Jahr 2023 der Umbau von 54 Pflegeplätzen zu 29 modernen, altengerechten Wohnungen in unserer Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße fertiggestellt und sämtliche Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben werden. Auch in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände sind im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum erhebliche Mittel geflossen.

Unsere kommenden Investitionen werden mit Blick auf die bis 2045 geforderte Klimaneutralität wesentlich durch den in 2022 aufgestellten und im vergangenen Jahr weiterentwickelten Dekarbonisierungspfad bestimmt. Zudem wollen wir weiterhin erhebliche Mittel in



Der Vorstand der Süderelbe eG: Christian Mengler, Martin Thoß und Gerd Höft (Vorsitzender)

den wertsteigernden Erhalt und die Modernisierung unserer Bestände investieren und nach Möglichkeit unseren Wohnungsbestand durch gezielte Neubaumaßnahmen ergänzen.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr möchten wir uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern, ehrenamtlich Engagierten, Geschäftspartnern, Mitgliedern des Aufsichtsrates, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung sehr herzlich bedanken.

Über den Verlauf des Geschäftsjahres 2023 und die umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft können Sie sich in diesem Bericht ein umfassendes Bild machen.

Hamburg, 7. Mai 2024

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Martin Thoß

Lagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Berichtsjahr um –0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und Deutschland ist in eine Rezession gerutscht. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresdurchschnitt gesunken ist. Nachdem das BIP zuletzt coronabedingt um –3,8 Prozent eingebrochen war, gab es in den Jahren 2021 und 2022 ein Plus von +3,2 bzw. +1,8 Prozent.

Die Rezession im Jahr 2023 hatte verschiedene Gründe. So sank der private Konsum in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um –0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nicht weiter gesunken war, da die verfügbaren Einkommen im gleichen Maße gestiegen sind. Zudem sank der staatliche Konsum erstmals seit 20 Jahren, insbesondere wegen der Streichung der staatsfinanzierten Corona-Maßnahmen.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Ein Grund waren die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten, den Zinsanstieg und weitgehende bürokratische Hürden bei den Baugenehmigungen, in der Krise. Betroffen war vor allem der Wohnungsbau. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von +0,2 Prozent.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um –1,8 Prozent. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um –3,0 Prozent zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage wieder. Diese war, bedingt durch die im Jahresmittel gegenüber dem Vorjahr um +5,9 Prozent gestiegenen Verbraucherpreise, rückläufig. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2023 lag die Teuerungsrate sogar noch bei +8,0 Prozent. Im Jahresverlauf sank die Rate auch in Folge der Regulierungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB).

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um +5,5 Prozent (Vorjahr: +29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen wie die Energiepreisbremsen. Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage, eine Entspannung bei der Energiepreisentwicklung ein. Gleichwohl bewegten sich die Preise auf einem hohen Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um +14,0 Prozent teurer. Erdgas kostete +14,7 Prozent, Strom +12,7 Prozent mehr als 2022. Auch die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation weiter an. In 2023 verteuerten sich Nahrungsmittel im Durchschnitt um +12,4 Prozent, im Vorjahr um +13,4 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte im Jahr 2023 an der gesamtdeutschen Wirtschaftsschöpfung einen Anteil von 10,0 Prozent und wuchs preisbereinigt um +1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Bruttowertschöpfungen des Baugewerbes betrug im Vergleich nur +6,2 Prozent, der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen +3,8 Prozent und der Informations- und Kommunikationsdienstleistungen +5,0 Prozent.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind allerdings nur inflationsbedingt im Jahr 2023 gestiegen. Entsprechend ist das Bauvolumen preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um –1,1 Prozent gesunken (Vorjahr –2,2 %). Das vergleichsweise noch gute Ergebnis ist dem realen Plus beim gewerblichen Tiefbau zu verdanken (+5,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen laut Deutschem Institut der Wirtschaft (DIW) 232,8 Mrd. Euro (+5,5 % nach +11,8 % im Vorjahr). Real errechnet sich allerdings für den Wohnungsbau insgesamt ein Minus von –2,3 Prozent nach –2,6 Prozent im Vorjahr. Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau mit –5,8 Prozent zu verkräften. Die Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von –0,7 Prozent.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund +90,0 Prozent, lag sie zuletzt bei +70,0 Prozent. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt.

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und, insbesondere im Bereich der Facharbeiter, knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise zwischen 2010 und 2022 um +64,0 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate stieg im selben Zeitraum um +25,0 Prozent. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e. V. ein Plus von +148,0 Prozent und bei der Inflation um +57,0 Prozent aus. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Zudem ergeben sich hieraus zwangsläufig in Folge steigende Mieten und Kaufpreise.

Sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude und die jeweiligen Teilleistungen in Deutschland 2021/2022 jeweils noch zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt, bei den Teilleistungen sogar teilweise etwas unterhalb der durchschnittlichen Teuerung.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe technische Anforderungen und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere und zögerliche Förderpolitik des Bundes und die nicht vorhersehbare Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche

Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das bezahlbare Wohnen konkurrenzfähig und insbesondere gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugenossenschaften große Sorgen bereiten. Ohne massive Fördermaßnahmen wird die dringend benötigte Erhöhung des Wohnungsneubaus, vor allem des sozialen Wohnungsneubaus, nicht zu realisieren sein.

Diese schwierige Situation wird auch durch den Einbruch bei den Baugenehmigungen deutlich. Im Jahr 2023 wurden nur noch 238.500 Wohnungen genehmigt, das ist ein Minus von –25,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037 und in 2020 368.589 Wohnungen.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt, ebenfalls –28,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

Von den von der Bundesregierung angestrebten jährlichen 400.000 Neubauwohnungen, die zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage notwendig wären, ist man damit weit entfernt. Das Pestel-Institut hatte mit Verweis auf die Zuwanderung in einer für ein Verbändebündnis erstellten Studie sogar ein Wohnungsdefizit von jährlich 700.000 Wohnungen ermittelt. Diese Genehmigungsanzahl gab es zuletzt im Jahr 1994.

Neben den aufgeführten Gründen wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier bisher mit mäßigem Erfolg u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft wirtschaftlich unattraktiv und die Baufinanzierung dadurch häufig deutlich ungünstiger ist.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um +0,7 Prozent bzw. 333.000 Personen. Die Beschäftigung nahm u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. Auch die Beschäftigung im Baugewerbe wuchs um +0,6 Prozent, was der in Teilbereichen noch andauernden Baukonjunktur im Tiefbau zuzurechnen ist.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher stieg jedoch seit dem Jahr 2017 erstmals wieder leicht. 2023 bezogen 3,93 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II.

Stand September 2023 leben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen. Danach sind im Berichtsjahr 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. In den Vorjahren stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2022 lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund.

Die Zahl der Asylsuchenden ist wieder deutlich gestiegen, hat aber das Niveau von 2015/2016 nicht erreicht. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahr 244.132). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1,1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine, die in den Asylanträgen nicht enthalten sind, da sie kein reguläres Asylverfahren durchlaufen müssen und einen temporären Schutz-Status erhalten.

Die demografische Entwicklung schreitet auch nach der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung voran. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen, mit entsprechenden Folgen für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren, davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa –560.000 bis –1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in dieser Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen –830.000 bis –2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet. Bei geringer Zuwanderung wird ein Minus von –4,7 Mio. Menschen prognostiziert. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut +9,0 Prozent auf knapp 41 Mio., darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte. Die Entwicklung ist seit langem stabil aufwärtsgerichtet. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 bei 2,3 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen auf einen Anteil von knapp 75,0 Prozent, Ein-Personenhaushalte auf knapp 40,0 Prozent.

1.2 Wirtschaftliche Lage in Hamburg

Das Hamburger BIP ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um +3,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um +1,7 Prozent. Das Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Während sich das Baugewerbe in Hamburg preisbereinigt leicht schlechter als in Deutschland entwickelte, zeigte das Hamburger Verarbeitende Gewerbe einen realen Anstieg, der deutlich stärker als im Bund ausfiel. Ebenfalls positiv entwickelte sich der Dienstleistungsbereich. Auch hier fiel der preisbereinigte Anstieg stärker aus als auf Bundesebene.

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 einen Wert von rund 1,9 Mrd. Euro erreicht und lagen damit um +7,2 Prozent über dem Vorjahreszeitraum. Nach Abzug der Inflation errechnet sich ein Rückgang um –1,6 Prozent. Im Hochbau ging der Wert der Auftragseingänge preisbereinigt um –10,6 Prozent zurück. Im Tiefbau verbesserte sich hingegen die Auftragslage (+14,2 %). Einen deutlichen Umsatzrückgang gab es mit einem Minus von preisbereinigt –9,1 Prozent im Wohnungsbau.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im zweiten Jahr in Folge auf einen neuen Höchststand von 1.348.300 Personen gestiegen. Das Wachstum lag damit deutlich über der bundesweiten Entwicklung. Der Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit entfiel mit 87,0 Prozent auf die Dienstleistungsbereiche.

Ende 2022 lebten in Hamburg 1.945.532 Menschen. Das sind +91.597 mehr als ein Jahr zuvor. Die positive Entwicklung ist auf den Saldo von Zu- und Fortzügen zurückzuführen. Während 209.387 Menschen Hamburg als neue Heimat wählten, haben –134.321 die Stadt verlassen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren. Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre sind, beträgt 37,7 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-jährigen und Älteren wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf +135.000 Personen wachsen.

Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf +2,024 Mio. Personen ansteigen. Das prognostizierte Wachstum beruht auf weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen. Für die Hamburger Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. So ergibt die Prognose, dass der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 die meisten Einwohner hinzugewinnen könnte und damit der bevölkerungsreichste Stadtteil bliebe. Den stärksten Zuwachs innerhalb der Altersgruppen gäbe es mit einem Plus von +17,0 Prozent bei den über 65-Jährigen. Auch für Hamburg insgesamt wäre für diese Altersgruppe mit +25,0 Prozent die höchste Zunahme zu erwarten.

Bei den Asylsuchenden ergibt sich erneut eine außerordentlich herausfordernde Situation. Die bereits im Jahr 2022 hohen Zugänge wurden im Jahr 2023 nochmals übertroffen. Betrachtet man die Jahresvergleichszahlen dann ist für das Jahr 2023 ein Anstieg der Registrierungen um +35,0 Prozent, des Verbleibes um +38,0 Prozent und des Unterbringungsbedarfs sogar um +51,0 Prozent zu verzeichnen.

In Hamburg gab es im vergangenen Jahr rund 1.060.000 Haushalte. Davon waren fast 580.000 oder 54,5 Prozent Ein-Personenhaushalte. Drei Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 54,3 Prozent. In 18,0 Prozent der Haushalte leben Kinder.

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Insgesamt werden rund 75,0 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug mit 78.191 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 22.058 Wohnungen und damit 28,2 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. Im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2023 wurden über 28.000 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung fertiggestellt.

In Hamburg wurde das sogenannte Bündnis für das Wohnen in Kooperation mit dem Senat, den Verbänden der Wohnungswirtschaft, mit Behörden, Bezirken sowie dem städ-

tischen Wohnungsunternehmen SAGA und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine im Jahr 2021 neu verhandelt. Danach wurden Absprachen über den Bau und die Modernisierung von Wohnungen getroffen. Ziel der Vereinbarung ist u.a., dass mindestens 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erteilt werden.

Im Jahr 2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 Wohnungen genehmigt, das sind –3.795 Wohnungen oder –41,2 Prozent weniger als im Vorjahr (9.199 Wohnungen). Das Ziel des Bündnisses für das Wohnen von 10.000 Wohnungen pro Jahr wurde damit deutlich verfehlt.

Im Jahr 2022 sind in Hamburg 9.234 Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind +1.398 Wohnungen bzw. +17,8 Prozent mehr als im Jahr 2021. Insgesamt entstanden dadurch 770.100 Quadratmeter neue Wohnfläche. 8.672 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 562 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (7.406 bzw. +85,4 Prozent) im Geschosswohnungsbau.

Die Netto-Kaltmieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 9,83 Euro/m². Die Mieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt +0,54 Euro/m² bzw. +5,8 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von +0,27 Euro/m² bzw. +2,8 Prozent. Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsmiete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., zu denen auch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gehören, lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 Euro/m².

Die Wohnungsbauförderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hat im Jahr 2023 2.380 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Das sind knapp 500 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Davon wurden 2.160 Wohnungen im 1. Förderweg mit einer anfänglichen Netto-Kaltmiete von 7,00 Euro/m² und 220 im 2. Förderweg mit einer Netto-Kaltmiete von 9,10 Euro/m² bewilligt. Insgesamt hat die IFB 2023 4.199 Wohnungen mit Bindungswirkung gefördert. Fertiggestellt wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.155 geförderte Neubauwohnungen. Zusätzlich wurden 1.049 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon wiederum 398 mit Bindungswirkung.

Damit die Zielsetzungen des Bündnisses für das Wohnen für das bezahlbare Wohnen erreicht werden können, sind neben Unterstützungsmaßnahmen auf Bundesebene, wie bspw. dem Abbau von Bürokratie und komplexen Vorschriften im Wohnungsbau sowie der Gewährung von umfassenden Zinssubventionen, auch entsprechende Förderprogramme auf Landesebene unerlässlich. Insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaften sind für die Erfüllung ihres Auftrages und ihres Selbstverständnisses, eine sozial verantwortungsvolle und günstige Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder sicherzustellen, auf adäquate Förderprogramme angewiesen. Vor dem Hintergrund steigender Baukosten- und Bodenpreise und hoher Nebenkosten muss zunehmend darauf geachtet werden, dass auch wirklich einer breiten Bevölkerungsschicht ein attraktives Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden kann. An dieser Stelle sehen wir eine Verpflichtung der Freien und Hansestadt Hamburg, durch zielgerichtete Förderrichtlinien für den Neubau von Mietwohnungen, dauerhaft zur Erreichung dieser Zielsetzung beizutragen. In diesem Zusammenhang halten wir weiterhin

eine Änderung der Vergabepolitik für Grundstücke durch die Freie und Hansestadt Hamburg für dringend geboten. Die Stadt ist jedoch auf die Forderungen von zwei Volksinitiativen eingegangen und wird künftig städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurechtsverfahren vergeben. Diese Entscheidung halten wir – insbesondere vor dem Hintergrund der in der Boden-drucksache festgelegten Bedingungen für Erbbaurechte – hinsichtlich einer sozialorientierten Wohnungspolitik für kontraproduktiv.

Die Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen ist auch Voraussetzung, um eine für die Menschen bezahlbare Energiewende herbeizuführen. Weitreichende inhaltliche und zeitliche Vorschriften und Reglementierungen zum Bauen und zur Energienutzung müssen durch entsprechende Unterstützungsmaßnahmen und Subventionen des Bundes und der Länder flankiert werden, wobei dabei immer noch die Fragen zu einer realistischen Umsetzbarkeit im Raum stehen. Auf die Frage der fehlenden Kapazitäten und Ressourcen, die für die Energiewende notwendig sind, hat die Bundes- und Landespolitik bisher keine Antwort gegeben. Am Ende fehlt derzeit ein in sich geschlossenes und realistisches Konzept, das neben den ökologischen auch die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte berücksichtigt.

1.3 Lage für Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen belasten auch die Betreiber von Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie deren Bewohner. Dabei steht der Markt für Seniorenpflege bereits seit Jahren aufgrund spezifischer Schwierigkeiten vor besonderen Herausforderungen.

Der Markt für Seniorenpflege wird insbesondere durch die demografischen Entwicklungen in unserer Gesellschaft bestimmt. Während auf der einen Seite die Überalterung der Gesellschaft nach allen Prognosen voranschreitet und damit der Bedarf an ausgebildetem Pflegepersonal steigt, werden auf der anderen Seite insbesondere die Arbeitnehmer aus den geburtenstarken Jahrgängen aus dem Arbeitsleben ausscheiden und damit nicht nur den Fachkräftemangel allgemein, sondern auch den in den Pflegeberufen verstärken.

Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um +37,0 Prozent zunehmen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird ihre Zahl von rd. 5,0 Millionen Ende 2021 auf etwa 6,8 Millionen im Jahr 2055 ansteigen. Dabei wird es bereits 2035 etwa 5,6 Millionen (+14,0 %) Pflegebedürftige geben. Nach 2055 sind keine starken Veränderungen mehr zu erwarten, da die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren, die sogenannten Babyboomer, dann durch geburtenschwächere Jahrgänge im höheren Alter abgelöst werden. 2070 dürfte die Zahl der Pflegebedürftigen im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI) bei etwa 6,9 Millionen (+38,0 %) liegen, wie die Pflegevorausberechnung in einer Variante mit konstanten Pflegequoten zeigt. Hierbei werden deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern prognostiziert. Bis Ende 2055 betragen in Hamburg und Niedersachsen die relativen Anstiege durch die Alterung voraussichtlich +46,0 Prozent bzw. +38,0 Prozent. Der Durchschnittswert für Deutschland beträgt +37,0 Prozent. Für die Versorgung der Pflegebedürftigen fehlen auf dieser Basis bereits bis zum Jahr 2035 rd. 307.000 stationäre Pflegekräfte. Dabei ist die vollständige Umsetzung des neu entwickelten

Personalbemessungsverfahrens, welches den stärkeren Einsatz von nicht-examinierten Pflegekräften vorsieht, noch nicht berücksichtigt.

Zur Bewältigung dieser großen Herausforderungen müssen Politik und Betriebe neben der Stärkung der Aus- und Weiterbildung auch die Zuwanderung und Integration ausländischer Pflege(fach)kräfte erleichtern bzw. forcieren. Seit Einführung der neuen Pflegeausbildung zum 1. Januar 2020 sind die Ausbildungszahlen in der Pflege bundesweit deutlich und in Hamburg um –17,3 Prozent gesunken, was auch auf die entsprechende Berufsreform zurückgeführt wird. Hier gilt es, von Politik und Trägerverbänden alsbald Lösungen zur Absicherung und Weiterentwicklung der Ausbildungsstrukturen zu definieren. Zudem sind die Bedingungen und Unterstützungsleistungen zur Anwerbung von ausländischem Pflegepersonal zu verbessern. Das bestehende Fachkräfteeinwanderungsgesetz sowie die Refinanzierung der mit der Anwerbung, Qualifikation und Integration verbundenen Kosten müssen zielgerichtet angepasst werden. Daneben gilt es, die Attraktivität des Pflegeberufes weiter zu verbessern und damit potentielle Berufswechsler anzusprechen bzw. das vorhandene Personal zu binden. Maßnahmen hierzu müssen neben der Steigerung der Entlohnung, die mit dem Tariftrue-Gesetz in 2022 bereits angestoßen wurde, auch auf verbesserte Arbeitsbedingungen (z. B. effiziente und digital sinnvoll unterstützte Pflegeprozesse) abzielen.

Unabhängig davon binden die zunehmende Bürokratie, umfassende Dokumentationspflichten und diverse Prüfungen enorme personelle Ressourcen, die am Ende nicht mehr für die Betreuung und Pflege der Menschen zur Verfügung stehen.

Die Betreiber von Seniorenpflegeeinrichtungen leiden neben dem Fachkräftemangel und einer stetig wachsenden Regulierung und Bürokratie auch unter hohen Kostensteigerungen im Bereich Energie sowie Sach- und Lebensmitteln. Obwohl die Sozialgesetzgebung ein Kostenerstattungsprinzip vorsieht, gelingt es den meisten Betreibern im Rahmen der Verhandlungen mit den Pflegekassen und staatlichen Trägern der Sozialhilfe nicht vollständig, ihre Kosten in den Pflegeentgelten unterzubringen, und stellt sie damit vor große wirtschaftliche Herausforderungen.

Neben den Betreibern sehen sich entsprechend auch die Bewohner der Pflegeeinrichtungen durch die staatlichen Maßnahmen und weitere wirtschaftliche Rahmenbedingungen mit sehr hohen Kostensteigerungen konfrontiert. Die massiven Kostensteigerungen werden auch in der Pflege dafür sorgen, dass die Anzahl der Sozialhilfeempfänger weiter ansteigen wird, da sich mehr Menschen Pflege nicht mehr leisten können. Dies wird auch die Kommunen stark belasten, denn dort sind die Sozialhilfeempfänger angesiedelt. Aktuell liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger bundesweit bei über 30,0 Prozent – Tendenz steigend.

Die Bundesregierung ist daher dringend angehalten, kurzfristig eine Pflegereform einzuleiten, die gleichzeitig Qualität und Bezahlbarkeit von Pflege für alle Seiten sicherstellt. Die Reformen der gesetzlichen Pflegeversicherungen zum 1. Juli 2023 und zum 1. Januar 2025 können dabei nur einen ersten Schritt darstellen.

2. Grundlage der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag einer guten und sicheren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages bewirtschaftet die Süderelbe einen Bestand von 4.452 Wohnungen. Darüber hinaus betreibt sie zwei Seniorenwohnanlagen mit Pflegeeinrichtungen, um den Mitgliedern auch im hohen Alter sowie bei Pflegebedürftigkeit das Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Der Wohnungsbestand befindet sich mit 3.496 Wohnungen im Bezirk Hamburg-Harburg und mit 532 Wohnungen im Bezirk Hamburg Mitte. Weitere 424 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Neben Mietwohnungen stellen wir unseren Mitgliedern 301 Wohnpflegeplätze für das Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit in unseren Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2023 verwalteten wir in 617 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.163 Mietobjekte. Das sind 89 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.452	Wohnungen	mit	262.304 m ²	Wohnfläche
22	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.763 m ²	Nutzfläche
301	Wohnpflegeplätze			
2.291	Garagen, Carports, Stellplätze			
97	sonstige Mietobjekte			

Die aufgeführten Bestände beinhalten auch die von der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG gepachteten Einheiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg 34/36 (WIE 40). Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Fertigstellung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in 21217 Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg 41 und 43 (22 Wohnungen; 37 Kfz-Stellplätze, WIE 80), und durch den Umbau von 54 Pflegezimmern zu 29 altengerechten Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße 168 (WIE 55), erhöht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.844 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 85,5 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Vermietung

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und betrug im Geschäftsjahr 7,0 Prozent (Vorjahr 7,16 %). Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 310 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr 315). Die Tatsache, dass 69 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Mitglieder mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

GRÜNDE FÜR EINEN WOHNUNGSWECHSEL WAREN:

79 Mitglieder	haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
47 Mitglieder	verstarben im Berichtszeitraum,
35 Mitglieder	wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
27 Mitglieder	kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
9 Mitglieder	zogen in erworbenes Wohneigentum,
8 Mitglieder	verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,
93 Mitglieder	kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,
12 Mitglieder	nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet.

Im Jahr 2023 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 33 Wohnungen nicht vermietet.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr durchschnittlich 81,8 Prozent bzw. 92,0 Prozent (Vorjahr 92,2 % bzw. 76,4 %).

3.2 Bautätigkeiten

3.2.1 Neubauten

SEEVETAL-MECKELFELD, APPENSTEDTER WEG 41, 43

Diese Wohnanlage, bestehend aus 22 freifinanzierten Wohnungen und 37 Kfz-Außenstellplätzen, wurde nach dem Standard KfW-Effizienzhaus-55-EE errichtet. Die Wohnungen wurden am 1. März bzw. 1. April 2023 an unsere Mitglieder übergeben. Die Wohngebäude bieten von einer 2-Zimmerwohnung (67 m²) bis zur 4-Zimmerwohnung (98 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau von Aufzügen eignen sich diese Wohnungen auch für barrierearmes und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.



Im Appenstedter Weg in Seevetal-Meckelfeld entstanden zwei Wohngebäude mit insgesamt 22 Wohnungen sowie 37 Kfz-Außenstellplätzen. Die Wohnanlage wurde nach dem Standard KfW-Effizienzhaus-55-EE errichtet.



In der Seniorenwohnanlage Hammer Landstraße wurden 54 Pflegeplätze zu 29 freifinanzierten barrierearmen Wohnungen umgebaut. Die Wohnungen wurden am 1. Oktober 2023 an unsere Mitglieder (ab 60 Jahren) übergeben.

HAMBURG-HAMM, HAMMER LANDSTRASSE 168

54 Pflegeplätze wurden zu 29 freifinanzierten barrierearmen Wohnungen umgebaut. Die Wohnungen wurden am 1. Oktober 2023 an unsere Mitglieder (ab 60 Jahren) übergeben. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 37 m² bis ca. 92 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen verfügen über zwei bzw. drei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen erfolgte nicht, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE 20

Diese Wohnanlage, bestehend aus 45 öffentlich geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 9 Tiefgaragenstellplätzen, wurde nach dem Standard KfW-Effizienzhaus-55-EE für unsere Mitglieder (ab 60 Jahren) errichtet. Die Wohnungen wurden zum 1. bzw. 16. März 2024 an unsere Mitglieder übergeben. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 49 m² bis ca. 66 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen verfügen über 2 bzw. 2 ½ Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert. Daher können die Wohnungen preisgünstig angeboten werden.



Weidenkehre in Neugraben-Fischbek: Nach rund 22 Monaten Bauzeit wurden im März 2024 45 öffentlich geförderte Neubauwohnungen an die Mitglieder übergeben.

HAMBURG-WILHELMSBURG, GEORG-WILHELM-STRASSE 52

Von einer Wohnungsbaugenossenschaft haben wir das Grundstück in der Georg-Wilhelm-Straße 52, das noch mit einer Gaststätte und einer Garagenzeile bebaut ist, erworben. Wir planen die Altgebäude abzubauen und auf dem Grundstück und auf einer angrenzenden Teilfläche des Nachbargrundstückes der Wohnanlage Zeidlerstraße 35-39 (WIE 31), die zurzeit als Stellplatzfläche genutzt wird, die Errichtung einer öffentlich geförderten Wohnanlage mit 25 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.600 m². Die Bauantragsunterlagen werden derzeit vorbereitet.

HAMBURG-NEUGRABEN, WALDFRIEDEN-SIEDLUNG

Beim Freiwerden eines Hauses oder einer Wohnung werden die Objekte den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum angepasst. Neben technischen Verbesserungen und einer modernen Ausstattung wird auch eine Vergrößerung der Wohnflächen angestrebt. Damit erhalten die Objekte weitestgehend einen Neubaustandard. Im Berichtsjahr wurden keine Mietverhältnisse in der Waldfrieden-Siedlung gekündigt. Daher fanden keine Bautätigkeiten statt.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 840 m² in der Siedlung errichten. Für uns ist es jedoch auch weiterhin selbstverständlich, dass die Verdichtung nur behutsam unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner vorgenommen wird.

Das Bevölkerungswachstum in der Hansestadt hält weiter an. Die Einwohnerzahl steigt. Hamburg gehört auch weiterhin zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands. Wir werden daher unsere Neubautätigkeit auch in der Zukunft am langfristig vorhandenen Bedarf orientieren und den Senat bei der wohnungspolitischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Dabei ist es jedoch unerlässlich, dass die Rahmenbedingungen dieses zulassen. Die Schaffung bezahlbaren preiswerten Wohnraums ist durch die erheblichen Bau- und Grundstückskostensteigerungen gefährdet. Über die allgemeinen Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche, ordnungsrechtliche Anforderungen, sowie eine Vielzahl von kostenintensiven kommunalen Auflagen wie das Hamburgische Klimaschutzgesetz zu deutlich erhöhten Baukosten und damit höheren Kosten des Wohnens. Leider wird diese Tendenz durch die geänderte Neubauförderung des Bundes verstärkt. Auch die Entscheidung der Freien und Hansestadt Hamburg, zukünftig städtische Grundstücke weitestgehend nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, sehen wir sehr kritisch.

3.2.2 Modernisierung und Instandsetzung

Neben den Neubau- und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege einzelner Wohnungen im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. In den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtete Wohnungen werden, soweit es bautechnisch

möglich ist, entsprechend den heutigen Anforderungen umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet und die Elektroinstallationen sowie Fußböden werden erneuert. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 82 entsprechende Wohnungsmodernisierungen vorgenommen. Der Aufwand pro Wohnungsmodernisierung betrug durchschnittlich rd. 24,3 Tsd. Euro.

Im Juli 2023 haben wir damit begonnen unsere Wohnanlagen an das Hamburger Glasfasernetz der Firma willy.tel GmbH anzuschließen. Dafür haben wir rd. 229,2 Tsd. Euro aufgewendet. Bis Mitte 2025 werden wir auch unsere weiteren Wohnanlagen, wo es technisch möglich ist, an das Glasfasernetz anschließen.

Auf Wunsch unserer Mitglieder haben wir in den WIE 22, 48 und 52 fünf Fahrradhäuser mit ca. 80 Fahrradstellplätzen errichtet und dafür rd. 170,1 Tsd. Euro investiert. Für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen energetischen Modernisierung der WIE 09 haben wir rd. 367,1 Tsd. Euro aufgewendet.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unserem Bestand rd. 7.037,0 Tsd. Euro einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen investiert. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

3.3 Beteiligungen

“Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der “Süderelbe“ Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft verwaltet überwiegend den Hausbesitz Dritter. Aktuell betreut die Gesellschaft drei Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von fünf Privatanlegern, einer Kommune, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 943 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 595 Garagen/Stellplätze, 18 Gewerbeeinheiten und 164 sonstigen Einheiten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 werden wir aus Kapazitätsgründen die Wohnungsverwaltung für einen Privatanleger, die Kommune und den kirchlichen Verband aufgeben.

“Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH i.L., Hamburg

Die Genossenschaft hält an der “Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH i.L. 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft hatte bis Juni 2023 die Verpflegungsleistungen für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße erbracht. Die Speisenverpflegung wurde zum 1. Juli 2023 auf eine Cook & Chill-Versorgung durch einen externen Dienstleister umgestellt. Hintergrund waren die nochmals deutlich gestiegenen Lebensmittel- und Energiepreise bzw. Personalkosten und die damit notwendige weitere Erhöhung der Verpflegungspreise. Aufgrund der nur in Teilen zugestandenen Refinanzierung dieser Kostensteigerungen durch

die Kostenträger war ein Weiterbetrieb unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Bedingt durch die damit entfallende Geschäftsgrundlage befindet sich die Gesellschaft seit dem 30. Juni 2023 in Liquidation. Wir gehen davon aus, dass diese in 2024 abgeschlossen wird.

“Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der “Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft erbringt die Verpflegungsleistungen für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Apleona Ahr Carecatering GmbH, Oberhausen.

“Süderelbe“ Grundbesitz eG & Co. KG, Hamburg

Die Genossenschaft hält als Komplementärin an der “Süderelbe“ Grundbesitz eG & Co. KG 100 Prozent des Festkapitals. Dabei erfolgt die Beteiligung zu 99 Prozent direkt durch die Genossenschaft und mit 1 Prozent treuhänderisch durch die “Süderelbe“ Verwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditistin. Die “Süderelbe“ Grundbesitz eG & Co.KG unterhält die Immobilie Am Frankenberg 34/36 und vermietet die Flächen an die Wohnungsbaugenossenschaft “Süderelbe“ eG als Betreiberin der dort untergebrachten Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg bzw. Vermieterin der 76 Service-Wohnungen.

“Süderelbe“ Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der “Süderelbe“ Verwaltungsgesellschaft mbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft hält für die Genossenschaft treuhänderisch 1 Prozent des Festkapitals an der “Süderelbe“ Grundbesitz eG & Co. KG.

3.4 Mitglieder

DER MITGLIEDERBESTAND UND DIE ZAHL DER ANTEILE VERÄNDERTEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR 2023 WIE FOLGT:

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.675	102.737
Zugang 2023	396	4.841
	9.071	107.578
Abgang 2023	- 389	- 5.107
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHR	8.682	102.471

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,8 Anteilen, wie auch im Vorjahr, beteiligt.

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH ZUM 31. DEZEMBER 2023 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.717
Fördernde Mitglieder	2.314
Noch zu versorgende Mitglieder	1.225
Vorgemerkte Kündigungen	11
Doppelmitgliedschaften	392
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
GESAMT	8.682

Unter den 1.225 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 882 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 65 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung oder eine Servicewohnanlage noch nicht anstreben. Es besteht der verständliche Wunsch, in der eigenen Wohnung möglichst lange zu verbleiben.

3.5 Personalwesen

UNSER PERSONALBESTAND STELLT SICH ZUM 31. DEZEMBER 2023 IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	31. DEZEMBER 2023		31. DEZEMBER 2022	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	12	10	13	11
Technische Angestellte	3	1	3	1
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	66	62	64	67
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	39	35	38	34
Hauptamtliche Hauswarte	9		9	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		8		9
GESAMT	129	116	127	122

Darüber hinaus beschäftigten wir zum Stichtag im wohnungswirtschaftlichen Bereich eine kaufmännische Auszubildende, im Pflegebereich des Haus Am Frankenberg 11 und im Pflegebereich des Haus Hammer Landstraße 10 Auszubildende.

Im Haus Am Frankenberg befanden sich 6 Mitarbeiter und im Haus Hammer Landstraße 3 Mitarbeiter zum Jahresende in Elternzeit. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind zum Stichtag 2 Mitarbeiter langfristig erkrankt, im Haus Am Frankenberg waren dies 8 und im Haus Hammer Landstraße 7 Mitarbeiter.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft sowie für die Mitarbeiter in den Seniorenwohnanlagen nach dem Haustarifvertrag zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gezahlt.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2023 vier Pensionäre und fünf Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben auch im Geschäftsjahr 2023 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen wahrgenommen und sich entsprechend weiterqualifiziert, um unseren Mitgliedern weiterhin eine hohe Dienstleistungsqualität anbieten zu können.

4. Wirtschaftliche Lage

4.1 Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 4,5 Mio. Euro erzielt.

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

ERTRAGSLAGE	2023		2022		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
ENTSTEHUNG	44,2	100,0	42,8	100,0	+ 1,4
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,9	78,9	34,3	80,0	+ 0,6
Gebühren, Umlagen u. a.	6,5	14,7	6,5	15,2	0,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen, Umsatzerlöse Betreuung und andere Lieferungen u. Leistungen)	2,8	6,3	2,0	4,8	+ 0,8
VERWENDUNG	44,2	100,0	42,8	100,0	+ 1,4
Heiz- und Betriebskosten*	5,9	13,4	5,5	12,9	+ 0,4
Instandhaltungskosten	6,8	15,4	7,6	17,8	- 0,8
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen)	6,1	13,8	4,6	10,7	+ 1,5
Personalaufwendungen	11,5	25,9	10,4	24,3	+ 1,1
Abschreibungen	5,0	11,2	5,1	11,9	- 0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,5	3,3	1,9	4,4	- 0,4
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	1,8	4,1	2,1	4,9	- 0,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,1	2,4	1,0	2,3	0,1
Jahresüberschuss	4,5	10,3	4,6	10,7	- 0,1

* Die Betriebs- und Heizkosten der Pflegeeinrichtungen werden unter der Position Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen) ausgewiesen.

Für wesentliche Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2023 wird in der folgenden Übersicht ein Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023 und zum Vorjahr aufgestellt:

	PLAN 2023 Mio. EUR	IST 2023 Mio. EUR	IST 2022 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	36,2	34,9	34,3
Instandhaltung	11,5	6,8	7,6
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen)	11,4	12,0	10,1
Personalaufwand	10,9	11,5	10,4
JAHRESÜBERSCHUSS	2,3	4,5	4,6

Die weiterhin positive Entwicklung der Süderelbe ist insbesondere durch die sehr gute und stabile Vermietungssituation im Bereich der Hausbewirtschaftung geprägt. Dieser Verlauf ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Bestandsentwicklung und die zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen mit steigenden Baukosten und Zinsen sowie hohen bürokratischen Auflagen besonders zu würdigen.

Die Abweichung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte (einschl. Zuschüssen und abzgl. Erlösschmälerungen) zum Planansatz 2023 ergibt sich aus belegungs- und preisbedingten Mindererlösen in den Pflegebereichen der Seniorenwohnanlagen. Die Pflegeplätze konnten insbesondere wegen des Fachkräftemangels nicht wie geplant belegt werden. Diese Entwicklung konnte nur teilweise durch entsprechend geringere, belegungsabhängige Bewirtschaftungsaufwendungen kompensiert werden.

Auch künftig stellen insbesondere die Belegung der Pflegeplätze vor dem Hintergrund des bestehenden und zunehmenden Fachkräftemangels sowie auskömmliche Verhandlungen mit den Kostenträgern über die Personal- und Sachkosten eine wirtschaftliche Herausforderung dar. Der in diesem Zusammenhang notwendigen Optimierung der Organisationsstrukturen wurde im Jahr 2023 in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße durch den planmäßigen Umbau von 54 Pflegeplätzen zu 29 modernen und altengerechten Wohnungen Rechnung getragen. Ergänzend sollen weiterhin bei Aufrechterhaltung einer hohen Qualität Kostensenkungspotenziale bei der Speisenverpflegung eruiert und genutzt werden. Zudem konnte nach langen und schwierigen Verhandlungen mit den Kostenträgern für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg ein deutlich höherer Investitionskostensatz verhandelt werden, der nicht nur das künftige wirtschaftliche Ergebnis der Einrichtung stärken wird, sondern auch den notwendigen Spielraum für Investitionen in das Gebäude schafft.

Die Bestandsentwicklung wurde auch im Jahr 2023 mit verschiedenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt. Die Planabweichung ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Abarbeitung des Klimapfades eine geplante größere Maßnahme erst zeitlich verzögert begonnen wird. Im Geschäftsjahr 2023 wurden

zudem, wie berichtet, neben der Bestandspflege eine Neubaumaßnahme mit 22 freifinanzierten Wohnungen sowie eine Umbaumaßnahme in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße fertiggestellt.

Bei den Personalaufwendungen haben tarifbedingte Steigerungen der Löhne und Gehälter, zu denen auch die Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie gehört, sowie temporäre Verschiebungen bei der Anpassung der Personalstrukturen in den Seniorenwohnanlagen zu einer Planabweichung geführt.

4.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2023 wie folgt dar:

	31. 12. 2023		31. 12. 2022		VERÄNDERUNG Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	214,6	93,9	207,0	94,3	+ 7,6
Umlaufvermögen	13,9	6,1	12,4	5,7	+ 1,5
GESAMTVERMÖGEN	228,5	100,0	219,4	100,0	+ 9,1
Eigenkapital	115,6	50,6	111,6	50,9	+ 4,0
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,1	0,5	1,2	0,5	– 0,1
– aus der Dauerfinanzierung	99,8	43,7	95,4	43,5	+ 4,4
– langfristige Verbindlichkeiten	0,8	0,3	0,8	0,4	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	11,2	4,9	10,4	4,7	+ 0,8
GESAMTKAPITAL	228,5	100,0	219,4	100,0	+ 9,1

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um +7,6 Mio. Euro gestiegen. Zugängen bei den Sachanlagen aus der Investitionstätigkeit von +12,6 Mio. Euro standen die planmäßigen Abschreibungen von –5,0 Mio. Euro gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 93,9 Prozent der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um +1,5 Mio. Euro gestiegen. Ursächlich ist im Wesentlichen der Anstieg der Guthaben bei Banken.

Das Eigenkapital erhöht sich um +4,0 Mio. Euro auf 115,6 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote reduziert sich im Rahmen der umfangreichen Investitionstätigkeit leicht von 50,9 Prozent im Vorjahr auf 50,6 Prozent zum 31. Dezember 2023.

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital	Mio. EUR	115,6	111,6	107,8	106,2	104,7
Quote	%	50,6	50,9	49,3	48,1	49,6

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Darlehensvaluierungen in Höhe von +9,5 Mio. Euro unter anderem zur Finanzierung der Neubaumaßnahme abzüglich der planmäßigen Tilgungen in Höhe von –5,1 Mio. Euro.

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um +0,8 Mio. Euro gestiegen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der sonstigen Rückstellungen für technische Maßnahmen und erhaltenen Anzahlungen aufgrund gestiegener Heiz- und Betriebskosten.

4.3 Finanzlage

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Derzeit haben uns zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 5,9 Mio. Euro eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

6. Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement der Süderelbe basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen. Zum internen Kontrollsystem gehören auch die Regelungen unserer Compliance-Richtlinie, die neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auch unternehmensinterne Vorgaben und Anweisungen einschließt. Im Vordergrund steht das Bestreben, Risiken aus Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Im Zuge des Risikomanagements sollen gleichzeitig auch sich ergebende Chancen identifiziert und erfolgsversprechende Potenziale (weiter-)entwickelt und genutzt werden.

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung zeigt insgesamt keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und deren Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden.

Die Baubranche und die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sehen sich weiter mit steigenden Baukosten konfrontiert. Die Kostensteigerungen sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nachwirkung der Corona-Pandemie und in Folge des Krieges in der Ukraine sowie weiterhin knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Diese Entwicklung könnte sich auch auf die Bauvorhaben der Süderelbe auswirken und zu einer Erhöhung der Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten führen. Es muss damit gerechnet werden, dass diese Preisentwicklung andauern und auch in den Folgejahren zu höheren Ausgaben bei der Genossenschaft führen und die Ergebnisse belasten könnte.

Im Bereich der Seniorenpflege besteht das Risiko, dass sich der anhaltende Pflegefachkräftemangel weiter verstärkt. Diese Entwicklung könnte dazu führen, dass die Belegung der Pflegeplätze in den beiden Seniorenpflegeeinrichtungen dauerhaft gesenkt werden müsste, da die gesetzlich vorgeschriebene Pflegefachkraftquote nicht unterschritten werden darf. Dies hätte negative Folgen für die Ertragskraft der Genossenschaft und könnte langfristig zu einer notwendigen Anpassung des Angebots führen.

Ein wirtschaftliches und finanzielles Risiko besteht für die Genossenschaft aus einem Schriftwechsel und Gesprächen mit dem Finanzamt Hamburg-Harburg. Die Süderelbe ist als Vermietungsgenossenschaft seit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 grundsätzlich von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Voraussetzung ist, dass sie nicht mehr als 10 Prozent ihrer Gesamterlöse im partiell steuerpflichtigen Bereich erwirtschaftet. Das Finanzamt bewertet nach mehr als 30 Jahren die Anerkennung der beiden Pflegeeinrichtungen als sogenannte Folgeeinrichtungen steuerlich anders. Diese Bewertung würde zu einer vollständigen Steuerpflicht der gesamten Genossenschaft führen, da sie dann weit mehr als 10 Prozent ihrer Umsatzerlöse im steuerpflichtigen Bereich erzielen würde. Der

Vorstand sieht hinreichende Gründe dafür, dass die bisherige Bewertung den gesetzlichen Grundlagen sowie den Auskünften des Finanzamtes entspricht und damit die grundsätzliche Steuerbefreiung erhalten bleiben kann. Sollte jedoch kein Konsens mit dem Finanzamt herzustellen sein, müsste die Genossenschaft den Klageweg beschreiten oder eine Restrukturierung des betroffenen Geschäftsbereichs vornehmen.

7. Prognose

Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung erwartet in seiner Konjunkturprognose, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2024 um –0,3 Prozent sinkt. Kürzungen bei den Staatsausgaben, höhere Abgaben und die zusätzliche Unsicherheit über die weitere Förderung von Klimaschutzprojekten dürften den bremsenden Effekt von hohen Zinsen und verhaltender Entwicklung der Weltwirtschaft verstärken. Auch das ifo-Institut teilt mit, dass die vorliegenden Frühindikatoren für das Jahr 2024 auf keine konjunkturelle Trendwende hindeuten. Eine Verschlechterung der Auftragslage in allen Wirtschaftsbereichen, ein geringer Auftragsbestand, ein hoher Krankenstand und andauernde Streiks belasten die Wirtschaft.

Bei weiter abnehmender Inflation erholt sich zwar der private Konsum wieder, diese positive Entwicklung kann aber negative Impulse vom Bau, den Anlageinvestitionen und aus dem Außenhandel nicht kompensieren. Bleibt es bei diesem Szenario, steigt die Arbeitslosigkeit im Jahresmittel 2024 spürbar um knapp 240.000 Personen auf 6,2 Prozent nach durchschnittlich 5,7 Prozent im Jahr 2023.

Hinzu kommt, dass das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Nachtragshaushalt 2021 und die folgende Reaktion der Bundesregierung Unsicherheit bei Unternehmen und privaten Haushalten geschürt hat und die Verlässlichkeit der deutschen Politik in Frage gestellt wird, was ebenfalls das Wachstum belastet. Angesichts von im internationalen Vergleich relativ niedrigen Staatsschuldenquoten und Haushaltsdefiziten, müsse nach Ansicht des IMK aufgepasst werden, dass Deutschland sich nicht ohne Not mit der Einhaltung der Schuldenbremse in eine hartnäckige wirtschaftliche Schwäche manövriere. Wichtig sei nach dem aktuellen Haushaltskompromiss, nun Spielräume und Planungssicherheit auch für die Jahre nach 2024 zu schaffen. Dabei wäre die Einrichtung eines Sondervermögens eine Möglichkeit, um die notwendigen öffentlichen Investitionen für das kommende Jahrzehnt sicherzustellen. Ein Motor könnte dabei ein Investitionsprogramm für den Bau von neuen bezahlbaren Wohnungen sein. Damit würde nicht nur die Konjunktur maßgeblich angekurbelt, sondern gleichzeitig auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Zudem geht von der weiteren Entwicklung der Energiepreise eine hohe Unsicherheit aus. Bislang wird damit gerechnet, dass sich die Preise für Rohöl, Strom und Gas im Prognosezeitraum gemäß den Kursen an den Terminmärkten entwickeln werden. Demnach haben sich die Preise nur knapp oberhalb des Niveaus eingependelt, das in den Jahren vor der Coronakrise zu beobachten war. Hiervon dürften die Industrie- und Konsumkonjunktur profitieren. Jedoch hängt der weitere Verlauf entscheidend von den geopolitischen Umständen ab, die sich jederzeit ändern können und damit erheblichen Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft haben.

Insoweit kann es bei auslaufenden Energielieferungsverträgen für Wohnungsunternehmen und ihre Mieter weiterhin zu deutlichen Preisanstiegen und damit entsprechenden Erhöhungen der zu leistenden Vorauszahlungen kommen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zumindest teilweise zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können zu Liquiditätsbelastungen führen. Zudem können deutlich höhere Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen, woraus wiederum Erlösausfälle resultieren können. Gleichzeitig würden höhere Bruttowarmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen vermindern und die Ertragskraft der Genossenschaft belasten.

Die "Süderelbe" konnte sich bereits vor Beginn der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Energiekrise im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen bei einem der großen Versorger ein Festpreiskontingent für die benötigten Gaslieferungen sichern, das bis zum 31. Dezember 2024 fixiert wurde und bis dahin eine Preisgarantie beinhaltet. Die Genossenschaft wird auch über das Jahr 2024 hinaus durch die weitere Beteiligung an einem neuen Gas-Rahmenvertrag des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für Planungssicherheit sorgen. Trotzdem wird der neue Vertrag zu deutlich höheren Preisen und Belastungen für unsere Mitglieder führen.

Mit ihrer Strategie einer nachhaltigen, energetischen Modernisierung der Wohnungsbestände verfolgt die Genossenschaft das Ziel, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten die Attraktivität des Wohnungsbestandes weiter zu erhöhen und den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft einzugrenzen.

Mit Blick auf die bis 2045 geforderte Klimaneutralität des Gebäudebestandes und die damit verbundenen umfangreichen Investitionen, hat die Süderelbe im Jahr 2022 eine technische Bestandserfassung und umfassende CO₂-Bewertung durchgeführt und darauf aufbauend einen Klimapfad entwickelt, der in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden soll. Durch die schon frühzeitig begonnenen energetischen Sanierungen im Bestand, konnte in den vergangenen 30 Jahren gegenüber 1990 eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von 36,0 Prozent erreicht werden. Für das Geschäftsjahr 2024 sind insgesamt bautechnische Investitionen von rund 24,1 Mio. Euro vorgesehen, die zu einem großen Teil auf die energetische Sanierung entfallen. Darüber hinaus setzen wir unsere Geschäftspolitik einer nachhaltigen Bestandspflege fort. Für potenzielle zukünftige Neubauprojekte werden parallel mögliche Grundstücksankäufe geprüft und, wenn wirtschaftlich darstellbar, realisiert. Allerdings sind in einem Umfeld hoher Zinsen, steigender Baukosten sowie hoher bürokratischer Auflagen umfassende staatliche Förderprogramme sowie eine Deregulierung bei Baugenehmigungen notwendig, um entsprechende Projekte umsetzen zu können.

Der Pflegemarkt wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin wachsen und auch trotz der politisch vorangetriebenen Reduzierung der Heimquote („ambulant vor stationär“) muss mit einem wachsenden Bedarf an pflegerischer Versorgung gerechnet werden. Grundsätzlich ist der Betrieb der Pflegeeinrichtungen hierbei permanent dem Risiko ausgesetzt, dass aufgrund des Mangels an Pflegefachpersonal, trotz bestehender Nachfrage, die vorhandenen Kapazitäten nicht wirtschaftlich effektiv ausgelastet werden können. Es besteht das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel in diesem Bereich nochmals weiter verschärft. Die zum Juli 2023 mit dem Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG) auf

den Weg gebrachten Personalanhaltswerte markieren einen wichtigen ersten Schritt zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und der damit notwendigen Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes. Die Süderelbe richtet ihre Strategie mit hohen Ausbildungsquoten, einer marktgerechten Vergütung sowie der gezielten Mitarbeiterförderung bzw. -bindung primär auf eine stabile wirtschaftliche Belegung der vorhandenen Pflegeplätze aus. Der zunehmende, durch die demografische Entwicklung verursachte Druck auf der Nachfrageseite der Pflegebedürftigen einerseits, sowie auf der Angebotsseite der Pflegefachkräfte andererseits wird jedoch die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen genauso nachhaltig belasten wie der zunehmende Kostendruck in allen Leistungsbereichen und hier insbesondere bei den Personalaufwendungen. Dem Refinanzierungsspielraum durch die Kostenträger wird bei der Begrenzung der weiter steigenden wirtschaftlichen Risiken eine besondere Bedeutung zukommen. Auch in diesem Geschäftsbereich werden auf Basis regelmäßiger Berichterstattung und permanenter Lageanalysen individuell notwendige Handlungsmaßnahmen umgesetzt. Gleichzeitig werden nachhaltig risikominimierende Strategien für das bestehende Angebot des Seniorenwohnens mit verbundener Pflege entwickelt. In diesem Kontext wurden 2022/2023 in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße 54 Pflegezimmer zu 29 altengerechten Wohnungen umgebaut. Mit dieser Baumaßnahme reagiert die Süderelbe für ihre Mitglieder auf die aktuellen gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen und die hohe Nachfrage im Bereich des Seniorenwohnens.

Im ersten Quartal 2024 wurde zudem ein Neubau mit seniorengerechten Wohnungen in der Weidenkehre in Neugraben-Fischbek fertiggestellt. Mit diesem Neubau erweitern wir unser Angebot um weitere 45 attraktive und moderne altengerechte Wohnungen für unsere Mitglieder.

Zur Dämpfung der hohen Inflationsraten hatte die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht damit ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Die Süderelbe hat im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie die damit verbundenen kurzfristigen Risiken durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Vereinbarungen minimiert. Darüber hinaus bestehen in der Finanzierungsstruktur der Genossenschaft keine Klumpen- oder sonstige Risiken.

Ein weiterer Aspekt für die Finanzierung der Genossenschaft könnte sich künftig aus dem sogenannten Green Deal der europäischen Union ergeben. Als ein Grundpfeiler gilt die Einführung eines EU-weiten einheitlichen Klassifizierungssystems zur Festlegung der wirtschaftlichen Tätigkeiten, die als nachhaltig eingestuft werden (grüne Taxonomie). Hiermit sollen Investitionen in „grüne“ und nachhaltige Projekte gefördert werden. Noch ist die Anwendung der Taxonomiekriterien bei der Kreditvergabe durch die Banken freiwillig, jedoch werden in Bankengesprächen erste Anforderungen in diese Richtung formuliert. Immobilien würden danach mangels Einhaltung verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr oder nur mit verschlechterten Konditionen finanziert oder beliehen werden können.

Wir gehen derzeit davon aus, dass sich das Kreditgeschäft der Genossenschaft trotz der dargestellten Rahmenbedingungen nicht nachteilig entwickeln wird und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert bleibt sowie sämtliche Anschlussfinanzierungen und Neuvaluierungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ohne Probleme durchgeführt werden können.

Für das Geschäftsjahr 2024 können wir vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine und der allgemeinen geopolitischen Entwicklungen zum Geschäftsverlauf und zum Ergebnis der Genossenschaft keine abschließenden Aussagen machen. Die künftige wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Genossenschaft und damit auch die Kosten für das Wohnen unserer Mitglieder werden insbesondere durch die politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Verlässlichkeit beeinflusst und bestimmt. Wir gehen derzeit davon aus, dass das Kerngeschäft der Wohnungsvermietung sich weiter stabil entwickeln wird. Für den Pflegebereich ist insbesondere die Refinanzierung der anhaltend steigenden Kosten durch die Kostenträger, die Entwicklung im Personalbereich und das Ergebnis aus den Abstimmungsgesprächen mit dem Finanzamt maßgeblich für die weitere Entwicklung. Die geplante Umsetzung der Bestandspflege und -entwicklung wird wesentlich vom Zinsniveau, den Baukosten sowie den staatlichen Auflagen und Regularien bestimmt, die sich in diesem Bereich nachteilig auswirken können. Der hohe Grad an Unsicherheiten kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Zielsetzungen führen. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen rechnet die Genossenschaft auch für das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,7 Mio. Euro.

Hamburg, 7. Mai 2024

Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Martin Thoß

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 02.06.2023 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durchgeführt.

DAS ZUSAMMENGEFASSTE PRÜFUNGSERGEBNIS LAUTET:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Auf die Wiedergabe des uneingeschränkten Bestätigungsvermerks wird an dieser Stelle verzichtet.

Hamburg, den 02.06.2023

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

Perez Zayas Wendlandt
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		21.068,20	44.697,40
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	201.554.033,71		195.053.212,24
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.370.476,32		681.261,20
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	61.838,20		60.788,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	773.122,77		688.676,38
6. Anlagen im Bau	10.140.120,34		9.556.672,91
7. Bauvorbereitungskosten	18.120,77		268.264,39
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	213.917.712,62	0,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	674.466,98		683.911,13
2. Andere Finanzanlagen	554,56	675.021,54	554,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		214.613.802,36	207.038.039,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	6.708.076,42	6.708.076,93	6.403.602,77
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	50.649,64		35.155,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.514,03		208.124,59
3. Forderungen an verbundene Unternehmen	902.412,08		190.762,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	316.166,45	1.392.742,20	476.772,86
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.267.223,44		3.378.782,47
2. Bausparguthaben	1.418.425,65	5.685.649,09	1.624.827,79
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		13.786.468,22	12.318.028,41
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		99.653,51	21.264,76
BILANZSUMME		228.499.924,09	219.377.332,29

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	493.800,00		474.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.370.500,00		15.410.550,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 150,00 EUR)	95.250,00	15.959.550,00	36.450,00 (0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	19.000.000,00		18.500.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.925.323,97 EUR)	45.482.350,01		42.557.026,04 (2.969.249,30)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	34.500.000,00	98.982.350,01	34.000.000,00 (500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	4.548.248,49		4.594.417,80
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 3.925.323,97	622.924,52	- 3.969.249,30
EIGENKAPITAL GESAMT		115.564.824,53	111.604.094,54
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.121.687,00		1.206.305,00
2. Steuerrückstellungen	8.529,00		8.529,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.260.958,27	2.391.174,27	841.186,28
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.988.967,78		87.814.917,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.823.459,53		7.615.379,06
3. Erhaltene Anzahlungen	8.003.814,03		7.465.571,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.587,94		179.094,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.611,26		1.585.617,44
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.149,05		62.066,72
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 28.564,62 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 739.745,07 EUR)	820.933,96	110.442.523,55	895.294,34 (23.346,61) (802.655,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		101.401,69	99.275,63
BILANZSUMME		228.499.924,04	219.377.332,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.375.866,63		28.464.351,50
b) aus Pflegeentgelten	11.987.262,47		12.389.210,37
c) aus Betreuungstätigkeit	332.997,16		306.302,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.805,51	41.941.931,77	236.649,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		304.473,65	- 71.482,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		240.000,00	180.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		763.504,84	1.049.754,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.578.499,95		12.277.777,69
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	6.254.204,16		5.382.597,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.079,76	18.837.783,87	6.662,72
ROHERGEBNIS		24.412.126,39	24.888.248,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.418.203,60		8.533.673,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 134.224,76 EUR)	2.041.285,56	11.459.489,16	1.870.218,01 (173.583,75)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.954.221,79	5.049.111,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.473.913,33	1.899.913,39
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 823.128,65 EUR)		823.128,65	164.354,71 (164.354,71)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,65	15,65
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 1.550,88 EUR)		91.661,86	14.600,87 (0,00)
12. Abschreibungen a. Finanzanlagen und a. Wertpapiere des Umlaufvermögens		9.694,15	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 20.451,00 EUR)		1.810.306,27	2.071.465,17 (21.280,00)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		74.287,78	51.217,26
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		5.545.020,07	5.591.620,87
15. Sonstige Steuern		996.771,58	997.203,07
JAHRESÜBERSCHUSS		4.548.248,49	4.594.417,80
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.925.323,97	3.969.249,30
BILANZGEWINN		622.924,52	625.168,50

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 756).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

Die Bezeichnung des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten haben wir um den Zusatz und Pflegeeinrichtungen ergänzt.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Beträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen aktuellen Größenklassen ist die Genossenschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Bei abgezinsten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.
- Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear in der Regel zwischen 20 Prozent und 33 Prozent jährlich.
- Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie gegebenenfalls erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Bei Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken sowie auf Erbbaugrundstücken mit einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren gehen wir von einer Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren aus; ab Gebäudebaujahr 2018 von 50 Jahren. Für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße beträgt die Nutzungsdauer 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgt die Abschreibung der Herstellungskosten entsprechend der Restnutzungsdauern der Wohngebäude. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnanlagen der

WIE 01, 02 und 03 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.

Die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens beinhalten eigene Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen ohne anteilige Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

4. Geschäfts- und andere Bauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde nach einem Anbau im Jahr 2011 auf 20 Jahre festgelegt. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer von bis zu 20 Jahren sowie Carportanlagen und Fahrradstellplätze von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12 ½ Jahren ab.
5. Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 Euro bilanziert.
6. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um planmäßige Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und der Blockheizkraftwerke in den Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.
7. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße haben wir in der Regel eine 10- bis 15-jährige Nutzungsdauer unterstellt.
8. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250 Euro bis einschließlich 1.000 Euro (netto) wird im Jahr des Zugangs ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.
9. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
10. Beim Umlaufvermögen wurden die Unfertige Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
11. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben wurden, soweit sie nicht abzuzinsen waren, zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei Mietsforderungen sowie Sonstige Vermögensgegenstände sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.
12. Investitionszuschüsse, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erfüllt wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den Forderungen mit

dem Barwert erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen mit Nennbetrag abgezogen. Für die Abzinsung wurde ein Zinssatz von 4 Prozent angesetzt.

13. Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Nach dem Bilanzierungswahlrecht erfolgt keine Bilanzierung aktiver latenter Steuern.
14. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf Grundlage der Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2018G berechnet. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Für die Rentenbezieher entspricht der Erfüllungsbetrag dem Barwert der künftigen Pensionsleistungen am Schluss des Wirtschaftsjahres. Die Hinterbliebenenanwartschaften wurden nach der kollektiven bzw. individuellen Methode bewertet.

Des Weiteren wurde zum Bilanzstichtag für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 2,0 Prozent, eine Fluktuationsrate und ein Gehaltstrend von 0,0 Prozent zugrunde gelegt. Für die Abzinsung wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB i.V.m. § 253 Abs. 6 HGB sowohl der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre mit 1,74 Prozent (Vorjahr: 1,44 %) und der vergangenen 10 Jahre mit 1,82 Prozent (Vorjahr: 1,78 %) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angewandt. Die Aufwendungen der Zinssatzänderungen werden bei den Personalaufwendungen ausgewiesen.
15. Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.
16. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.
- Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen verändert sich durch Zugänge in Höhe von 455,9 Tsd. Euro aus nachträglichen Herstellungskosten, der Erstellung von Fahrradhäusern und Carportanlagen sowie Planungsleistungen für eine vorgesehene energetische Modernisierung in der WIE 09 in Höhe von 367,1 Tsd. Euro. Weiter erfolgte zum 1. Februar 2023 die Fertigstellung des Neubaus Appenstedter Weg 41, 43. Die Umbaumaßnahme von 54 Pflegeplätzen zu 29 freifinanzierten, barrierearmen Wohnungen der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße wurde zum 1. Oktober 2023 abgeschlossen. Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Neu- und Umbauten wurden Umbuchungen von dem Posten Anlagen im Bau und Bauvor-

bereitungskosten in Höhe von 10.265,1 Tsd. Euro vorgenommen. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 4.930,8 Tsd. Euro.

- Der Zugang unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten beinhaltet im Wesentlichen ein in Hamburg-Wilhelmsburg erworbenes Grundstück inkl. Erwerbsnebenkosten.
- Das Neubauvorhaben in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre 20 wird unter dem Posten Anlagen im Bau in Höhe von 10.140,1 Tsd. Euro ausgewiesen.
- Bereits im Geschäftsjahr angefallene Planungs- und Projektierungskosten für das erworbene Grundstück in Hamburg-Wilhelmsburg wurden als Zugang bei den Bauvorbereitungskosten erfasst.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2023

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
	01. 01. 2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2023	01. 01. 2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	273.352,19	1.383,95	14.234,78	0,00	260.501,36	228.654,79	23.383,15	12.604,78	239.433,16	21.068,20	44.697,40
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	315.708.741,36	823.040,84	0,00	10.327.565,19	326.859.347,39	120.655.529,12	4.649.784,56	0,00	125.305.313,68	201.554.033,71	195.053.212,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.626.438,71	765.603,21	0,00	0,00	3.392.041,92	1.945.177,51	76.388,09	0,00	2.021.565,60	1.370.476,32	681.261,20
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	479.542,39	16.338,67	0,00	0,00	495.881,06	418.753,99	15.288,87	0,00	434.042,86	61.838,20	60.788,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.056.141,93	299.135,51	187.301,77	0,00	3.167.975,67	2.367.465,55	189.377,12	161.989,77	2.394.852,90	773.122,77	688.676,38
Anlagen im Bau	9.556.672,91	10.642.748,23	0,00	-10.059.300,80	10.140.120,34	0,00	0,00	0,00	0,00	10.140.120,34	9.556.672,91
Bauvorbereitungskosten	268.264,39	18.120,77	0,00	-268.264,39	18.120,77	0,00	0,00	0,00	0,00	18.120,77	268.264,39
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	331.695.802,20	12.564.987,23	187.301,77	0,00	344.073.487,66	125.386.926,17	4.930.838,64	161.989,77	130.155.775,04	213.917.712,62	206.308.876,03
Anteile an verbundenen Unternehmen	683.911,13	250,00	0,00	0,00	684.161,13	0,00	9.694,15	0,00	9.694,15	674.466,98	683.911,13
Andere Finanzanlagen	554,56	0,00	0,00	0,00	554,56	0,00	0,00	0,00	0,00	554,56	554,56
FINANZANLAGEN GESAMT	684.465,69	250,00	0,00	0,00	684.715,69	0,00	9.694,15	0,00	9.694,15	675.021,54	684.465,69
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	332.653.620,08	12.566.621,18	201.536,55	0,00	345.018.704,71	125.615.580,96	4.963.915,94	174.594,55	130.404.902,35	214.613.802,36	207.038.039,12

6. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2023.
7. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
	Insgesamt	2023	2022
	2023	2023	2022
	EUR	EUR	EUR
Forderungen			
aus Vermietung	50.649,64	574,71	1.758,30
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	123.514,03	0,00	0,00
an verbundene Unternehmen	902.412,08	0,00	0,00
	1.076.575,75	574,71	1.758,30
Sonstige Vermögensgegenstände	316.166,45	22.410,33	48.707,66
FORDERUNGEN UND SONST. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	1.392.742,20	22.985,04	50.465,96

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von 20,5 Tsd. Euro.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2023	2022
	EUR	EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	48.234,15	43.450,73
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	31.549,69	31.952,72
Diverse Einzelforderungen	32.642,00	43.894,54
Zuschüsse der IFB Hamburg	46.799,30	91.875,67
Erstattung Mineralölsteuer	14.241,96	14.393,55
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	27.724,41	187.695,65
Steuerguthaben	114.974,94	63.510,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	316.166,45	476.772,86

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten – wie im Vorjahr – keine Posten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

8. Das Bausparguthaben in Höhe von 1.418,4 Tsd. Euro steht nicht zur Verfügung, da es im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

9. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2023	2022
	EUR	EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	493.800,00	474.900,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.370.500,00	15.410.550,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	95.250,00	36.450,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	15.959.550,00	15.921.900,00

Die Geschäftsguthaben erhöhten sich zum Ende des Geschäftsjahres 2023 um 0,24 Prozent.

10. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erzielte zum 31. Dezember 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.548.248,49 Euro. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 3.925.323,97 Euro und teilt sich wie folgt auf:

RÜCKLAGENSPIEGEL:	Einstellung aus Jahresüberschuss		
	2023	2023	2022
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	500.000,00	19.000.000,00	18.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.925.323,97	45.482.350,01	42.557.026,04
Andere Ergebnisrücklagen	500.000,00	34.500.000,00	34.000.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	3.925.323,97	98.982.350,01	95.057.026,04

11. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,82 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,74 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 6,0 Tsd. Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Noch aufzuwendende Beträge für		
persönliche Verwaltungskosten	488.684,63	570.449,39
sächliche Verwaltungskosten	72.600,00	74.800,00
Betriebskosten	149.000,00	149.000,00
Instandhaltungskosten	503.431,00	0,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	47.042,64	46.936,89
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	1.260.958,27	841.186,28

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. 12. 2023

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit			Gesichert ART DER SICHERUNG
	EUR	UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	EUR	
		EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.988.967,78	8.163.017,09 (8.079.104,46)	25.265.871,35	60.560.079,34	93.988.967,78	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.823.459,53	1.901.349,98 (1.177.758,39)	862.846,19	3.059.263,36	5.823.459,53	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.003.814,08	8.003.814,08 (7.465.571,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.587,94	180.587,94 (179.094,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.611,26	1.489.454,65 (1.555.240,06)	49.156,61			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.149,05	86.149,05 (62.066,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten	820.933,96	97.672,67 (98.443,18)	415.163,68	308.097,61		
	110.442.523,60	19.623.828,24 (18.617.279,58)	26.138.731,75	64.679.963,61	99.812.427,31	

GPR = Grundpfandrecht – die grundpfandrechtliche Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

- 14. In den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind gegenüber Kreditinstituten 2,6 Mio. Euro und gegenüber anderen Kreditgebern 1,1 Mio. Euro enthalten, die im Jahr 2024 umgeschuldet werden.
- 15. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 67,1 Tsd. Euro aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 29.375,9 Tsd. Euro enthalten neben den Mieterträgen (22.440,6 Tsd. Euro), abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten (6.493,0 Tsd. Euro) sowie Aufwendungszuschüsse (440,7 Tsd. Euro).
- 2. Die Erlöse aus dem Betrieb der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden in einem eigenen Posten mit der Bezeichnung Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten gezeigt. Die Erlöse für beide Einrichtungen betragen insgesamt 11.987,3 Tsd. Euro.

- 3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden 403,5 Tsd. Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 81,8 Tsd., Erträge aus Mieterbelastungen 80,8 Tsd. Euro sowie aus früheren Jahren 27,4 Tsd. Euro.
- 4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten neben den Heiz- und Betriebskosten von 5.940,0 Tsd. Euro insbesondere 6.249,9 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen.
- 5. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betragen 6.254,2 Tsd. Euro und beinhalten neben den Heiz- und Betriebskosten die Aufwendungen für die Versorgung der Bewohner sowie die Instandhaltungsaufwendungen.
- 6. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu den Rückstellungen für Pensionen betreffen, um den nach dem Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (BilMoG) unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von 20,5 Tsd. Euro gekürzt.
- 7. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.342,4 Tsd. Euro.
- 8. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 3,7 Tsd. Euro aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB enthalten.
- 9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 74,3 Tsd. Euro setzen sich aus im Jahr 2023 geleisteten Vorauszahlungen (104,2 Tsd. Euro), anrechenbaren Beträgen (15,8 Tsd. Euro), Forderungen (-62,2 Tsd. Euro) sowie Steuern für frühere Jahre (16,5 Tsd. Euro) zusammen.

D. Sonstige Angaben

- 1. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2023 über ein Eigenkapital von 426,6 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 528,0 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2023 weist einen Jahresüberschuss von 29,4 Tsd. Euro aus.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH i.L. mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft befindet sich seit dem 30. Juni 2023 in Liquidation. Als Liquidator ist Herr Christian Mengler bestellt. Die Liquidation ist im Handelsregister eingetragen und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2023 über ein Eigenkapital von 90,3 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 120,7 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss weist für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2023 einen Jahresfehlbetrag von 9,3 Tsd. Euro aus. Da das Eigenkapital das Stammkapital in dieser Höhe unterschreitet, wurde eine entsprechende Abschreibung auf den unter der Position Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beteiligungsansatz der Gesellschaft vorgenommen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat trat zu zwei Sitzungen allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden zwei Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Anlässlich seiner Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte des Vorstandes umfassend erörtert, insbesondere für die Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße, sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte nach eingehender Beratung beschlossen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. 2023 wurden hierfür insgesamt rd. 7.404 Tsd. Euro investiert. In 2024 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 24.070 Tsd. Euro vorgesehen; davon werden rd. 11.485 Tsd. Euro aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2023 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung, eine Dividende von 4,0 Prozent auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 sowie den Lagebericht geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachte Leistung und für die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2024

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnisse

Vertreter

Unsere Wohnanlagen

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 26.03.2024)

Wahlbezirk 1

WOHNANLAGEN: BAUERNHOLZTAL, DORFLAGEWEG, FALKENBERGSWEG, KIESELTAL, MOOSTAL, SCHEIDEBACHTAL, FRANCOPIER STRASSE, KLEINFELD, BERGHEIDE, HEIDJERWEG, NEUGRABENER BAHNHOFSTRASSE, RINGHEIDE, ROSTWEG, SCHEIDEHOLZWEG, ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE, SCHEIDEHOLZHANG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Eisenschmidt	Johanna	El-Masri	Samih
Bark	Christian	Gerecke	Ulrich
Kuhn	Fabian		
Eberts	Uwe		
Mohr	Lothar		
Baade	Detlef		
Rosan	Jörg		
Heyn	Günter		
Heinsohn	Holger		
Meier	Bernd		

Wahlbezirk 2

WOHNANLAGEN: GERDAURING, NEUWIEDENTHALER STRASSE, STRIPEWEG, TWISTERING, REHRSTIEG, THIEMANNHOF

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Hassert	Alexandra	Köhler	Thomas
Stolpmann	Stefan	Glume	Karin
Fritsch	Britta	Siemer	Helmut
Kone	Carolina	Kugatow	Katharina
Schlosser	Ingo	Can	Osman
Dammann	Tabea		
Demchuk	Yaroslav		
Siemers	Susanne		
Janssen	Alwin		
Kahl	Axel		
Wilhelm	Olga		
Nuhbasa	Mualla		

Wahlbezirk 3

WOHNANLAGEN: BERKEFELDWEG, GRUMBRECHTSTRASSE, HERMESWEG, MILCHGRUND, STADER STRASSE, HANS-DEWITZ-RING, GILDERING, ALTER POSTWEG, BISSINGSTRASSE, HIRSCHFELDPLATZ, JULIUS-LUDOWIEG-STRASSE, MARIENSTRASSE, WOELLMERSTRASSE, HINZEWEG, DENICKESTRASSE, TRIFTSTRASSE, VAHRENWINKELWEG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Keller	Annelie	Rosiny	Micheline
Scharweit	Marten	Albukai	Hamza
Lorenz	Angela	Busch	Hajo
Gerlach	Torsten	Gündüz	Ercan
Geißler	Jan	Homfeldt	Gerhard
Wolkenhauer	Thomas	Bannuscher	Günther
Schönfeld	Jörg	Antonelli	Giuseppe
Schneegans	Mathias		
Knebel	Peter		
Weise	Peter		
Paudel	Basu Dev		
Glüsing	Rita		
Göß	Gerda		

Wahlbezirk 4

WOHNANLAGEN: KERSCHENSTEINERSTRASSE, NIEMANNSTRASSE, KLEINE STRASSE, AM WEINBERG, REESEBERG, GORDONSTRASSE, REMBRANDTSTRASSE, SUDERMANNSTRASSE

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Blaffert	Jens	Renckly	Wolfgang
Haasl	Dirk	Amayry	Mohamad
Handke	Ute	Thim	Christian
Münch	Anke	Tegeler	Petra
Bischoff	Gabriele Sonja		

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: STEENDIEK, FOCKSWEG

VERTRETER	
Hemme	Ilona

Wahlbezirk 6

WOHNANLAGEN: FÄHRSTRASSE, GERAER WEG, ROTENHÄUSER DAMM, WEIMARER STRASSE, GEORG-WILHELM-STRASSE, TRETTAUSTRASSE, ZEIDLERSTRASSE

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Genner	Ewald	Gronwald	Andreas
Röhrs	Martina	Olschok	Gian-Piero
Stüben	Wilfried		
Yaman	Turgay		

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGE: AM FRANKENBERG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Boll	Hannelore	Zomm	Günter
Buchholz	Elfriede		
Dunker	Wolf		

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

NICHT BESETZT

Wahlbezirk 9

WOHNANLAGEN: AM SAAL, APPENSTEDTER WEG, HEIDEKAMP, GROSSE HEIDE, PULVERMÜHLENWEG, GROSSE WIESEN, ASHAUSENER STRASSE, BARDENWEG, AM SAAL

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Alsguth	Ulf	Goutte	Dominique
Streich	Ronald	Krafczyk	Anna

Wahlbezirk 10

WOHNANLAGEN: TÖNNHÄUSER WEG, IM SAAL, REHMENBERG, HUGO-HAASE-WEG,
WINSER BAUM, IN DEN WETTERN, AHORNWEG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Göke-Konstanz	Mariann-Regine	Skarpil	Anna Maria
Tasch	Karl-Heinz	Skarpil	Matthias
Ziblak	Mustafa		

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER
REIHENHÄUSER NORDERSTEDT, FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Breckwoldt	Christina	Köhler	Manfred
Seidler	Dirk	Böttcher	Hartmut
Perlbach	Gudrun	Probst	Peter
Bienert	Jörg	Kröger Roeschen	Anita
Weise	Helga	Urban	Ortwin
Hahn	Christian	Warning	Horst
Gooßen	Gerhard	Wichmann	Monika
Salzwedel	Dieter	Jantke	Karin
Vogt	Olaf	Schörck	Falko
Glüsing	Nicola	Höper	Friedrich
Ambrosius	Angelika	Kowalzik	Hartmut
Antholz	Antje	Bohlken	Klaus
Beckert	Heilwig		
Kann	Andrea		
Antholz	Jan		
Kolkmann	Hans-Hermann		
Majewski	Swetlana		
Ernst	Heinz-August		
Brendel	Elke		
Hauchwitz	Frank		
Stahl	Heinz		
Dammann	Thomas		
Behrens	Heinrich		
Lisson	Peter		
Dammann	Elvira		
Gesterding	Ingo		
Meinschien	Petra Elisabeth		
Hafrang	Brigitte		
Jonasson	Sonja		
Perlbach	Rainer		
Schmied	Elke		
Schweder	Claus		
Blohm	Karl-Wilhelm		
Meißner	Brigitte		
Beenk	Peter		
Glaser	Friedrich		
Scholz	Günter		
Meyer	Horst A.W.		

Unsere Wohnanlagen



Unsere Wohnanlagen

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
A. HAMBURG						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3-7, 9, 18, 18 a+b; Kieselstal 5; Scheidebachtal 2 a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	34		1	6	
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-32, 34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieselstal 2, 4, 6 a+b, 8 a+b; Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	69		1	28	
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53		1	12	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11 a+b, 12, 13 a+b, 14, 15 a+b, 16	93				
5*	Milchgrund 84; Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18 a, 20, 22, 24, 26, 28; Sudermannstraße 33, 35, 37, 31 a	73	1	53		
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1-18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6; Fährstraße 14, 22, 24 a, 26 a, 28, 32	283	9	20	37	6
8*	Julius-Ludowieg-Straße 101, 103, 105, 107; Hirschfeldplatz 2, 4; Marienstraße 82, 84	95	1	9		
9*	Hermesweg 1, 3 a+b, 5 a-c, 7 a-d, 9 a-d; Milchgrund 65, 67, 69; Stader Straße 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137	209	1	10	1	3
10*	Hermesweg 17-23, 25, 27, 29; Grumbrechtstraße 118; Stader Straße 101, 103	108		37		1
11*	Bissingstraße 1, 3, 5; Alter Postweg 2	29		9	3	
12*	Niemannstraße 11, 13, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31	95				1
13*	Kerschensteinerstraße 11, 13	16		11		
14*	Berkefeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15; Stader Straße 95, 97, 99	67			11	
15*	Francoper Straße 14/1, 14/2 a-e, 14/3, 14/4 a-e, 14/5, 14/6 a-d, 14/7, 14/8 a-d; Dorflageweg 21 a-h; Kleinfeld 29 a-e, 31 a-e, 33 a-h, 35 a-d, 37 a-d, 28, 30, 32, 34, 36	164		79	7	2
1501*	Kleinfeld 38 a+b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	20		3	5	
17*	Kleinfeld 77 a+b, 78 a-c, 79 a+b, 80 a-c, 81 a+b, 82 a-c, 83 a+b, 84 a-c	200		74	15	9
18*	Falkenbergsweg 131, 133 a-c, 135, 137	20		11	2	3
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	178		56	54	3
20*	Francoper Straße 17 a-c	18		9		1

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
21*	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		68	12	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 11, 12 a-c, 13, 14, 15, 16, 17 a+b, 18 a-c, 20, 22, 24 a-c, 26 a-c, 28 a-d, 30 a-d, 32 a-d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76; Striepenweg 30 a-c, 34 a-c; Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 12-21 a, 22, 24, 33 a-c, 35, 37	612		143	173	4
23*	Neuwiedenthaler Straße 82, 84	56 ¹		36	8	2
24*	Twistering 1 a+b, 3 a+b, 5 a+b; Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2 a+b, 4 a+b, 6 a+b, 8, 10	63	1	2	8	11
28	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	96	20
30*	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
32*	Trettaustraße 13; Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustraße 7-11, 11 a-c	42		35	17	1
33*	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		12		1
34	Nachtigallenweg 10	19			5	
35*	Am Weinberg 3, 3 a-d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		53	10	
36*	Kleinfeld 28 a-d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39*	Rostweg 27 a-c, 29 a+b; Scheideholzweg 127, 129	49		36		2
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43*	Gordonstraße 34-48	64			53	1
44	Hinzeweg 5	11			9	1
45	Winsener Straße 138, 138 a	35			7	1
46*	Zum Jägerfeld 13 a+b	15		7		
47	Kleinfeld 88-90	16		18	8	
4701	Kleinfeld 86		1	7	8	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7-17	71		24	33	
49*	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		20		
50*	Denickestraße 174, 176; Triftstraße 98, 100	48 ²			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		21	24	
53	Hans-Dewitz-Ring 35-43	58		38	11	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8-12	35		19	10	
55	Hammer Landstraße 168	86	3	24	6	98 ³
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45, 63-73	9		7	2	
59	Kratteichenweg 2 a-c; 4 a-e; Maronenhof 1 a-d Heideblütenweg 7a-7e Kleiner Fuchsweg 10a-10c	20				

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
B. LANDKREIS HARBURG						
42*	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
79*	Am Saal 15–19, Seevetal	24	1		26	1
80*	Große Heide 3; Heidekamp 4, Seevetal Appenstedter Weg 41, 43	30			40	
81*	Pulvermühlenweg 32 a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26–30, Seevetal	22		5	3	
83*	Im Saal 51, 53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10–14, Winsen/Luhe	9				
85*	Hugo-Haase-Weg 7–13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
87*	Große Wiesen 15 a–c, Seevetal	23			9	1
88*	Große Wiesen 13, Seevetal	18			7	1
89	Ashausener Straße 1 + 3; Bardenweg 2, Stelle	24			14	1
91*	Winser Baum 13–19, 38–44, Winsen/Luhe	96		20	44	
92*	In den Wettern 2 a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37, 37 a, Winsen/Luhe	12		4	11	
94*	Ahornweg 28–32, Winsen/Luhe	26			30	
95*	Ahornweg 41–47, Winsen/Luhe	32			44	2
GEPACHTETE WOHNANLAGE						
40*	Am Frankenberg 34, 36	76	3		41	210 ⁴
		4.452	22	1.153⁵	1.138	398
	GESAMT:	7.136				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

³⁾ 97 Pflegeplätze eingeschlossen

⁴⁾ 204 Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 230 Carports eingeschlossen

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG · Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg

GESTALTUNG: Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

FOTOS: Robert Schlossnickel, Sinje Hasheider (Seite 19 unten)



SÜDERELBE