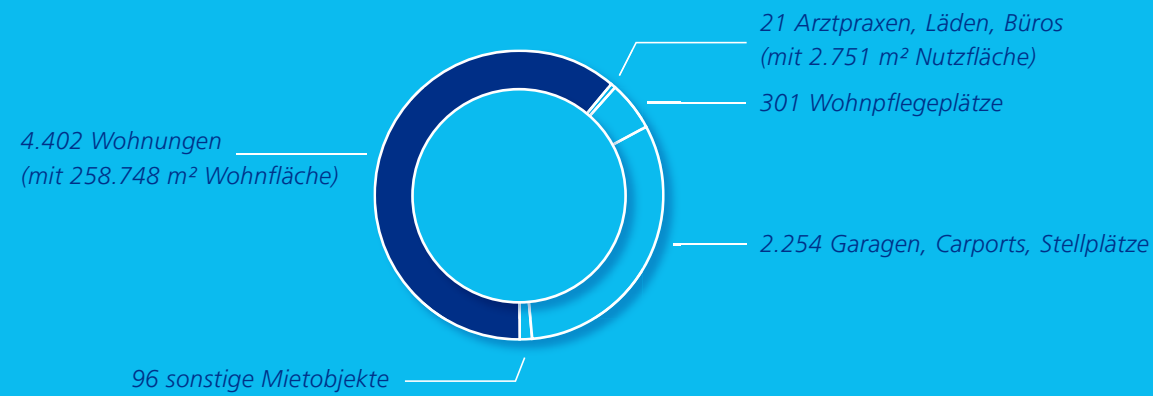


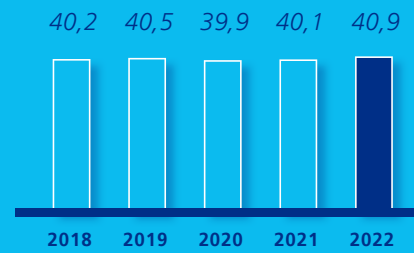


JAHRE SÜDERELBE

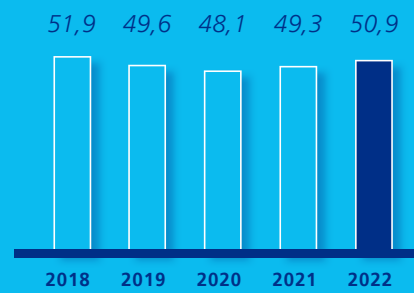
Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2022 Mio. EUR	2021 Mio. EUR	2020 Mio. EUR
Bilanzsumme	219,4	218,6	221,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten	40,9	40,1	39,9

BAULEISTUNGEN

	2022 Mio. EUR	2021 Mio. EUR	2020 Mio. EUR
Neubau, Erwerb und Modernisierung	7,9	1,9	15,6
Instandhaltungsaufwand	7,6	9,3	9,1
Geschäftsguthaben	15,9	16,1	16,4
Rücklagen	95,1	91,1	89,1
Bilanzgewinn	0,6	0,6	0,6

BESTAND

	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	0	0	8
Bewirtschaftete Wohnungen	4.402	4.402	4.414
Mitglieder	8.675	8.794	8.828

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 2022

02 / SÜDERELBE AUF EINEN BLICK

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

06 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

24 / LAGEBERICHT

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

60 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft	Vorsitzender
Christian Mengler	
Holger Rullmann	(bis 31.12.2022)

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 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Die solide und positive Entwicklung der Genossenschaft konnte auch im 75. Jahr seit der Gründung der Süderelbe fortgesetzt werden. Selbstverständlich stand auch im Jubiläumsjahr die Förderung der Mitglieder mit der Schaffung, Sicherung und Fortentwicklung des Angebotes von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik.

Dies geschah in einem gesamtwirtschaftlichen Umfeld, das sich bei nahezu vollständig abgeschafften Corona-Restriktionen und trotz des andauernden völkerrechtswidrigen Krieges in der Ukraine moderat erholen konnte. Das wohnungswirtschaftliche Tagesgeschäft wurde hingegen in 2022 von Lieferkettenproblemen im Bauwesen, den Unsicherheiten im Energiemarkt sowie wachsender Inflation und steigenden Bauzinsen geprägt. 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.

Trotz der für den Wohnungsneubau zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen konnten im Geschäftsjahr 2022 zwei Bauvorhaben erfolgreich gestartet bzw. vorangetrieben werden. So wurden die 22 frei finanzierten Wohnungen im Appenstedter Weg 41–43 in Seetetal-Meckelfeld zwischenzeitlich planmäßig fertiggestellt und Anfang 2023 den Mitgliedern übergeben. Unser weiteres Neubauvorhaben, die Erstellung von 45 geförderten Seniorenwohnungen in Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde ebenfalls erfolgreich forciert, die Fertigstellung ist für Ende 2023 / Anfang 2024 vorgesehen.

Auch in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände sind im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum erhebliche Mittel geflossen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 7,6 Mio. € steigern nachhaltig die Attraktivität der Wohnungsbestände und sichern die langfristige Vermietbarkeit. Auch in den kommenden Jahren werden wir erhebliche Mittel in den wertsteigernden Erhalt und die Modernisierung unserer Bestände investieren. Mit Blick auf die bis 2045 geforderte Klimaneutralität werden diese Investitionen entlang des in 2022 für unseren Gebäudebestand entwickelten Dekarbonisierungspfades erfolgen. Damit werden wir zeitgemäßen Wohnansprüchen ebenso wie den ambitionierten energetischen Anforderungen gerecht.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft ermöglicht es auch für das Geschäftsjahr 2022, vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung, eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile zu zahlen. Das Jahresergebnis stellt eine solide Basis für die Fortführung unserer nachhaltigen Geschäftspolitik dar.



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

Wir bedanken uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern, ehrenamtlich Engagierten, Geschäftspartnern, Mitgliedern des Aufsichtsrates, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr.

Am 31.12.2022 ist unser Vorstandskollege Holger Rullmann ruhestandsbedingt aus den Diensten der Süderelbe ausgeschieden. Insgesamt 12 Jahre war Holger Rullmann für die Genossenschaft im Vorstand tätig und hat in dieser Zeit insbesondere die Entwicklung der beiden Pflegeeinrichtungen maßgeblich beeinflusst. Für seine Verdienste für die Süderelbe bedanken wir uns an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich.

Über den Verlauf des Geschäftsjahres und die anstehenden umfangreichen Investitionen in den erfolgreichen Fortbestand unserer Genossenschaft können Sie sich in diesem Bericht ein umfassendes Bild machen. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Hamburg, 12. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Bericht des Vorstandes

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um +1,8 Prozent gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich +1,9 Prozent. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um –3,7 Prozent eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von +2,6 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei –5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen +0,4 und +4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+4,6 %), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+45,4 % bzw. +13,2 %). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (–0,7 %). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (–1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (–2,0 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,0 Prozent (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 Prozent, auf das Baugewerbe 6,0 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um +2,0 Prozent (davor +2,8%). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342,0 Mrd. Euro im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (im Vorjahr 473.000 Menschen).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020. Alle anderen Wirtschaftsbereiche, mit Ausnahme des Baugewerbes, schlossen deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe –9,7 %).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass auch die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation durch die Zinswende gegangen ist. Weitere Zinsschritte sind angekündigt, die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur noch wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 Prozent des geplanten Wohnraums betroffen.

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,7 Mrd. Euro auf 539,3 Mrd. Euro bzw. +13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+12,8 %). 95,3 Mrd. Euro bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 Mrd. Euro bzw. 190,4 Mrd. Euro). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus von jeweils –2,2 Prozent.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von –2,1 Prozent ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+4,2 % bzw. +5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (–1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76,0 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+2,4 %).

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von –5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810). 2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (–5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (–15,9 % bzw. –10,1 %). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+2.094 bzw. +1,2 % auf 171.911 Einheiten). Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland angesichts der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) aufgegeben. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um +6,0 Prozent beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden (von 80 % auf rd. 76 %) Kapazitätsauslastung anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards, weiteren Auftrieb.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um +1,3 Prozent bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand.

Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+4,9 %). Trotz Fachkräftemangels wuchs die Beschäftigung im Baugewerbe leicht (+0,5 %), was der bis über die Jahresmitte noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung mit einer wachsenden Zahl weiblicher und älterer Erwerbspersonen konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Gleichwohl ist klar, dass aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der anhaltenden demografischen Entwicklung das Arbeitskräftepotenzial erheblich sinkt. Mit weitreichenden Konsequenzen auch für den Wohlstandserhalt. Zuletzt hat die KfW unter der Überschrift „Zeitenwende durch Fachkräftemangel: Die Ära gesicherten Wachstums ist vorbei“ darauf hingewiesen. Um den Rückgang des inländischen Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsse der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Mio. jährlich steigen. Unter Berücksichtigung einer teilweise mangelnden Arbeitsmarktqualifikation gar auf 1,8 Mio. Zudem müsse die Arbeitsproduktivität erhöht werden. Laut Destatis bildeten 2021 gut 3 Mio. Menschen die sogenannte stille Reserve für den Arbeitsmarkt (Personen, die arbeiten wollen, aus unterschiedlichen Gründen dem Arbeitsmarkt aber nicht zur Verfügung stehen – u.a. wegen Kinderbetreuung).

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61, 2,70 bzw. 2,27 Mio. Menschen). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 Prozent (davor 5,7 % bzw. 5,9 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote noch bei 8,1 Prozent. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war weiter rückläufig. 2022 bezogen 3,716 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3,792 Mio. Menschen). Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen

Preisen) um +10,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um +3,5 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das BIP nominal um +8,2 Prozent und real um +2,8 Prozent.

Nach dem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 und der Stagnation im Jahr 2021 ist nun im Jahr 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um 27.200 auf einen neuen Höchststand von 1.319.000 Personen. Mit diesem Anstieg um +2,1 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von +1,3 Prozent.

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 Quadratmeter.

Insgesamt werden rd. 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rd. 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt. In 2021 wurden in Hamburg insgesamt 7.461 Wohnungen fertiggestellt (im Vorjahr 11.270 Wohnungen). Im Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltnieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt +0,63 Euro/m² bzw. +7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von +3,65 Prozent. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagnierte sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um –0,2 Prozent zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, opti-

mistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von +0,2 Prozent. 2024 werden +1,8 Prozent erwartet.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten, lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik. Deutlich steigend entwickeln sich seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Pflegemarkt werden in den kommenden zwei Jahrzehnten im Wesentlichen 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 werden bereits 2035 etwa 5,6 Millionen (+14,0 %) erreicht. 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 ab Juli 2023 vorgesehenen

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

Zur Bewältigung dieser Krise 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 01.01.2020 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 Tariftreue-Gesetz in 2022 bereits angestoßen wurde, auch auf verbesserte Arbeitsbedingungen (z.B. effiziente und digital sinnvoll unterstützte Pflegeprozesse) abzielen.

Die Refinanzierung der Mehrkosten dieser Maßnahmen und der zuletzt stark gestiegenen Energie-, Lebensmittel- und Dienstleistungskosten kann nicht in der bisherigen Form allein zu Lasten der Einrichtungsträger und / oder der Eigenanteile der Bewohner erfolgen. Hierfür ist dringend eine umfassende Reform der Pflegeversicherung notwendig.

Bautätigkeiten

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 01.03.2023 bzw. 01.04.2023 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.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE 20

Von einer Erbgemeinschaft haben wir gemeinsam mit der Behrendt-Gruppe ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Scheideholzweg, erworben (der Anteil der Süderelbe beträgt 24,8 %). Der wesentliche Teil des Kaufpreises wurde im März 2018 gezahlt. Der weitere Kaufpreis für das Grundstück



Im Appenstedter Weg in Seevetal-Meckelfeld entstanden zwei Wohngebäude mit insgesamt 22 Wohnungen. Die Wohnungen wurden am 01.03.2023 bzw. 01.04.2023 an die Mitglieder übergeben.



In der Weidenkehre 20 in Neugraben-Fischbek konnte im 1. Quartal 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es wird ein öffentlich gefördertes Gebäude mit insgesamt 45 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 9 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

war in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes und des Erreichens der Vorweggenehmigungsreife im laufenden Baugenehmigungsverfahren gemäß § 33 BauGB fällig. Diese Planreife hat der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek-72 im Juli 2021 erreicht, so dass der Restkaufpreis 2021 gezahlt wurde. Zunächst waren wir davon ausgegangen, dass wir mit der geplanten Baumaßnahme Mitte 2020 beginnen können. Aufgrund weiterer Abstimmungsgespräche und Forderungen der zuständigen Behörden kam es zu weiteren Verzögerungen. Die Baugenehmigung für unser geplantes Neubauprojekt haben wir im Januar 2022 erhalten. Im I. Quartal 2022 konnten wir mit den Bauarbeiten starten.

Es wird ein öffentlich gefördertes Gebäude mit insgesamt 45 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 9 Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Das Gebäude wird für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) und nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55-EE errichtet. 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 Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2023 / Anfang 2024 vorgesehen.

UMBAUMASSNAHME HAUS HAMMER LANDSTRASSE

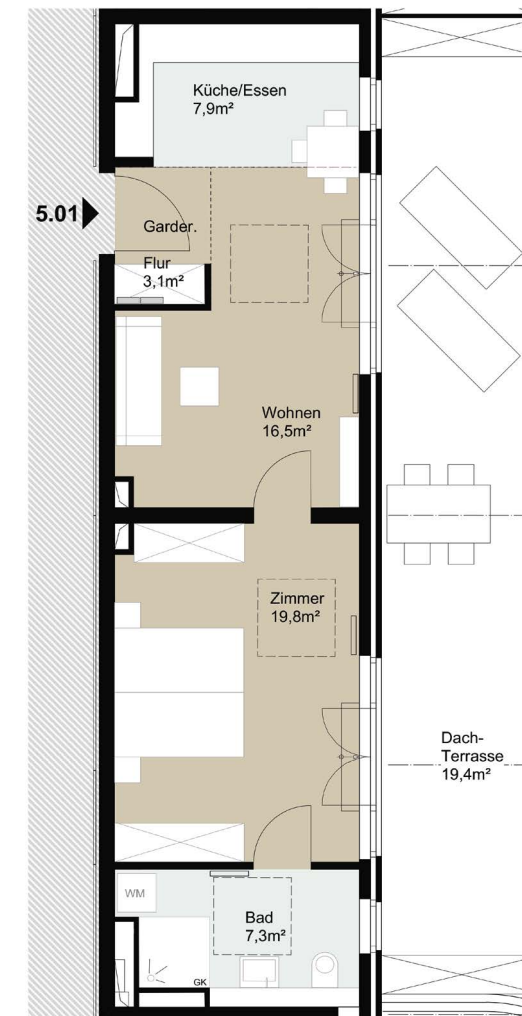
Der angespannte Arbeitsmarkt im Bereich der Pflege trifft auch seit einiger Zeit die Süderelbe. Insbesondere im Haus Hammer Landstraße führte die angespannte Personalsituation dazu, dass wir einige Pflegezimmer nicht belegen konnten. Daher haben wir uns im Jahr 2021 intensiv mit Alternativen beschäftigt und sind zu dem Ergebnis gekommen, die beiden oberen der 6 Etagen des Heimbetriebes zu Wohnraum umzubauen.

Die Bauantragsunterlagen wurden im März 2022 beim Bezirk Hamburg-Mitte eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im Januar 2023 erteilt, so dass wir unverzüglich mit den Abbrucharbeiten starten konnten. Konkret ist die Umwidmung von 54 Pflegeplätzen zu 29 freifinanzierten barrierearmen Wohnungen geplant. Die Wohnungen werden für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) errichtet. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 32 m² bis ca. 95 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen verfügen über 2 bzw. 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht geplant, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Die Fertigstellung der Umbaumaßnahme ist für Ende September 2023 geplant.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WALDFRIEDEN-SIEDLUNG

Beim Freiwerden eines Hauses oder einer Wohnung werden die Objekte den heutigen Wohnwünschen angepasst. Es werden nicht nur technische Verbesserungen vorgenommen. Wir streben auch jeweils eine Vergrößerung der Wohnflächen an. Damit erhalten die Objekte weitestgehend einen Neubaustandard. Im Berichtsjahr wurden keine Mietverhältnisse in der Waldfrieden-Siedlung gekündigt. Daher fanden keine Bautätigkeiten statt.



Sinnvoller Umbau zu seniorengerechten Wohnungen: Im Haus Hammer Landstraße entstehen 29 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen. Sie haben eine Größe zwischen 32 und 95 Quadratmetern und verfügen jeweils über mindestens einen Balkon.

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 allerdings 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 momentane Tendenz der Freien und Hansestadt Hamburg, zukünftig städtische Grundstücke weitestgehend nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, sehen wir sehr kritisch.

Modernisierung und Instandsetzung

Neben den Neubau- und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er, 60er und 70er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallationen werden erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 114 Wohnungsmodernisierungen vorgenommen. Der Aufwand pro Wohnungsmodernisierung betrug rd. 23,3 Tsd. Euro.

In der Wohnanlage Rehrstieg 48 wurde die Loge verlegt und ein zweiter Rettungsweg geschaffen. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rd. 259,1 Tsd. Euro.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 7.882 Tsd. Euro, einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen, investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch bereits in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierten Beträge. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen und betrug im Geschäftsjahr 7,16 Prozent (Vorjahr 7,18 %). Im Geschäftsjahr hatten wir 315 Mieterwechsel (Vorjahr 316) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 72 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:

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

Im Jahr 2022 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 21 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.794	104.025
Zugang 2022	333	3.337
	9.127	107.362
Abgang 2022	- 452	- 4.625
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	8.675	102.737

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

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31.12.2022 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.646
Fördernde Mitglieder	2.393
Noch zu versorgende Mitglieder	1.215
Vorgemerkte Kündigungen	24
Doppelmitgliedschaften	374
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
GESAMT	8.675

Unter den 1.215 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 935 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 72 Personen für die 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 bleiben. Die eigenverantwortliche Vorsorge für das Wohnen im Alter macht aber auch deutlich, dass Mitglieder von Genossenschaften adäquate Angebote von ihrem Unternehmen erwarten.

Personalwesen

UNSER PERSONALBESTAND STELLT SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR
STICHTAGSBEZOGEN WIE FOLGT DAR:

	31. DEZEMBER 2022		31. DEZEMBER 2021	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	13	11	13	8
Technische Angestellte	3	1	3	1
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	64	67	60	66
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	38	34	39	31
Hauptamtliche Hauswarte	9		9	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		9		10
GESAMT	127	122	124	116

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2022 im wohnungswirtschaftlichen Bereich eine kaufmännische Auszubildende, im Pflegebereich des Haus Am Frankenberg 11 und im Pflegebereich des Haus Hammer Landstraße 9 Auszubildende.

Im Haus Am Frankenberg befanden sich 6 Mitarbeiter und im Haus Hammer Landstraße 5 Mitarbeiter zum Jahresende in der Elternzeit. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind zum Stichtag 2 Mitarbeiter langfristig erkrankt, im Haus Am Frankenberg waren dies 13 und im Haus Hammer Landstraße 6 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 mit der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gezahlt.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2022 sechs Pensionäre und vier Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden auch in diesem Geschäftsjahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

"Süderelbe"

Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Zum 01.07.2022 wurde ein Neubauprojekt, bestehend aus 30 Wohnungen und 21 Tiefgaragenstellplätzen, in die Verwaltung genommen. Der Verwaltervertrag mit einem Privateigentümer für eine Wohnanlage mit 49 Wohnungen und 8 Kfz-Außenstellplätzen wurde einvernehmlich zum 31.12.2022 beendet.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 5 Privatanlegern, einer Kommune, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 943 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 595 Garagen/Stellplätze, 19 Gewerbeeinheiten und 164 sonstigen Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

"Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und hat am Bilanzstichtag 11 Mitarbeiter, von denen 2 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten. Der Verpflegungsvertrag wurde im Dezember 2022 fristgerecht zum 30.06.2023 durch die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG gekündigt. Grund sind die nochmals deutlich gestiegenen Lebensmittel- und Energiepreise bzw. Personalkosten und die damit notwendige weitere Erhöhung des Beköstigungspreises. Aufgrund der nur in Teilen zugestandenen Refinanzierung dieser Kostensteigerungen wurde eine Umstellung der Speisenverpflegung von der eigenen Frischküche auf eine Cook & Chill Versorgung durch einen externen Dienstleister beschlossen. Aufgrund der damit entfallenden Geschäftsgrundlage, wird die "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH zum 01.07.2023 aufgelöst und im Anschluss liquidiert.

"Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und hat am Bilanzstichtag 26 Mitarbeiter, von denen 12 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Apleona Ahr Carecatering GmbH, Oberhausen.

"Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH

Die 100%ige Tochtergesellschaft wurde in 2022 für die Verwaltung der Beteiligung an der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG gegründet. Als Kommanditistin dieser Gesellschaft beschäftigt sie kein eigenes Personal. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Wohnungs-

baugenossenschaft "Süderelbe" eG, die hierfür eine angemessene Vergütung erhält. Für die Verwaltung erhält die Gesellschaft eine kostendeckende Treuhandvergütung.

"Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG

Die zum 01.08.2022 gegründete Personengesellschaft wird zu 99 Prozent durch die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG als Komplementärin und zu 1 Prozent durch die "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditistin gehalten. Zum 01.10.2022 wurde das Erbbaurecht für das Grundstück Am Frankenberg 34/36 nebst Gebäuden von der Komplementärin auf die Gesellschaft übertragen. Die "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG unterhält die Immobilie und vermietet die Flächen an die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG als Betreiberin der dort untergebrachten Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg bzw. Vermieterin der 76 Service-Wohnungen.

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal und zahlt eine marktübliche Haftungsvergütung an die Komplementärin.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 07.06.2022 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 07.06.2022

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

Klein
Wirtschaftsprüfer

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages betreibt die Süderelbe zwei Seniorenwohnanlagen mit Pflegeeinrichtungen, um ihren Mitgliedern auch im hohen Alter sowie bei Pflegebedürftigkeit das Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Unser Wohnungsbestand befindet sich mit 3.497 Wohnungen im Bezirksamtbereich Hamburg Harburg und mit 503 Wohnungen im Bezirksamtbereich Hamburg Mitte. Weitere 402 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.

Am 31.12.2022 verwalteten wir in 615 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.074 Mietobjekte. Das sind 50 weniger als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.402	Wohnungen	mit	258.748 m ²	Wohnfläche
21	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.751 m ²	Nutzfläche
301	Wohnpflegeplätze			
2.254	Garagen, Carports, Stellplätze			
96	sonstige Mietobjekte			

Die aufgeführten Bestände beinhalten die von der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG gepachteten Einheiten im Objekt Am Frankenberg 34/36. Zum 01.07.2022 wurden im Haus Hammer Landstraße planmäßig 54 Wohnpflegeplätze abgemeldet. Der Umbau der Flächen zu 29 Wohnungen hat im Frühjahr 2023 begonnen. Darüber hinaus wurden gegenüber dem Vorjahr 3 Stellplätze im Rahmen der Neubaumaßnahme Appenstedter Weg 41-43, Seevetal-Meckelfeld neu geschaffen sowie ein ehemaliger Waschkellerraum im Gerdauring 4a, Hamburg-Neuwiedenthal erstmals vermietet. Daneben betreuen wir die Bewohner einer Wohnanlage mit 21 Seniorenwohnungen in Hamburg-Neugraben-Fischbek.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.816 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 86,3 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Hamburger BIP ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um +10,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um +3,5 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das BIP nominal um +8,2 Prozent und real um +2,8 Prozent.

Ende 2021 lebten 1.853.935 Menschen in Hamburg. Das sind 1.457 bzw. +0,1 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Stand seit 1965 erreicht. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert aus einem positiven Saldo der Geburten gegenüber den Todesfällen (+2.173 Personen). Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen negativ: Während 87.108 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen 87.178 Menschen aus Hamburg fort. Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rd. 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 38,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,4 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegedienstleistungen wird auf dieser Basis weiter zunehmen.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Der deutlich überwiegende Teil der Hamburgerinnen und Hamburger wohnt zur Miete, so werden rd. 75 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt von Mietern bewohnt. Hierbei besteht weiterhin eine wachsende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (01. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von +3,7 Prozent. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 Euro/m² (Median).

Die Zahl der Sozialwohnungen in Hamburg betrug zum 31.12.2022 rd. 89.500 Einheiten. Die bis 2023 feststehenden weiteren Bindungsausläufe (rd. 25 % des aktuellen Bestandes) verschärfen den deutlichen Nachfrageüberhang im preisgebundenen Segment. Damit werden auch die südlichen Stadtteile Hamburgs sowie die umliegenden Städte und Gemeinden im Speckgürtel der Metropole als relativ preisgünstige Wohnstandorte zunehmend attraktiver.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wieder. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um +5,5 Prozent (davor +3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Unternehmens- und Vermögenseinkommen sanken leicht (-0,6 % – davor -15,4 %). Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg 2022 nominal deutlich (+7,2 % – davor +1,8 %). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit +11,9 Prozent deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (-4,0 %). Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um +7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor +3,1 % bzw. +0,5 %). Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um +39,1 Prozent zu, Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um +13,4 Prozent. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei +4,0 Prozent gelegen. Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+8,6 %, November +10,0 %). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei +24,4 Prozent lag. Für das laufende Jahr wird laut aktueller ifo Prognose mit einem Anstieg von +6,2 Prozent gerechnet.

Auch in 2022 mussten in den Pflegeeinrichtungen noch ordnungsrechtlich vorgegebene Corona-Schutzmaßnahmen durch strenge organisatorische Vorkehrungen umgesetzt werden (Impf- und Testdokumentation, Hygienekonzepte für Besucher und Dienstleister). Für die Pflegeeinrichtungen wurden weiterhin die zwischenzeitlich ausgelaufenen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand (Bund und Land) beantragt und unter dem Prüfungsvorbehalt gewährt.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 315 Mieterwechsel bearbeitet (Vorjahr 316). Die Fluktuationsrate sank damit von 7,18 Prozent geringfügig auf 7,16 Prozent. Auch im Jahr 2022 verzeichneten wir keine strukturellen Leerstände und lediglich kurzfristige Leerstandzeiten im Rahmen von notwendigen Renovierungsarbeiten bei Mieterwechseln. Die Zahl der Umzüge von Mitgliedern innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes erhöhte sich auf 72 Mieterwechsel (Vorjahr 71).

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr durchschnittlich 92,2 Prozent bzw. 76,4 Prozent (Vorjahr 93,1 % bzw. 62,5 %). Die Belegung im Haus Hammer Landstraße bezieht sich hierbei ab dem 01.07.2022 auf die planmäßig reduzierten 97 Plätze.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2022 und zum Vorjahr gegenüber:

	PLAN 2022 Mio. EUR	IST 2022 Mio. EUR	IST 2021 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,7	34,3	34,1
Instandhaltung	7,5	7,6	9,3
Personalaufwand	10,8	10,4	10,3
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	2,2	2,1	2,5
JAHRESÜBERSCHUSS	4,4	4,6	2,6

Die Abweichung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte (einschl. Zuschüssen und abzgl. Erlösschmälerungen) zum Planansatz 2022 ergibt sich aus belegungs- und preisbedingten Mindererlösen der Pflegeeinrichtungen. Die Einrichtungen konnten insbesondere wegen des Fachkräftemangels nicht wie geplant belegt werden, zudem lagen die final vereinbarten Pflegesätze aufgrund einer geringeren Ausbildungsumlage unter dem ursprünglichen Planansatz. Gleichzeitig wurden die zum 01.07.2022 geplanten Anpassungen der Wohnungsmieten im Süderelbe-Bestand (gem. § 558 BGB) aufgrund der sich zu diesem Zeitpunkt rasant entwickelten Inflation im Sinne der Mitglieder ausgesetzt. Die Mieten wurden daher lediglich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen moderat über Neuvermietungen erhöht.

Die Instandhaltungsaufwendungen überschreiten i.W. aufgrund höherer Modernisierungskosten bei Mieterwechseln und wegen eines größeren Versicherungsschadens, der im Nachgang in weiten Teilen reguliert wurde, den Planansatz. Wie geplant wurden größere Modernisierungsmaßnahmen mit Blick auf die in 2022 durchgeführte technische Bestandsaufnahme und strategische Klimapfadentwicklung zunächst ausgesetzt.

Verschiebungen in der Personalzusammensetzung in den Pflegeeinrichtungen (mehr ungelernte, weniger examinierte Pflegekräfte) führen zu geringeren durchschnittlichen Personalkosten und damit einer Unterschreitung des Wirtschaftsplans.

Die Zinsaufwendungen verringern sich durch die Übertragung des Objektes Am Frankenberg 34/36 auf die "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG sowie durch eine Teil-Umfinanzierung im Zuge des Umbaus im Haus Hammer Landstraße. Gegenüber dem Vorjahr wirkt zudem die Zinsdegression bei den Annuitätendarlehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Süderelbe positiv. Die in 2022 umgesetzten bzw. begonnenen strategischen Maßnahmen im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft und der Sparte stationäre Pflege werden die zukünftige Ertragslage weiter stärken.

Im Haus Hammer Landstraße konnte die Personalsituation auch durch den planmäßigen Abbau von 54 Pflegeplätzen und die damit einhergehende Optimierung der Pflegeorganisation stabilisiert werden. Ebenso konnte durch die Ausgliederung der Immobilie Am Frankenberg 34/36 und die damit mögliche Refinanzierung der zukünftig notwendigen Investitionen wirtschaftliche Planungssicherheit geschaffen werden. Ergänzend gilt es Kostensenkungspotenziale, wie im Bereich der Speisenverpflegung, konsequent zu nutzen und die hohen wirtschaftlichen Risiken des Geschäftsfeldes stationäre Seniorenpflege zu begrenzen.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss wird wesentlich durch die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung und die positiven Ergebnisbeiträge der Betreuungstätigkeit getragen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 4,59 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr 2,57 Mio. Euro).

Moderate Mietanpassungen im Zuge von Neuvermietungen und gesteigerte Zuschüsse im öffentlich geförderten Wohnungsbestand durch die Verlängerung von Belegungsbindungen tragen wesentlich zur Steigerung der Nettoerlöse bei. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren coronabedingten Mehraufwendungen der Pflegeeinrichtungen (-0,3 Mio. €), wurden auch im Jahr 2022 auf Antrag nach § 150 (2) SGB XI und § 7 (2) TestV unter dem Prüfungsvorbehalt erstattet. Darüber hinaus begründen i.W. geringere Bestandsveränderungen die Differenz der Übrigen Erträge zum Vorjahr. Die Entwicklung der Verwendungsseite wird wesentlich durch die planmäßig geringeren Instandhaltungsaufwendungen (2,1 Mio. €) und gesunkene Zinsaufwendungen (0,5 Mio. €) geprägt. Demgegenüber stehen höhere Betriebskosten sowie i.W. projektbezogene Aufwandssteigerungen für die technische Bestandsbewertung bzw. Klimapfadentwicklung und die digitale Transformation im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft.

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

ERTRAGSLAGE	2022		2021		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
ENTSTEHUNG	43,0	100,0	42,3	100,0	+ 0,6
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,3	79,8	34,1	80,6	+ 0,2
Gebühren, Umlagen u. a.	6,5	15,1	5,9	14,0	+ 0,6
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen, Umsatzerlöse Betreuung und andere Lieferungen u. Leistungen)	2,2	5,1	2,3	5,4	- 0,1
VERWENDUNG	43,0	100,0	42,3	100,0	+ 0,7
Heiz- und Betriebskosten	5,5	12,8	5,6	13,2	- 0,1
Instandhaltungskosten	6,5	15,1	8,6	20,3	- 2,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen)	5,9	13,7	5,0	11,8	+ 0,9
Personalaufwendungen	10,4	24,2	10,3	24,3	+ 0,1
Abschreibungen	5,1	11,9	5,2	12,3	- 0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,9	4,4	1,3	3,1	+ 0,6
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	2,1	4,9	2,6	6,2	- 0,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	2,3	1,1	2,6	- 0,2
Jahresüberschuss	4,6	10,7	2,6	6,2	+ 2,0

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

FINANZLAGE

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung einer 4%igen Dividende weitere Liquidität für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neubauinvestitionen und Bestandszäufe zur Verfügung steht.

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 drei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 6,3 Mio. Euro eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden. Im Geschäftsjahr wurden Zinsprolongationen in Höhe von 7,2 Mio. Euro vorgenommen.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) Nr. 21 aufgestellt und zeigt die Veränderung der liquiden Mittel.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022		2021	
	Mio. EUR		Mio. EUR	
Finanzmittelbestand zum 01. 01.	0,6		0,9	
Cashflow aus				
laufender Geschäftstätigkeit	+ 11,3	*)	+ 9,7	*)
Investitionstätigkeit	- 2,6		- 2,2	
Finanzierungstätigkeit	- 5,9	**)	- 7,8	**)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.	3,4		0,6	

*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG 9,5 Mio. EUR 7,7 Mio. EUR

***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen - 5,5 Mio. EUR - 5,8 Mio. EUR

gezahlte Zinsen - 2,0 Mio. EUR - 2,5 Mio. EUR

Wesentliche Teile der Investitionen des Geschäftsjahres 2022 betreffen mit 4,4 Mio. Euro die Neubaumaßnahme Appenstedter Weg 41-43 sowie mit 2,9 Mio. Euro den ersten Teil der Baukosten für den Neubau von 45 Wohnungen in der Weidenkehre 20. In den Umbau der Pfortnerloge im Objekt Rehrstieg 48 sowie den Neubau einer Carportanlage im Gerdauring 6 a, b wurden 0,3 Mio. Euro investiert. Ebenso fielen 0,3 Mio. Euro im Jahr 2022 für die begonnene Umbaumaßnahme in der Hammer Landstraße 168 an.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Aufnahme von drei Darlehen über 4,8 Mio. Euro für das Neubauprojekt Appenstedter Weg 41-43 sowie 2,0 Mio. Euro für die Umbaumaßnahme Hammer Landstraße 168 sowie die planmäßige Tilgung von 5,5 Mio. Euro. Auf außerplanmäßige Rückzahlungen und die Übertragung der Restvaluten für das Objekt Am Frankenberg 34/36 an die "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG entfielen 4,3 Mio. Euro, die Zinsaufwendungen betragen 2,0 Mio. Euro.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2022 wie folgt dar:

	31. 12. 2022		31. 12. 2021		VERÄNDERUNG Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Anlagevermögen	207,0	94,3	208,0	95,2	- 0,1
Umlaufvermögen	12,4	5,7	10,6	4,8	+ 1,8
GESAMTVERMÖGEN	219,4	100,0	218,6	100,0	+ 0,8
Eigenkapital	111,6	50,9	107,8	49,3	+ 3,8
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,5	1,2	0,5	0,0
– aus der Dauerfinanzierung	95,4	43,5	98,6	45,1	- 3,2
– langfristige Verbindlichkeiten	0,8	0,4	0,8	0,4	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	10,4	4,7	10,2	4,7	+ 0,2
GESAMTKAPITAL	219,4	100,0	218,6	100,0	+ 0,8

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um -1,0 Mio. Euro gesunken. Sachanlagen-zugängen aus der Investitionstätigkeit von 8,0 Mio. Euro standen die planmäßigen Abschreibungen von 5,0 Mio. Euro sowie der Abgang aus der Übertragung des Objektes Am Frankenbergr 34/36 in Höhe von 4,4 Mio. Euro gegenüber. Die Finanzanlagen stiegen durch die Beteiligung an der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co.KG um 0,4 Mio. Euro.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um +1,8 Mio. Euro gestiegen. Ursächlich sind hierfür im Wesentlichen ein Anstieg des Bankbestandes sowie gegenläufig die Zuteilung eines Bausparvertrages.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (6,8 Mio. Euro), abzüglich der planmäßigen Tilgung (5,5 Mio. Euro) sowie der Sondertilgungen (0,5 Mio. Euro) und Übertragung der Restvaluten des Objektes Am Frankenbergr 34/36 (4,0 Mio. Euro).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro gestiegen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Anlagevermögen beträgt 94,3 Prozent der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital erhöht sich um +3,8 Mio. Euro auf 111,6 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote steigt von 49,3 Prozent im Vorjahr auf 50,9 Prozent am 31. Dezember 2022.

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapital	Mio. EUR	111,6	107,8	106,2	104,7	101,9
Quote	%	50,9	49,3	48,1	49,6	51,9

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft wichtigen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

			2022	2021
EK-Quote	$\frac{\text{Eigenkapital 31.12.}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	%	50,9	49,3
EK-Rentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis v. Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital 31.12.}^*)}$	%	4,2	2,5
Cashflow nach DVFA/SG	vgl. Kapitalflussrechnung	Mio. EUR	9,5	7,7
Ø monatliche Wohnungsmiete	$\frac{\text{Jahressollmiete WE+Aufw.zusch.})/12}{\text{Wohnfläche}}$	EUR/m ² p.M.	6,79	6,73
Mietrückstandsquote	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmieten + Umlagen}}$	%	0,13	0,18
Ø Instandhaltungskosten ohne Pflegeeinrichtung	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	EUR/m ² p.a.	24,9	33,0
Fluktuationsquote	$\frac{\sum \text{Auszüge Wohnungen}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	7,16	7,18
Ø Leerstandsquote	$\frac{\sum \text{Leerstandsmonate WE}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	0,60	0,68
Ø Auslastung Pflegeeinrichtungen (HAF / HHL)	$\frac{\sum \text{Belegungstage p.a.}}{\text{Jahrespflegekapaazität Tage}}$	%	92,2 / 76,4	93,1 / 62,5

*) keine Berücksichtigung Sonderposten mit Rücklagenanteil und Investitionszulagen, da Null

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöht sich im Zuge moderater Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen um +6 Cent auf 6,79 Euro/m² Wfl.. Die Rückstandsquote sinkt auf 0,13 Prozent und spiegelt die gute Zahlungsmoral der Mitglieder wieder.

Der durchschnittliche Leerstand entwickelt sich weiter positiv, die Quote reduziert sich mit 0,60 Prozent nochmals gegenüber dem Vorjahr (0,68 %) und liegt damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

In unserer Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße konnte die Personalsituation und damit die durchschnittliche Auslastung stabilisiert werden. Nach der Verkleinerung der Einrichtung um 54 auf 97 Plätze wurde im zweiten Halbjahr die geforderte Fachkraftquote erfüllt und sukzessive die Vollbelegung erzielt. Im Haus Am Frankenberg konnten mehrere Fachkraftabgänge trotz intensiver Anstrengungen nicht nachbesetzt werden, so dass sich die Belegung zuletzt rückläufig entwickelte.

3. Prognose-, 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 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 2023 grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können nur schwer verlässlich abgeschätzt werden.

Bei auslaufenden Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen. Die Süderelbe konnte sich bereits vor Beginn der Krise im Ver-

bund mit anderen Wohnungsunternehmen bei einem der großen Versorger ein Festpreiskontingent für die benötigten Gaslieferungen sichern, das bis zum 31.12.2024 fixiert wurde. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft zudem das Ziel, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft einzugrenzen. Davon umfasst sind auch geringinvestive Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat 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 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 Klumpenrisiken.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen. Für die bestehenden Neu- bzw. Umbaumaßnahmen der Süderelbe wurden frühzeitig Aufträge mit Festpreisvereinbarungen abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen für die laufende Instandhaltung und die Einzelmodernisierung Einheitspreisabkommen.

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 stationären Pflegeplätzen 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 strikte Fokussierung auf die Aus- und Weiterbildung sowie zusätzliche Anstrengungen der Politik und der Betriebe zur Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes werden von entscheidender Bedeutung sein. 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 Attraktivierung 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 hier 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.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der aufgezeigten Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: November 2022) folgende Entwicklung:

Bei auch zukünftig moderat steigenden Nutzungsgebühren und höher verhandelten Pflegesätzen sowie einem frühzeitig gesicherten günstigen Zinsniveau rechnen wir für 2023 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten (einschl. Zuschüssen und abzgl. Erlösschmälerungen) von 36,2 Mio. Euro sowie Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 1,7 Mio. Euro. Mit Blick auf die bis 2045 geforderte Klimaneutralität des Gebäudebestandes und die damit verbundenen umfangreichen Investitionen, hat die Süderelbe in 2022 eine technische Bestandserfassung und umfassende CO₂-Bewertung durchgeführt und darauf aufbauend einen Klimapfad entwickelt, der in den kommenden Jahren sukzessive abgearbeitet werden soll. Durch die schon frühzeitig begonnenen energetischen Sanierungen im Bestand, konnte in den letzten 30 Jahren gegenüber 1990 eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von 36 Prozent erreicht werden. In 2022 wurden aufgrund der vorgenannten Bestandsanalyse planmäßig ausschließlich geringinvestive Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind insgesamt bautechnische Investitionen von 9,5 Mio. Euro vorgesehen.

Die Personalplanung 2023 sieht zur Stabilisierung der Belegung in den Einrichtungen einen moderaten Pflegekräfteaufbau und im Kerngeschäft stabile Personalkapazitäten vor. Mit den bereits bekannten Tarifsteigerungen werden insgesamt Personalaufwendungen von 10,9 Mio. Euro prognostiziert. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. Euro. Damit werden unser Eigenkapital und die finanzielle Basis für die umfangreichen zukünftigen Investitionen sinnvoll gestärkt.

Darüber hinaus setzen wir im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft unsere Geschäftspolitik einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung fort. Aufgrund der zurzeit schwierigen Zins- und Baukostenentwicklung, der unklaren Förderpolitik und dem zeitlichen Druck zur Erreichung der Klimaziele rückt hierbei der Fokus stärker auf die energetische Bestandssanierung und die Einzelmodernisierung der vorhandenen Wohnungen. Für potenzielle zukünftige Neubauprojekte werden parallel mögliche Grundstücksankäufe geprüft und, wenn wirtschaftlich darstellbar, realisiert. Damit schaffen wir nachfragegerechte Wohnungsangebote und sichern unsere Chancen einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit sowie gesteigerten Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, 12. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		44.697,40	48.948,40
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	195.053.212,24		203.899.134,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	681.261,20		755.399,24
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		1.075.785,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	60.788,40		74.031,68
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	688.676,38		731.201,07
6. Anlagen im Bau	9.556.672,91		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	268.264,39		1.166.813,08
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	206.308.876,03	0,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	683.911,13		225.000,00
2. Andere Finanzanlagen	554,56	684.465,69	554,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		207.038.039,12	207.976.867,45
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	6.403.602,77	6.403.603,28	6.475.085,45
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	35.155,34		48.509,29
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.124,59		399.595,32
4. Forderungen an verbundene Unternehmen	190.762,08		110.307,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände	476.772,86	910.814,87	309.760,15
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.378.782,47		586.500,71
2. Bausparguthaben	1.624.827,79	5.003.610,26	2.741.208,12
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		12.318.028,41	10.670.967,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21.264,76	2.091,53
BILANZSUMME		219.377.332,29	218.649.926,35

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	474.900,00		468.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.410.550,00		15.603.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)	36.450,00	15.921.900,00	34.650,00 (0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	18.500.000,00		18.000.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.969.249,30 EUR)	42.557.026,04		39.587.776,74 (938.980,23)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	34.000.000,00	95.057.026,04	33.500.000,00 (500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	4.594.417,80		2.570.603,66
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.969.249,30	625.168,50	-1.938.980,23
EIGENKAPITAL GESAMT		111.604.094,54	107.826.550,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.206.305,00		1.192.412,00
2. Steuerrückstellungen	8.529,00		51.159,00
3. Sonstige Rückstellungen	841.186,28	2.056.020,28	733.372,29
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.814.917,51		89.501.806,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.615.379,06		9.129.244,85
3. Erhaltene Anzahlungen	7.465.571,97		7.475.117,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.094,80		189.595,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.585.617,44		1.424.993,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.066,72		25.497,23
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 23.346,61 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 802.655,00 EUR)	895.294,34	105.617.941,84	988.602,99 (19.015,43) (926.917,39)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		99.275,63	111.575,30
BILANZSUMME		219.377.332,29	218.649.926,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.464.351,50		27.714.085,79
b) aus Pflegeentgelten	12.389.210,37		12.357.696,52
c) aus Betreuungstätigkeit	306.302,55		308.257,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	236.649,98	41.396.514,40	248.938,90
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-71.482,68	546.609,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		180.500,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.049.754,92	1.090.085,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.277.777,69		14.427.998,91
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	5.382.597,64		4.861.656,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.662,72	17.667.038,05	8.429,36
ROHERGEBNIS		24.888.248,59	22.967.589,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.533.673,75		8.465.187,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 173.583,75 EUR)	1.870.218,01	10.403.891,76	1.856.498,14 (131.670,59)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		5.049.111,37	5.177.023,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.899.913,39	1.312.546,27
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 164.354,71 EUR)		164.354,71	40.000,00 (40.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,65	12,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)		14.600,87	16.501,41 (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 21.280,00 EUR)		2.071.465,17	2.559.490,79 (26.890,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		51.217,26	92.882,63
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		5.591.620,87	3.560.475,43
14. Sonstige Steuern		997.203,07	989.871,77
JAHRESÜBERSCHUSS		4.594.417,80	2.570.603,66
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.969.249,30	1.938.980,23
BILANZGEWINN		625.168,50	631.623,43

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum 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 Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Genossenschaft eine große 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 Am Frankenberg (Abgang zum 30.09.2022) beträgt die Nutzungsdauer 51 Jahre und für das Haus Hammer Landstraße 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfänglichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes.

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 für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen keine anteiligen 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 bis zu 20 Jahren sowie Carportanlagen 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 vermerkt. In Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde im Jahr 2017 der Erwerb des Grundstückes Weidenkehre/Scheideholzweg beurkundet. Das Grundstück der Süderelbe hat eine Fläche von 2.833 m². Bisherige Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes wurden zum Stichtag mit einem Wert in Höhe von 1.075,8 Tsd. Euro in den Posten Anlagen im Bau umgebucht.
6. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen 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 Zuganges 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 Unfertigen 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 direkt abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

12. Investitionszuschüsse, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erreicht 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 netto abgezogen. Angewandt wurde der Zinssatz 4 Prozent.
13. Aktive latente Steuern ergeben sich aus 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. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, eine Bilanzierung aktiver latenter Steuern erfolgt nicht.
14. Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2018G. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das 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 Bilanztermin für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 2,0 Prozent, eine Fluktuationsrate von 0,0 Prozent zugrunde gelegt. Für den Abzinsungssatz 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 1,44 Prozent (Vorjahr: 1,35 %) und der vergangenen 10 Jahre mit 1,78 Prozent (Vorjahr: 1,87 %) 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 sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen von 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 auf der nachfolgenden Seite dargestellt.
- Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen verändert sich durch Zugänge aus nachträglichen Herstellungskosten und einer aktivierte Umbaumaßnahme in der Wohnanlage Rehrstieg 48. Weiter erfolgte zum 30.09.2022 der Abgang des Erbbaurechtes Haus Am Frankenberg 34/36 nebst Gebäuden mit Übertragung auf die Personengesellschaft "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG.
- Das unter der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten ausgewiesene Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek wird bebaut und wurde in den Posten Anlagen in Bau umbucht.

4. Der Posten Anlagen im Bau veränderte sich im Geschäftsjahr durch Zugänge und die Umgliederung der zwei Neubauvorhaben in Seevetal-Meckelfeld und in Hamburg-Neugraben-Fischbek aus dem Posten Bauvorbereitungskosten. Weiterhin sind hier die Zugänge für den Bau einer Carportanlage Gerdauring gebucht.

5. Die bereits in Vorjahren erfassten Bauvorbereitungskosten der Neubauvorhaben in Seevetal-Meckelfeld und in Hamburg-Neugraben-Fischbek wurden in den Posten Anlagen im Bau umgliedert. In 2023 wurde mit der Umbaumaßnahme von 54 Pflegeplätzen zu 29 frei-finanzierten barrierearmen Wohnungen des Bestandsgebäudes Hammer Landstraße 168 begonnen. Bereits im Geschäftsjahr angefallene Planungs- und Projektierungskosten 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. 2022

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNG					BUCHWERT	BUCHWERT
	01. 01. 2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2022	01. 01. 2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2022	31. 12. 2022	31. 12. 2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	253.251,90	31.966,38	11.866,09	0,00	273.352,19	204.303,50	36.217,38	11.866,09	228.654,79	44.697,40	48.948,40	
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	330.612.181,88	273.151,34	15.176.591,86	0,00	315.708.741,36	126.713.047,88	4.733.265,35	10.790.784,11	120.655.529,12	195.053.212,24	203.899.134,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.626.438,71	0,00	0,00	0,00	2.626.438,71	1.871.039,47	74.138,04	0,00	1.945.177,51	681.261,20	755.399,24	
Grundstücke ohne Bauten	1.075.785,42	0,00	0,00	-1.075.784,91	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	1.075.785,42	
Technische Anlagen und Maschinen	476.153,09	3.389,30	0,00	0,00	479.542,39	402.121,41	16.632,58	0,00	418.753,99	60.788,40	74.031,68	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.073.240,83	146.333,33	163.432,23	0,00	3.056.141,93	2.342.039,76	188.858,02	163.432,23	2.367.465,55	688.676,38	731.201,07	
Anlagen im Bau	0,00	7.314.074,92	0,00	2.242.597,99	9.556.672,91	0,00	0,00	0,00	0,00	9.556.672,91	0,00	
Bauvorbereitungskosten	1.166.813,08	268.264,39	0,00	-1.166.813,08	268.264,39	0,00	0,00	0,00	0,00	268.264,39	1.166.813,08	
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	339.030.613,01	8.005.213,28	15.340.024,09	0,00	331.695.802,20	131.328.248,52	5.012.893,99	10.954.216,34	125.386.926,17	206.308.876,03	207.702.364,49	
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	458.911,13	0,00	0,00	683.911,13	0,00	0,00	0,00	0,00	683.911,13	225.000,00	
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	225.554,56	458.911,13	0,00	0,00	684.465,69	0,00	0,00	0,00	0,00	684.465,69	225.554,56	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	339.509.419,47	8.496.090,79	15.351.890,18	0,00	332.653.620,08	131.532.552,02	5.049.111,37	10.966.082,43	125.615.580,96	207.038.039,12	207.976.867,45	

6. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
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	
	2022	2021
	EUR	EUR
Forderungen		
aus Vermietung	35.155,34	3.857,58
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	208.124,59	0,00
an verbundene Unternehmen	190.762,08	0,00
	434.042,01	3.857,58
Sonstige Vermögensgegenstände	476.772,86	93.781,89
FORDERUNGEN UND SONST. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	910.814,87	97.639,47

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von 46,8 Tsd. Euro.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2022	2021
	EUR	EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	43.450,73	13.731,35
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	31.952,72	32.672,51
Diverse Einzelforderungen	43.894,54	26.474,97
Zuschüsse der IFB Hamburg	91.875,67	135.218,30
Erstattung Mineralölsteuer	14.393,55	14.785,60
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	187.695,65	85.336,47
Steuerguthaben	63.510,00	1.540,95
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	476.772,86	309.760,15

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

8. Von dem Bausparguthaben steht zum Bilanzstichtag ein Betrag von 1.261,9 Tsd. Euro derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

9. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
	EUR	EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	474.900,00	468.750,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.410.550,00	15.603.750,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.450,00	34.650,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	15.921.900,00	16.107.150,00

Das Geschäftsguthaben verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 um 1,15 Prozent.

10. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31.12.2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.594.417,80 Euro. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 3.969.249,30 Euro. Der verbleibende Jahresüberschuss i.H.v. 625.168,50 Euro wird in 2023 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

RÜCKLAGENSPIEGEL:	Einstellung aus Jahresüberschuss		
	2022	2022	2021
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	500.000,00	18.500.000,00	18.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.969.249,30	42.557.026,04	39.587.776,74
Andere Ergebnisrücklagen	500.000,00	34.000.000,00	33.500.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	3.969.249,30	95.057.026,04	91.087.776,74

11. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 29,3 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:

	2022	2021
	EUR	EUR
Noch aufzuwendende Beträge für		
persönliche Verwaltungskosten	570.449,39	482.425,37
sächliche Verwaltungskosten	74.800,00	68.600,00
Betriebskosten	149.000,00	130.000,00
Instandhaltungskosten	0,00	5.594,12
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	46.936,89	46.752,80
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	841.186,28	733.372,29

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. 2022

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit		Gesichert	ART DER SICHERUNG
	UNTER 1 JAHR		1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.814.917,51	8.079.104,46 (6.146.046,41)	24.489.141,64	55.246.671,41	87.814.917,51	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.615.379,06	1.177.758,39 (601.834,65)	1.578.328,72	4.859.291,95	7.615.379,06	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.465.571,97	7.465.571,97 (7.475.117,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.094,80	179.094,80 (189.595,13)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.585.617,44	1.555.240,06 (1.371.226,13)	30.377,38			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.066,72	62.066,72 (25.497,23)				
Sonstige Verbindlichkeiten	895.294,34	98.443,18 (165.485,53)	407.722,52	389.128,64		
	105.617.941,84	18.617.279,58 (15.974.802,43)	26.505.570,26	60.495.092,00	95.430.296,57	

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 3,7 Mio. Euro und gegenüber anderen Kreditgebern 0,7 Mio. Euro enthalten, die im Jahr 2023 umgeschuldet werden.

15. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 60,1 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 28.464,4 Tsd. Euro enthalten neben den Mieterträgen (21.509,8 Tsd. Euro), abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten (6.510,0 Tsd. Euro) sowie Aufwendungszuschüsse und andere Erlöse (444,6 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 12.389,2 Tsd. Euro.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattungen von SARS-CoV2-Mehraufwendungen i.H.v. 350,0 Tsd. Euro, Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden 346,7 Tsd. Euro, Tilgungszuschüsse über 160,0 Tsd. EURO, Erträge aus Mieterbelastungen 69,6 Tsd. Euro sowie aus früheren Jahren 43,5 Tsd. Euro.

4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 6.530,0 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden unter dem Posten mit der Bezeichnung Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen abgebildet. Die Aufwendungen für beide Einrichtungen inkl. der Instandhaltungskosten i.H.v. 1.092,6 Tsd. Euro betragen 5.382,6 Tsd. Euro.

5. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von 21,3 Tsd. Euro gekürzt.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.589,6 Tsd. Euro.

7. In den Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind 5,4 Tsd. Euro aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB Hamburg enthalten.

8. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 51,2 Tsd. Euro setzen sich aus in 2022 geleisteten Vorauszahlungen (104,2 Tsd. Euro), anrechenbaren Beträgen (10,5 Tsd. Euro) sowie Forderungen (-63,5 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 31.12.2022 über ein Eigenkapital von 447,2 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 511,2 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2022 weist einen Jahresüberschuss von 52,6 Tsd. Euro aus.

Die Genossenschaft ist weiterhin alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31.12.2022 über ein Eigenkapital von 113,9 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 160,2 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2022 weist einen Jahresüberschuss von 5,0 Tsd. Euro aus. Des Weiteren wurde der Speisenversorgungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH vom 15.11.2013 am 12.12.2022 mit ordentlicher Frist zum 30.06.2023 gekündigt. Damit entfällt ab dem 01.07.2023 die einzige wesentliche Geschäftsgrundlage der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH, so dass nach derzeitigem Stand eine Auflösung und Liquidation der Gesellschaft notwendig wird.

Die Genossenschaft ist ferner alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 155093 im Handelsregister einge-

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 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 vier 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. 2022 wurden hierfür insgesamt rd. 7.882 Tsd. Euro investiert. In 2023 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 21.000 Tsd. Euro vorgesehen; davon werden rd. 11.885 Tsd. Euro aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2022 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 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 2023

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnisse

Vertreter

Unsere Wohnanlagen

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 06.04.2023)

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

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	Sames	Dominik
Münch	Anke	Thim	Christian
Bischoff	Gabriele Sonja	Tegeler	Petra

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

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

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Breckwoldt	Christina	Köhler	Manfred
Seidler	Dirk	Böttcher	Hartmut
Perlbach	Gudrun	Probst	Peter
Bienert	Jörg	Kröger Roeschen	Anita
Weise	Helga	Oelerich	Peter
Hahn	Christian	Urban	Ortwin
Goößen	Gerhard	Warning	Horst
Salzwedel	Dieter	Wichmann	Monika
Vogt	Olaf	Jantke	Karin
Glüsing	Nicola	Schörck	Falko
Ambrosius	Angelika	Höper	Friedrich
Antholz	Antje	Kowalzik	Hartmut
Beckert	Heilwig	Bohlken	Klaus
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; Bauernholzthal 1, 3-7, 9, 18, 18 a+b; Kieselstal 5; Scheidebachtal 2 a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	34		1	6	
2*	Bauernholzthal 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		135	181	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	10
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		15	
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	57	2	24	6	99 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	8			3	
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	77	3		41	209 ⁴
		4.402	21	1.138⁵	1.116	397
	GESAMT:	7.074				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

³⁾ 97 Pflegeplätze eingeschlossen

⁴⁾ 204 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 215 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



SÜDERELBE