

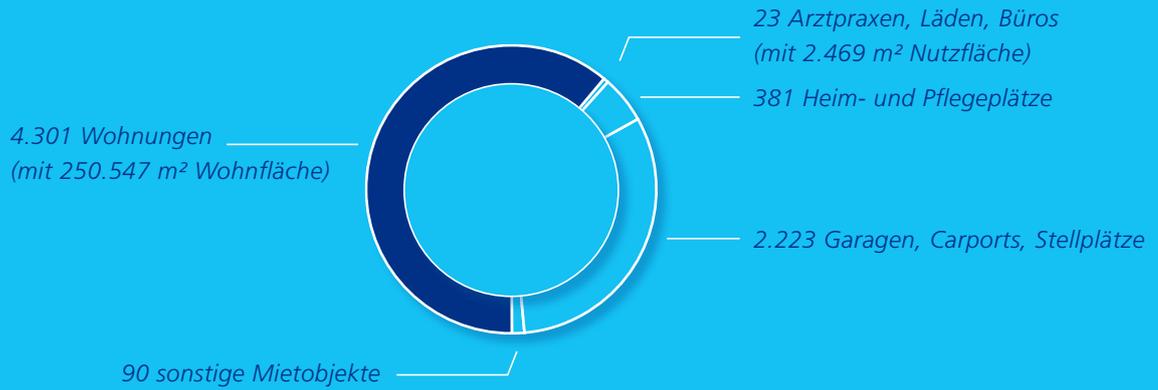


SÜDERELBE

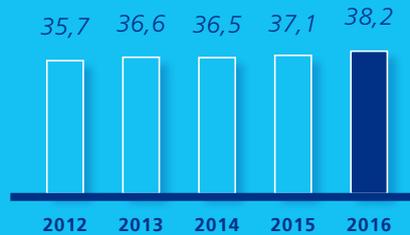


Geschäftsbericht 2016

Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. Euro)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2016	2015	2014
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bilanzsumme	195,1	193,5	190,0
Umsatzerlöse	38,2	37,1	36,5
aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten			
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb & Modernisierung	4,0	8,2	8,1
Instandhaltungsaufwand	7,1	6,7	6,6
Geschäftsguthaben	16,8	16,1	15,5
Rücklagen	77,8	74,4	71,6
Bilanzgewinn	0,6	0,6	0,6
BESTAND			
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	56	26	34
Bewirtschaftete Wohnungen	4.301	4.246	4.217
Mitglieder	9.183	9.165	9.078

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 70 20 52-0 · Fax 040 70 20 52-12
www.baugen-suederelbe.de

Geschäftsbericht 2016

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

06 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

22 / LAGEBERICHT

Jahresabschluss

30 / BILANZ

32 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anhang

33 / BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

35 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

41 / ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

42 / SONSTIGE ANGABEN

44 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse

46 / VERTRETER

50 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

AUFSICHTSRAT

Michael Niemeyer, Vorsitzender
Melanie Mahnke, stellvertretende Vorsitzende (bis 30. Mai 2016)
Dirk Mecklenburg, stellvertretender Vorsitzender (ab 30. Mai 2016)
stellvertretender Schriftführer
Torsten Gerlach, Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Melanie Mahnke, Sprecherin (bis 30. Mai 2016)
Lars Manschewski, Sprecher (ab 30. Mai 2016)
Michael Niemeyer
Torsten Gerlach

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert, Sprecherin
Dirk Mecklenburg
Lars Manschewski

PROKURIST

Kester Portefé

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER

Sven Reuter

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 46 bis 48

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG wurde vor 70 Jahren am 16. September 1947 gegründet. Der Gründungsgedanke geht auf die Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges zurück und gründet auf dem genossenschaftlichen Grundgedanken der Förderung ihrer Mitglieder. Diese sind Miteigentümer, Geschäftspartner und Kunden der Genossenschaft und damit zugleich Träger und Nutzer der Genossenschaftsleistung.

Die in 2017 durch die UNESCO beschlossene Aufnahme der Genossenschaftsidee in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes unterstreicht wie wichtig und aktuell ihre Prinzipien damals wie heute sind. Wir freuen uns zusammen mit den weltweit rund 800 Millionen Menschen, davon alleine in Deutschland 22 Millionen Mitglieder, die in Genossenschaften organisiert sind und von dieser Organisationsform profitieren dürfen.

In sieben Jahrzehnten dynamischen Wachstums hat sich die Süderelbe zu einer stabilen und leistungsfähigen Genossenschaft entwickelt. Im Sinne der nach wie vor attraktiven Genossenschaftsidee gilt auch für die Süderelbe seit ihrem Bestehen, dass die Förderung ihrer Mitglieder mit dem Angebot von zeitgemäßen und preiswerten Wohnraum im Mittelpunkt ihrer Geschäftspolitik steht. Wir bieten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche zu angemessenen Preisen. Unsere Mieter und Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen. Durch nachhaltiges Handeln sind wir stets in der Lage, unsere Bestände zu pflegen, instand zu halten und dabei in angemessenem Maße durch den Neubau von Wohnungen kontinuierlich zu erweitern.

In dieser Kontinuität stand auch das Geschäftsjahr 2016. Wiederum haben wir erhebliche Mittel über unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm in unsere Bestände fließen lassen, um unsere Bestände zu erhalten, zeitgemäßen Wohnansprüchen anzupassen und energetischen Anforderungen gerecht zu werden. Unser Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sieht auch für 2017 erneut einen hohen Betrag in Höhe von 14,7 Mio. Euro vor. Unsere Neubauaktivitäten waren unter anderem durch die Fertigstellung von 56 Wohnungen in Neuwiedenthal in der Neuwiedenthaler Straße 82, 84 und dem Baubeginn von 35 seniorengerechten Wohnungen in der Winsener Straße 138, 138 a in Hamburg-Langenbek geprägt. Die Planungen von Neubaumaßnahmen erfordern vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen knapper und teurer Grundstücke, erhöhten energetischen Anforderungen sowie steigenden Baukosten eine umsichtige Planung für die Zukunft, denn die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit unserer Investitionen im Interesse der Mitglieder darf nicht aus dem Auge verloren werden.



Gerd Höft und Holger Rullmann

Über unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie unser im Geschäftsjahr 2016 erreichtes erfolgreiches und solides wirtschaftliches Ergebnis können Sie sich in diesem Bericht ausführlich informieren.

Aus dem Jahresüberschuss wird auch für das Geschäftsjahr 2016 vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile gezahlt. Zusammen mit den wirtschaftlichen Ergebnissen der vergangenen Jahre haben wir eine gute und solide Basis für die vor uns liegenden Aufgaben und die Fortführung unserer nachhaltigen Geschäftspolitik geschaffen. Wir haben allen Anlass, uns für das entgegengebrachte Vertrauen unserer Mitglieder und Geschäftspartner zu bedanken. Besonderer Dank gilt auch den Vertreterinnen und Vertretern, deren Amtsperiode mit der Vertreterversammlung 2017 endet, den wieder- und neugewählten Vertreterinnen und Vertretern für ihre Bereitschaft, sich für die Mitgliederinteressen erneut bzw. weiterhin einzusetzen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und nicht zuletzt unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die einen wichtigen und großen Anteil an dem erfolgreichen Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 haben.

Hamburg, 12. Mai 2017

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Wirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (+1,6 %). Neben dem gestiegenen privaten Konsum (+2,5 %) und den erhöhten staatlichen Konsumausgaben (+4,2 %) stützen vor allem die Bruttoanlageinvestitionen (+2,5 %) das BIP-Wachstum. Die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 % höher waren als im Jahr zuvor und die Steigerung der Bauinvestitionen um insgesamt 3,1 % waren entscheidend für den Anstieg bei den Anlageinvestitionen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland in 2017 kalenderbereinigt bei etwa 1,7 % und damit erneut über dem langjährigen Durchschnitt liegen.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs in 2016 um 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %) auf 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Der Wohnungsbau ist auch im Jahr 2016 wieder ein Wachstumsmotor. So stiegen die Bauinvestitionen insgesamt um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Positive Einkommens- und Arbeitsmarktaussichten sowie eine hohe Nettozuwanderung steigern die Nachfrage nach Wohnraum und deuten auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends. 2016 wurden nach dem bisherigen Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt, das waren 19,7 % mehr als 2015. Insbesondere der Mietwohnungsbau (+35 %) wuchs wiederum am schnellsten. Diese positiven Steigerungsraten dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der prognostizierte Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 von rund 400.000 Wohnungsfertigstellungen (2016 rund 290.000) bisher nicht erreicht wird.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2016 um durchschnittlich 0,5 % gegenüber dem Vorjahr und damit erstmals seit 2011 wieder stärker als im Jahr zuvor (2015: +0,3 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Rund 429.000 Personen oder 1 % mehr als im Vorjahr (+0,9 %) waren erwerbstätig gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr: 6,4 %).

Im ersten Halbjahr 2016 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 2,8 Prozent gestiegen. Hamburg liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (2,3 %) für diesen Betrachtungszeitraum. Auch die Steigerung der Erwerbstätigen lag mit einer Steigerungsrate von 1,5 % deutlich über der bundesweiten Entwicklung (1,0 %). Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2016 mit einem Wert von 6,7 % deutlich unter dem Dezember-Vorjahreswert von 7,1 %.

Hamburgs Bevölkerung nimmt nach wie vor seit 1987 kontinuierlich zu. Seit 1999 weist die Hansestadt einen positiven Wanderungssaldo auf. Die Bevölkerungszahl ist 2016 um 24.617 Personen auf 1.787.408 Personen gestiegen. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54,4 Prozent. Prognosen gehen von einer weiteren Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2030 um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus. Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen liegen in Hamburg auf einem sehr hohen Niveau. Dabei ist auch die Zahl der bewilligten Sozialwohnungen seit 2011 stark angestiegen, bis 2015 auf 11.639. In 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsneubau auch in den nächsten Jahren eine zentrale Rolle in der Politik der Hansestadt spielen wird und die Rahmenbedingungen für eine Wohnungsneubautätigkeit positiv gestaltet werden können.

Der Markt für Pflegeeinrichtungen wird weiterhin durch schwierige Rahmenbedingungen begleitet. Ein nach wie vor hoher Konkurrenzdruck, gesetzliche Veränderungen in der Pflegeversicherung, umfassende Dokumentationsvorschriften und der nach wie vor sich verschärfende Fachkräftemangel umreißen die Herausforderungen für Pflegeanbieter. Zudem wirkt sich die zunehmende Alterung der Bevölkerung auch auf die Anzahl stationär zu versorgender Menschen aus. Allerdings ist der Zuwachs im stationären Pflegebereich deutlich geringer als in der ambulanten Pflege. Zwischen 2004 und 2014 hat die Zahl pflegebedürftiger Menschen, die ambulant versorgt werden, um 40,2 Prozent zugenommen, während die Zahl der stationär versorgten Pflegebedürftigen im gleichen Zeitraum nur um 19,4 Prozent gestiegen ist. Unter Berücksichtigung der privat versicherten Pflegebedürftigen ergibt sich für das Jahr 2015 eine Gesamtzahl von 2,83 Mio. Pflegebedürftigen. Schätzungen gehen davon aus, dass sich die Gesamtzahl aller Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2030 auf 3,5 Mio. und bis 2050 auf 4,5 Mio. erhöhen wird.

Das am 01.01.2017 in Kraft getretene Pflegestärkungsgesetz II verstärkt den Grundsatz „ambulant vor stationär“ und lenkt von den zusätzlichen Mitteln aus der Pflegeversicherung diese insbesondere in die ambulante Pflege. Der verständliche Wunsch nach der Erhaltung von selbstbestimmten Wohn- und Lebensformen im Alter nimmt in der Bevölkerung stetig zu. Damit verschiebt sich der Zeitpunkt des Einzugs in stationäre Pflegeeinrichtungen. Dies führt dazu, dass sich der Grad der Pflegebedürftigkeit der Bewohner in stationären Einrichtungen vermutlich deutlich erhöhen und das Durchschnittsalter der Bewohner steigen wird. Den damit verbundenen gesteigerten Anforderungen an das Pflegepersonal steht ein Mangel an Pflegefachkräften gegenüber. In 2016 sind gemeldete Stellenangebote für examinierte Altenpflegefachkräfte und -spezialisten im Bundesdurchschnitt 162 Tage vakant. Das sind 71 Prozent mehr als die durchschnittliche Vakanzzeit über alle Berufe. Auf 100 gemeldete Stellen kommen rechnerisch lediglich 36 Arbeitslose.

Bautätigkeiten

Neubau

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir zwei Bauvorhaben, über die wir bereits in der Vergangenheit berichtet haben, fertiggestellt bzw. bearbeitet:

NEUWIEDENTHAL, NEUWIEDENTHALER STRASSE 82, 84

Die 56 Wohnungen, 36 Tiefgaragenstellplätze und 8 Außenstellplätze wurden am 15. und 31. März 2016 an unsere Mitglieder übergeben. In dem sechsgeschossigen Gebäude Neuwiedenthaler Straße 84 wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Es wurden 33 öffentlich geförderte Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geschaffen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 45 m² bis ca. 62 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon oder eine Terrasse.

In dem viergeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss in der Neuwiedenthaler Straße 82 wurden 23 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Die Wohnanlage bietet von einer 2-Zimmerwohnung (48 m²) bis zur 3-Zimmerwohnung (81 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau eines Aufzugs eignen sich auch diese Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass diese Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden konnten.

HAMBURG-LANGENBEK, WINSENER STRASSE 138, 138 A

Das 2014 erworbene Grundstück in der Winsener Straße war mit Gewerberäumen bebaut. Nach dem Abriss der Altsubstanz im Juli 2016 werden auf dem Grundstück zwei Gebäude mit insgesamt 35 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 7 Außenstellplätzen errichtet. Es wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m² bis ca. 61 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden.

Die Fertigstellung der Gebäude ist für das Jahresende 2017 geplant, so dass die Wohnungen voraussichtlich ab 1. Januar 2018 bezogen werden können.

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 Wohnfläche an. Damit erhalten die Objekte



Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13

weitestgehend einen Neubaustandard. Im Berichtsjahr haben wir die in 2015 begonnene Modernisierung einer Doppelhaushälfte abgeschlossen. Ferner wurde eine weitere Wohnung komplett modernisiert.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rd. 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 825 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.

Wir werden 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 (Baulandpreise, steigende Baukosten, insbesondere durch steigende energetische Anforderungen) dieses zulassen.

Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit der Umsetzung bzw. Vorbereitung von vier Bauvorhaben:

HAMBURG-MARMSTORF, ZUM JÄGERFELD 13

Von einem Privateigentümer haben wir das Grundstück Zum Jägerfeld 13, das noch mit Gewerberäumen und Garagen bebaut ist, im Geschäftsjahr erworben. Die Gewerbeflächen sind nicht vermietet. Die Mietverträge für die Garagen können kurzfristig beendet werden.



Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10

Vorgesehen ist die Errichtung von 15 Wohnungen und 8 Carports. Ein Eingang wird mit einem Aufzug ausgestattet. Bei dem anderen Eingang sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Das Gebäude wird nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 errichtet. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Das Gebäude bietet von einer 2-Zimmerwohnung (53 m²) bis zur 3-Zimmerwohnung (76 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau eines Aufzugs eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht geplant, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bauvorbescheid vor. Der Bauantrag ist gestellt.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2017 sein. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das IV. Quartal 2018 vorgesehen.

HAMBURG-EISSENDORF, NACHTIGALLENWEG 10

Von einer Stiftung haben wir für ein unbebautes Grundstück ein Erbbaurecht erworben. Wir beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Gebäude mit 19 Wohnungen (2-Zimmer- und 2 ½-Zimmerwohnungen) und 5 Außenstellplätzen für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) zu errichten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m² bis ca. 65 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Bad und

einen Balkon. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert, mit Ausnahme der Wohnung im Souterrain. Daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden. Für das geplante Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Der Bauantrag ist gestellt.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im III. Quartal 2017 sein. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das IV. Quartal 2018 vorgesehen.

SEEVETAL-MECKELFELD, AM SAAL

Mit einem Projektentwickler haben wir für das unbebaute Grundstück in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal, 2014 einen Kaufvertrag beurkundet. Vertraglich wurde ein Rücktrittsrecht für die Süderelbe vereinbart, sofern die zugesagten Bedingungen seitens des Verkäufers nicht erfüllt werden bzw. die Gemeinde Seevetal die notwendige B-Planänderung nicht durchführt. Das Rücktrittsrecht wurde vertraglich bis zum 31. Juli 2017 verlängert. Der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes (1. Änderung Bebauungsplan Meckelfeld-35) wird voraussichtlich in der Juni-Sitzung 2017 durch den Rat der Gemeinde Seevetal gefasst. Nach derzeitigem mit dem Landkreis Harburg und der Gemeinde Seevetal abgestimmten Planungsstand ist auf dem Grundstück ein Gebäudekomplex mit drei Eingängen, bestehend aus 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.700 m² und einer Gewerbeeinheit von ca. 340 m² Nutzfläche, geplant. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht vorgesehen, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Aktuell gehen wir davon aus, dass wir im IV. Quartal 2017 mit dem Bauvorhaben beginnen können.

SEEVETAL-MECKELFELD, APPENSTEDTER WEG, GROSSE HEIDE, HEIDEKAMP

Das rd. 4.900 m² große Grundstück Appenstedter Weg, Große Heide, Heidekamp ist zurzeit mit 5 Vierfamilien-Wohnhäusern, bestehend aus 20 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.008 m² und 11 Garagen, bebaut. Die Wohnanlage wurde 1958 errichtet. Da ein Umbau der Wohnungen nach heutigen Anforderungen an barrierefreien Wohnraum nicht möglich ist und wir eine verstärkte Nachfrage von unversorgten Mitgliedern nach zeitgemäßem barrierearmen Wohnraum im Bereich Seevetal-Meckelfeld feststellen, haben wir uns dazu entschlossen, das Grundstück teilweise einer erweiterten neuen und für unsere Mitglieder attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Wir beabsichtigen daher, drei Gebäude (Appenstedter Weg) abzurechen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 28 Wohnungen und entsprechenden Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Nach ersten Planungen könnten die Gebäude über drei Voll- und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Wohnfläche wird ca. 2.000 m² betragen. Die 2- bis 3 ½-Zimmerwohnungen werden eine Wohnfläche von ca. 54 m² bis 80 m² haben.

Über das Bauvorhaben wurden die betroffenen Mitglieder in einer Informationsveranstaltung informiert. Aktiv wird nach Ersatzwohnraum für die betroffenen Mitglieder gesucht. Erste Mitglieder konnten bereits mit neuem Wohnraum versorgt werden. Für die freiwerdenden Wohnungen werden Zeitmietverträge geschlossen.

Nach den derzeitigen Planungen wird die Baumaßnahme nicht vor 2020 beginnen können.



Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg

Modernisierung und Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfänglichen Modernisierungstätigkeit von Einzelwohnungen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er 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 27 Wohnungsmodernisierungen (Vorjahr: 47) vorgenommen. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 1.042 Wohnungsmodernisierungen.

In der Wohnanlage Twistering 17 a+b (VE 22) wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Neben einem neuen Fassadenanstrich wurden im unteren Bereich des Gebäudes zusätzlich Klinker aufgebracht. Auch die in die Jahre gekommenen Balkongeländer wurden passend zum neuen Farbkonzept ausgetauscht. Um eine barrierearme Eingangssituation herzustellen, wurden die Eingangsbereiche vergrößert. Hierzu wurden die Müllabwurfanlagen geschlossen und die Müllstandplätze im Außenbereich vergrößert. Im Zuge der Neugestaltung der Eingangsbereiche wurden auch neue Briefkastenanlagen angebracht. Die Dachflächen wurden saniert und eine Blitzschutzanlage wurde installiert. Für die Maßnahme wurden rd. 627 T€ aufgewendet, die als Instandhaltungskosten verbucht wurden. 2017 und 2018 werden die drei weiteren Hochhäuser in Neuwiedenthal in dem gleichen Umfang modernisiert.



Wohnanlage Twistering 17 a + b

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg. Es wurden zwölf Bäder im Wohnbereich modernisiert. Darüber hinaus wurde ein weiteres Pflegebad geschaffen und ein Aufenthaltsraum sowie Personal- und Gäste-WCs modernisiert. 2017 werden wir weitere Bäder im Wohnbereich modernisieren.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 7.140 T€ (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.

Wir werden uns auch weiterhin mit dem Thema einer zukunftsfähigen Energieversorgung beschäftigen. Ziel muss es dabei sein, den Energieverbrauch der Wohnungsbestände nachhaltig zu senken und den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu reduzieren. Wir werden daher in den kommenden Jahren in unseren Wohnanlagen weitere energiesparende Maßnahmen vorsehen, um unseren Mitgliedern günstige Heizkosten zu ermöglichen. Wir leisten damit auch weiterhin unseren Beitrag zu einer Reduzierung des klimaschädlichen CO₂-Ausstoßes.

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betrug im Geschäftsjahr 8,84 % (Vorjahr: 8,13 %). Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 56 Wohnungen in Hausbruch-Neuwiedenthal, Neuwiedenthaler Straße 82, 84, hatten wir im Geschäftsjahr 379 Mieterwechsel (Vorjahr: 344) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 110 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:

109 Mitglieder	haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
35 Mitglieder	verstarben im Berichtszeitraum,
53 Mitglieder	wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
43 Mitglieder	kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
31 Mitglieder	zogen in erworbenes Wohneigentum,
1 Mitglied	verhielt sich nicht vertragsgerecht und musste auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,
96 Mitglieder	kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,
11 Mitglieder	nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet.

Im Jahr 2016 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 12 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.165	104.272
Zugang 2016	531	9.242
	9.696	113.514
Abgang 2016	-513	- 5.582
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	9.183	107.932

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,8 Anteilen (im Vorjahr: 11,4) beteiligt.

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31. 12. 2016 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.515
Fördernde Mitglieder	2.522
Noch zu versorgende Mitglieder	1.620
Vorgemerkte Kündigungen	172
Doppelmitgliedschaften	331
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
INSGESAMT:	9.183

Unter den 1.620 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.331 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 146 Personen für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße vorgemerkt. Zu einem wesentlichen Teil handelt es sich dabei um Personen, die aufgrund ihres Alters noch keinen Anspruch auf ein Angebot für einen Pflegeplatz haben 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 2016		31. DEZEMBER 2015	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	13	3	12	3
Technische Angestellte	4		4	1
Angestellte der Seniorenwohnanlage				
Haus Am Frankenberg	29	24	33	24
Hauptamtliche Hauswarte	9		12	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		12		13
	55	39	61	41

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31. 12. 2016 eine kaufmännische Auszubildende.

Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Eine Mitarbeiterin ist langfristig erkrankt. Außerdem wurden nebenberufliche Reinigungskräfte, Aushilfen und Hauswarte eingesetzt. Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlagen werden grundsätzlich bei der Süderelbe Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren es 115 Beschäftigte (davon 40 Teilzeitbeschäftigte, 16 Auszubildende und 14 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 92 Beschäftigte (davon 37 Teilzeitbeschäftigte, 10 Auszubildende und 4 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 4.975,3 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen erfasst. Im Vorjahr wurden die Kosten unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2016 insgesamt 9 Pensionäre und 2 Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft bzw. an den früheren Bundesangestelltentarifvertrag gezahlt.

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 durch den Verkauf von Einzelobjekten der Investoren zum 31. 12. 2016 geringfügig verringert. Aus unternehmerischen Gründen wurde der Geschäftsbereich Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zum 31. 12. 2016 eingestellt. Hiervon sind 3 Wohnungseigentümergeinschaften ausgenommen, in denen die Süderelbe über eigenen Wohnungsbestand verfügt.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.051 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 602 Garagen, 8 Gewerbeeinheiten und 169 sonstige 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 18 Mitarbeiter, von denen 5 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 06. 06. 2016 bis zum 01. 07. 2016 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2015 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohnungen sowie Heim- und Pflegeeinrichtungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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. 2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2016 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. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 01.07.2016

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

Prüfungsdienst
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.407 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg und mit 504 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Hamburg-Mitte. Weitere 390 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Neben Mietwohnungen stellen wir unseren Mitgliedern 381 Heimplätze für das Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit in unseren Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße zur Verfügung.

Am 31. Dezember 2016 verwalteten wir in 590 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.018 Mietobjekte. Das sind 120 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.301	Wohnungen	mit	250.547 m ²	Wohnfläche
23	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.469 m ²	Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze			
2.223	Garagen, Carports, Stellplätze			
90	sonstige Mietobjekte			

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Neubau in Neuwiedenthal, Neuwiedenthaler Straße 82, 84 (VE 23), dem Erwerb des Gewerbegrundstückes in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 (VE 46), dem Verkauf eines Einfamilienwohnhauses (VE 86) und dem Abriss der Gewerbeflächen in Hamburg-Langenkamp, Winsener Straße 138 (VE 45), geändert.

Daneben betreuen wir die Bewohner von zwei Wohnanlagen, 21 betreute Seniorenwohnungen in Neugraben-Fischbek und 49 betreute Seniorenwohnungen mit 8 Kfz-Stellplätzen in Hamm.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.435 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 79,9 % unseres Wohnungsbestandes.

Neben dem Erstbezug von 56 Wohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 379 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 8,84 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 344 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate: 8,13 %) zu verzeichnen. Im Jahr 2016 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Nachdem im Februar 2016 die Qualitätsprüfung für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen erfolgreich bestanden wurde, konnte die Auslastung der Seniorenwohnanlage schrittweise, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, deutlich gesteigert werden. Die im Februar 2017 stattgefundenene erneute Qualitätsprüfung konnte wiederum erfolgreich abgeschlossen werden und bestätigt zusammen mit der deutlichen Auslastungssteigerung in der zweiten Jahreshälfte 2016 den eingeschlagenen Konsolidierungskurs.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2016 und zum Vorjahr gegenüber.

	PLAN 2016 Mio. EUR	IST 2016 Mio. EUR	IST 2015 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	32,5	32,4	31,4
Instandhaltung	7,3	7,1	6,7
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,4	3,3	3,5
JAHRESÜBERSCHUSS	3,6	4,0	3,4

Die Veränderung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen zum Planansatz 2016 ergibt sich einerseits aus der Mietanpassung nach § 558 BGB und aus der Anpassung von Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel und andererseits durch Mindererlöse der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2016 verringert, da weniger Wohnungsmodernisierungen durchgeführt wurden als geplant. Ebenso hat sich der Zinsaufwand gegenüber dem Planansatz 2016 durch Darlehensumschuldungen verringert.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir einen Jahresüberschuss von 4,0 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. €, insbesondere durch gestiegene Erlöse in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße. Der Anstieg der Erlöse für die

Seniorenwohnanlage resultiert aus dem im März 2016 endenden Aufnahmestopp für die Einrichtung. Ebenso wirkten sich die Anpassung der Nutzungsgebühren und der Erstbezug der Wohnanlage Neuwiedenthaler Straße 82, 84 (VE 23) erhöhend aus.

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

ERTRAGSLAGE	2016		2015		+/–
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
ENTSTEHUNG	39,4	100,0	38,2	100,0	+ 1,2
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen	32,4	82,2	31,4	82,2	+ 1,0
Gebühren, Umlagen u. a.	5,8	14,7	5,7	14,9	+ 0,1
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1,2	3,1	1,1	2,9	+ 0,1
VERWENDUNG	39,4	100,0	38,2	100,0	+ 1,2
Betriebs- und Heizungskosten	5,0	12,7	5,7	14,9	– 0,7
Instandhaltungskosten	6,2	15,7	6,7	17,5	– 0,5
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen und Bestandsveränderungen)	9,9	25,1	7,4	19,4	+ 2,5
Personalaufwendungen	4,0	10,2	4,0	10,5	0,0
Abschreibungen	4,9	12,4	4,7	12,3	+ 0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,1	2,8	1,8	4,7	– 0,7
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	3,3	8,4	3,5	9,2	– 0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	2,5	1,0	2,6	0,0
Jahresüberschuss	4,0	10,2	3,4	8,9	+ 0,6

Die Betriebs- und Heizkosten, die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH sowie die Instandhaltungskosten der Seniorenwohnanlagen werden für 2016 erstmalig unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen ausgewiesen.

2.2. 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 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 zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 4,5 Mio. € eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

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

		2016
		Mio. EUR
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Finanzmittelbestand zum 01. 01.		2,5
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit		+ 12,0 *)
Investitionstätigkeit		– 4,3
Finanzierungstätigkeit		– 5,4 **)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.		4,8
*) darin enthalten:	Cashflow nach DVFA/SG	8,4 Mio. EUR
**) darin enthalten:	planmäßige Tilgungen	– 5,1 Mio. EUR
	gezahlte Zinsen	– 3,3 Mio. EUR

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 3,1 Mio. € (davon wurden 0,6 Mio. € von der IFB Hamburg gewährte Zuschüsse mit den Herstellungskosten verrechnet) auf die Neubautätigkeit (Neuwiedenthal; Winsener Straße), 0,3 Mio. € auf die Modernisierungstätigkeit (insbesondere der Umbau eines Doppelhauses und einer Wohnung in der Waldfrieden-Siedlung), 0,1 Mio. € auf Bauvorbereitungskosten zur Planung von vier Neubauvorhaben (Zum Jägerfeld; Nachtigallenweg; Am Saal und Appenstedter Weg in Seevetal-Meckelfeld) und 0,5 Mio. € auf die Anschaffung eines bebauten Grundstücks mit Gewerberäumen und Garagen in Hamburg-Marmstorf.

Die Investitionen (Neubau, Modernisierungstätigkeit und Ankauf bebautes Grundstück) wurden im Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 2,3 Mio. € fremdfinanziert.

2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2016 wie folgt dar:

	31. 12. 2016		31. 12. 2015		VERÄNDERUNG
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Anlagevermögen	182,0	93,3	183,4	94,8	- 1,4
Umlaufvermögen	13,1	6,7	10,1	5,2	+ 3,0
GESAMTVERMÖGEN	195,1	100,0	193,5	100,0	+ 1,6
Eigenkapital	95,2	48,8	91,2	47,1	+ 4,0
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,6	1,2	0,6	0,0
– aus der Dauerfinanzierung	88,1	45,1	91,0	47,0	- 2,9
– langfristige Verbindlichkeiten	1,1	0,6	1,1	0,6	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	9,5	4,9	9,0	4,7	+ 0,5
GESAMTKAPITAL	195,1	100,0	193,5	100,0	+ 1,6

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. € zurückgegangen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 3,6 Mio. € standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,9 Mio. € und Anlagenabgänge von 0,1 Mio. € gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens haben sich um 3,0 Mio. € erhöht. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen beim Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (+ 2,3 Mio. €), abzüglich der planmäßigen Tilgung (- 5,1 Mio. €).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € angestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Anstiegen bei den Posten Erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Anlagevermögen beträgt 93,3 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 95,2 Mio. € gegenüber 91,2 Mio. € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 47,1 % im Vorjahr auf 48,8 % am 31. Dezember 2016.

		2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapital	Mio. EUR	95,2	91,2	87,7	84,5	80,8	78,6
Quote	%	48,8	47,1	46,2	45,4	44,1	42,6

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

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. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Risiken aus Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung macht keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und der Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten.

Wir wirken den Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegen, indem wir für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 1,7 Mio. €, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31. August 2024 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Der nach wie vor anhaltende Mangel an Pflegefachkräften stellt für beide Seniorenwohnanlagen ein Auslastungsrisiko dar, da bei Nichterreichen der gesetzlich vorgeschriebenen Personalquoten die Belegung der Einrichtungen gesenkt werden müsste. Dem Fachkräftemangel versuchen wir unter anderem mit einer hohen Ausbildungsquote zu begegnen. Die auch aufgrund der Arbeitsmarktsituation in der Pflegebranche steigenden Personalaufwendungen für das Pflegepersonal, aber auch für Zeitarbeitskräfte verschärfen das Spannungsfeld zwischen Refinanzierung der Kosten und der Notwendigkeit, die Balance zwischen Qualität und Wirtschaftlichkeit zu halten. Inwieweit das am 01.01.2017 in Kraft getretene Pflegestärkungsgesetz II Auswirkungen auf die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen haben wird, ist genauestens zu beobachten. Zur Attraktivitätssteigerung unserer Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg werden wir die Umbau- und Modernisierungsarbeiten auch in der Zukunft fortsetzen.

Wir setzen konsequent unsere bisherige Geschäftspolitik fort. Neben einer maßvollen Neubautätigkeit investieren wir in den vorhandenen Wohnungsbestand. Damit schaffen wir nachfragegerechte Wohnungsangebote und sichern somit unsere Chancen einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit sowie gesteigerten Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Pflegesätzen, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der weiteren Konsolidierung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße rechnen wir für 2017 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten einschl. Zuschüssen abzgl. Erlösschmälerungen von 33,2 Mio. €, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 3,1 Mio. € und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7,5 Mio. €. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,7 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 12. Mai 2017

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		63.914,00	77.937,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	176.523.801,77		173.394.022,51
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.591.002,41		1.179.784,32
3. Grundstücke ohne Bauten	35.553,48		27.865,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	147.137,00		187.061,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	895.765,99		954.596,99
6. Anlagen im Bau	2.367.508,07		7.004.273,93
7. Bauvorbereitungskosten	198.959,41	181.759.728,13	360.477,97
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Andere Finanzanlagen	54,56	200.054,56	54,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		182.023.696,69	183.386.073,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.790.977,24		5.769.452,47
3. Andere Vorräte	0,00	5.790.977,75	21.133,87
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	49.944,86		134.911,85
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.425,16		11.162,46
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.429,41		5.476,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	925.867,76	1.162.667,19	842.996,19
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.835.574,92		2.488.552,33
2. Bausparguthaben	1.294.329,73	6.129.904,65	866.305,53
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		13.083.549,59	10.139.991,42
BILANZSUMME		195.107.246,28	193.526.065,08

Bilanz zum 31. Dezember 2016

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	539.700,00		444.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	16.189.740,00		15.640.676,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)	45.000,00	16.774.440,00	39.900,00 (0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	15.500.000,00		15.000.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.317.142,43 EUR)	31.253.780,70		28.936.638,27 (1.806.028,27)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	31.000.000,00	77.753.780,70	30.500.000,00 (500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.961.023,02		3.420.840,18
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 3.317.142,43	643.880,59	- 2.806.028,27
EIGENKAPITAL GESAMT		95.172.101,29	91.176.326,94
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.199.579,00		1.211.476,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		19.747,18
3. Sonstige Rückstellungen	393.748,14	1.593.327,14	364.612,66
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.786.494,55		76.598.661,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.264.909,58		14.380.630,49
3. Erhaltene Anzahlungen	7.323.198,41		7.232.190,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.444,93		146.490,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.382.505,66		935.068,62
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.223,49		123.157,38
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 46.339,97 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.107.388,58 EUR)	1.288.745,58	98.253.522,20	1.249.355,42 (3.408,45) (1.131.719,90)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		88.295,65	88.348,05
BILANZSUMME		195.107.246,28	193.526.065,08

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.429.232,75		37.067.810,18
b) aus Pflegeentgelten	12.797.735,67		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	211.465,64		207.088,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.098,92	38.556.532,98	112.057,40
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.524,77	222.128,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		52.800,00	114.150,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		558.718,83	423.547,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.519.439,18		15.335.772,50
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen	9.468.119,92		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.413,37	20.996.972,47	4.525.639,04
ROHERGEBNIS		18.192.604,11	18.285.370,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.230.577,38		3.193.436,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 129.779,14 EUR)	743.521,73	3.974.099,11	771.686,23 (146.755,09)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.912.224,15	4.734.032,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.091.640,57	1.776.456,24
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 70.000,00 EUR)		70.000,00	30.000,00 (30.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,54	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)		42.223,98	45.825,20 (48,95)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 46.038,00 EUR)		3.346.711,35	3.511.222,15 (50.850,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		104.373,80	48.859,70
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		4.875.779,65	4.325.502,99
14. Sonstige Steuern		914.756,63	904.662,81
JAHRESÜBERSCHUSS		3.961.023,02	3.420.840,18
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.317.142,43	2.806.028,27
BILANZGEWINN		643.880,59	614.811,91

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. 2016 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 (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. Die Vergleichszahlen haben wir nicht angepasst.

In der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir den Posten Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten und den Posten Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen eingefügt. Die Umsatzerlöse wurden im Vorjahr unter dem Posten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gezeigt. Die Aufwendungen wurden im Vorjahr unter dem Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen dargestellt.

Soweit weitere 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 mittelgroße Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

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

1. 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 % und 33 % jährlich.
2. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie 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. Im Zusammenhang mit umfänglichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes. Um- und Erweiterungsbauten in

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

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens sind für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen anteilige Verwaltungskosten von T€ 52,8 einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

3. Geschäfts- und andere Bauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde nach einem Anbau im Jahre 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.
4. Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von € 0,51 vermerkt.
5. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und des Blockheizkraftwerkes in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg sowie das Blockheizkraftwerk in der Wohnanlage Trettaustraße 7–11, 11 a–c, (VE 3201). Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.
6. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen regelmäßig 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.
7. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 150 bis € 1.000 wird im Jahr des Zuganges ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.
8. Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
9. Beim Umlaufvermögen wurden die Unfertigen Leistungen sowie die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
10. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben wurden, soweit sie nicht abzuzinsen waren, zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei Forderungen sowie Sonstige Vermögensgegenstände sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben.
11. 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 %.
12. Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richtttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2005G. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Für neun Rentenbezieher entspricht der Erfüllungsbetrag dem Barwert der künftigen Pensionsleistung am Schluss des Wirtschaftsjahres. Zwei Hinterbliebenenrenten wurden nach der kollektiven Methode bewertet.

Des Weiteren wurde zum Bilanztermin für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 1,8 % p. a. sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % (im Vorjahr: 3,89 %) zugrunde gelegt. Die Aufwendungen der Zinssatzänderungen werden bei den Personalaufwendungen ausgewiesen.

13. 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 zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläen.
14. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf der Seite 36 dargestellt.
2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen beinhalten u. a. aktivierte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 270, nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von T€ 8, Schaffung einer Carportanlage mit T€ 25 sowie Baukosten in Höhe von T€ 1.164 für einen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Hamburg-Langenkamp.
Der Abgang in Höhe von T€ 126 beinhaltet den Verkauf eines Einfamilienhauses in Winsen/Luhe.
Bei den Umbuchungen handelt es sich um die Fertigstellung von zwei Mehrfamilienhäusern in Neuwiedenthal in Höhe von T€ 8.315, eines davon mit angeschlossenem Service-wohnen. Die Fertigstellung erfolgte zum 15. und 31. März 2016. Weiterhin wurden Aufwendungen in Höhe von T€ 2.046 für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Hamburg-Langenkamp in den Posten Anlagen im Bau umgegliedert.
3. Der Erwerb eines mit Gewerberäumen und Garagen bebauten Grundstücks in Hamburg-Marmstorf wird als Zugang mit T€ 486 unter dem Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten gezeigt. Es ist künftig eine Bebauung mit Wohnraum vorgesehen. Bereits angefallene Planungskosten sind unter dem Posten Bauvorbereitungskosten mit T€ 52 dargestellt.
4. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten. Es wurde in Seevetal-Meckelfeld ein Grundstück zur Bestandsbebauung angeschafft. Es besteht ein Rücktrittsrecht für die Süderelbe, sofern die zugesagten Bedingungen nicht erfüllt werden. Ausgewiesen werden die Erwerbsnebenkosten. Bereits angefallene Planungskosten werden in der Position Bauvorbereitungskosten mit T€ 101 gezeigt.

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2016

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01. 01. 2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	245.138,59	17.807,65	22.279,71	0,00	240.666,53
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	272.560.640,16	1.466.922,80	125.981,15	6.268.518,69	280.170.100,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.600.667,59	486.013,09	0,00	0,00	3.086.680,68
Grundstücke ohne Bauten	27.865,38	7.688,10	0,00	0,00	35.553,48
Technische Anlagen und Maschinen	399.208,32	0,00	0,00	0,00	399.208,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.169.589,18	179.347,89	175.820,44	0,00	3.173.116,63
Anlagen im Bau	7.004.273,93	1.310.376,45	0,00	– 5.947.142,31	2.367.508,07
Bauvorbereitungskosten	360.477,97	159.857,82	0,00	– 321.376,38	198.959,41
SACHANLAGEN GESAMT:	286.122.722,53	3.610.206,15	301.801,59	0,00	289.431.127,09
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Andere Finanzanlagen	54,56	0,00	0,00	0,00	54,56
FINANZANLAGEN GESAMT:	200.054,56	0,00	0,00	0,00	200.054,56
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	286.567.915,68	3.628.013,80	324.081,30	0,00	289.871.848,18

ANHANG

ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
01. 01. 2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2016	31. 12. 2016	31. 12. 2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
167.201,59	31.830,65	22.279,71	176.752,53	63.914,00	77.937,00
99.166.617,65	4.542.626,61	62.945,53	103.646.298,73	176.523.801,77	173.394.022,51
1.420.883,27	74.795,00	0,00	1.495.678,27	1.591.002,41	1.179.784,32
0,00	0,00	0,00	0,00	35.553,48	27.865,38
212.147,32	39.924,00	0,00	252.071,32	147.137,00	187.061,00
2.214.992,19	223.047,89	160.689,44	2.277.350,64	895.765,99	954.596,99
0,00	0,00	0,00	0,00	2.367.508,07	7.004.273,93
0,00	0,00	0,00	0,00	198.959,41	360.477,97
103.014.640,43	4.880.393,50	223.634,97	107.671.398,96	181.759.728,13	183.108.082,10
0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	54,56	54,56
0,00	0,00	0,00	0,00	200.054,56	200.054,56
103.181.842,02	4.912.224,15	245.914,68	107.848.151,49	182.023.696,69	183.386.073,66

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

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2016 EUR	2016 EUR	2015 EUR
Forderungen aus:			
Vermietung	49.944,86	4.900,37	327,90
Betreuungstätigkeit	11.425,16	0,00	0,00
anderen Lieferungen & Leistungen	175.429,41	0,00	0,00
	236.799,43	4.900,37	327,90
Sonstige Vermögensgegenstände	925.867,76	427.829,66	467.168,93
	1.162.667,19	432.730,03	467.496,83

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von T€ 426.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2016 EUR	2015 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	150.427,60	29.448,41
Instandhaltungsrücklagen	40.435,29	40.723,28
Diverse Einzelforderungen	24.735,31	31.313,31
Zuschüsse der IFB Hamburg	633.543,64	685.112,88
Erstattung Mineralölsteuer	15.405,02	17.116,20
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	55.208,11	37.710,64
Steuerguthaben	6.112,79	1.571,47
	925.867,76	842.996,19

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

7. Von dem Bausparguthaben steht ein Betrag von T€ 593 derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

8. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2016 EUR	2015 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	539.700,00	444.300,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	16.189.740,00	15.640.676,76
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.000,00	39.900,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	16.774.440,00	16.124.876,76

Die positive Veränderung des Geschäftsguthabens zum Ende des Geschäftsjahres 2016 beträgt 4,03 %.

9. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 3.961.023,02. Die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen beträgt € 3.317.142,43. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von € 643.880,59 wird in 2017 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	2015 EUR	Einstellung aus Jahresüberschuss 2016 EUR	2016 EUR
Gesetzliche Rücklage	15.000.000,00	500.000,00	15.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	28.936.638,27	2.317.142,43	31.253.780,70
Andere Ergebnismrücklagen	30.500.000,00	500.000,00	31.000.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	74.436.638,27	3.317.142,43	77.753.780,70

10. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (3,24 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 77.

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

	2016 EUR	2015 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
persönliche Verwaltungskosten	154.531,80	159.875,16
sächliche Verwaltungskosten	53.000,00	49.900,00
Betriebskosten	144.540,84	114.400,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	41.675,50	40.437,50
	393.748,14	364.612,66

12. 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. 2016

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	ART DER SICHERUNG
		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.786.494,55	4.300.786,07 (7.423.268,26)	16.202.141,28	54.283.567,20	74.786.494,55	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.264.909,58	1.158.159,81 (1.200.157,93)	3.999.156,65	8.107.593,12	13.264.909,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.323.198,41	7.323.198,41 (7.232.190,27)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.444,93	101.444,93 (146.490,63)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.382.505,66	1.382.505,66 (935.068,62)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.223,49	106.223,49 (123.157,38)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.288.745,58	183.607,00 (130.785,94)	262.755,58	842.383,00		
	98.253.522,20	14.555.925,37 (17.191.119,03)	20.464.053,51	63.233.543,32	88.051.404,13	

GPR = Grundpfandrecht – Die grundpfandrechtl. Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

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

13. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Seniorenwohnanlagen von T€ 49,9 aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sowie der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben: (Umgliederung von Beträgen aus Vermietung Gästezimmer Seniorenwohnanlagen € 7.105,49 sowie Erstattung Telefongebühren Seniorenwohnanlagen € 44.096,24)

	31. 12. 2015
	EUR
1. Umsatzerlöse	
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.060.704,69
c) Umsatzerlöse aus a. Lieferungen und Leistungen	163.259,13
4. Sonstige betriebliche Erträge	379.451,71

1. Die im Vorjahr gezeigten Erlöse aus dem Betrieb der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße wurden in 2016 in einen eigenen Posten mit der Bezeichnung Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten umgegliedert. Die Erlöse für beide Einrichtungen betragen insgesamt T€ 12.798.
2. 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 T€ 46,0 gekürzt.
3. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße wurden in den Vorjahren unter dem Posten Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gezeigt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein eigenständiger Posten mit der Bezeichnung Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen gebildet. Die Aufwendungen für beide Einrichtungen betragen T€ 9.468. In diesem Posten sind ebenfalls die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft, der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, in Höhe von T€ 4.975 enthalten. Der Ausweis erfolgte im Vorjahr unter dem Posten Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.
4. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von T€ 104,4 setzen sich aus in 2016 geleisteten Vorauszahlungen (T€ 61,2), anrechenbaren Beträgen (T€ 7,9) und Zahlungen für 2014 und 2015 (T€ 35,3) zusammen.

D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2016 über ein Eigenkapital von T€ 465,3 bei einer Bilanzsumme von T€ 684,1. Der Jahresabschluss 2016 weist einen Jahresüberschuss von T€ 51,1 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. Dezember 2016 über ein Eigenkapital von T€ 123,9 bei einer Bilanzsumme von T€ 172,9. Der Jahresabschluss 2016 weist einen Jahresüberschuss von T€ 43,2 aus.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEIT- BESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	3,00
Technische Mitarbeiter	4,00	0,50
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage	30,00	24,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9,00	12,25
	55,75	39,75

- Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

MITGLIEDERBESTAND	
Anfang 2016	9.165
Zugang 2016	531
Abgang 2016	513
Ende 2016	9.183

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund T€ 549 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

VERPFLICHTUNGEN	Mio. EUR
aus Neubautätigkeit	4,7
aus Planung	0,1
aus Instandhaltung	1,9

UNSER ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND IST DER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Michael Niemeyer, Vorsitzender
Melanie Mahnke, stellvertretende Vorsitzende (bis 30. Mai 2016)
Dirk Mecklenburg, stellvertretender Vorsitzender (ab 30. Mai 2016),
stellvertretender Schriftführer
Torsten Gerlach, Schriftführer
Kristin Appelbaum-Rückert
Lars Manschewski

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 11.05.2017 wurden € 500.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 2.317.142,43 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 500.000,00 in die Anderen Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 643.880,59 in 2017 als Dividende auszuschütten.

Hamburg, 12. Mai 2017

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 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 einer Sitzung 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 zur Situation der Seniorenwohnanlage 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. 2016 wurden hierfür insgesamt rd. 7.140 T€ investiert. In 2017 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 14.655 T€ vorgesehen; davon werden rd. 10.250 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen langfristig dazu bei, unsere Marktposition zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2016 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 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 Mitarbeitern für die erbrachte Leistung und für die gute Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2017

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 28.04.2017)

Wahlbezirk 1

WOHNANLAGEN: BAUERNHOLZTAL, FALKENBERGSWEG, KIESELTAL, MOOSTAL,
SCHEIDEBACHTAL

VERTRETER	Heyn	Günter	Scheidebachtal 2 b
	Rosan	Jörg	Moostal 8
	Bark	Heinzjürgen	Falkenbergsweg 147
ERSATZVERTRETER	Rückert	Thorsten	Bauernholtal 36

Wahlbezirk 2

WOHNANLAGEN: BERKEFELDWEG, GRUMBRECHTSTRASSE, HERMESWEG, MILCHGRUND,
STADER STRASSE, HANS-DEWITZ-RING, GILDERING

VERTRETER	Katzsch	Michael	Hans-Dewitz-Ring 12
	Glüsing	Rita	Berkefeldweg 2
	Cagli	Katarzyna	Grumbrechtstraße 78
	Knebel	Peter	Berkefeldweg 1
	Freude	Günther	Stader Straße 105
	Schroeder	Bärbel	Hermesweg 3 b
	Goik	Marianne	Berkefeldweg 7
	Jacobs	Anke	Berkefeldweg 11
	Schwerdtfeger	Barbara	Hermesweg 5 c
	Decker	Reinhard	Stader Straße 129
ERSATZVERTRETER	Redmann	Herbert	Gildering 1

Wahlbezirk 3

WOHNANLAGEN: FÄHRSTRASSE, GERAER WEG, ROTENHÄUSER DAMM, WEIMARER STRASSE

VERTRETER	Stüben	Wilfried	Geraer Weg 11
	Wittrock	Lars	Rotenhäuser Damm 4
	Mewes	Hans-Joachim	Geraer Weg 2

Wahlbezirk 4

WOHNANLAGEN: ALTER POSTWEG, BISSINGSTRASSE, HIRSCHFELDPLATZ, JULIUS-LUDOWIEG-
STRASSE, KERSCHENSTEINERSTRASSE, MARIENSTRASSE, NIEMANNSTRASSE, WOELLMERSTRASSE,
HINZEWEG, DENICKESTRASSE, TRIFTSTRASSE, VAHRENWINKELWEG

VERTRETER	Wandt	Martin	Niemannstr. 31
	Bischoff	Gabriele Sonja	Niemannstr. 11
	Busch	Hajo	Vahrenwinkelweg 69

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: DORFLAGEWEG, FRANCOPER STRASSE, KLEINFELD

VERTRETER	Zinser	Thomas	Kleinfeld 84 b
	Tetzner	Ernst	Kleinfeld 82 c
	Meier	Bernd	Dorflageweg 21 d
	Petersen	Ernst-August	Kleinfeld 79 b
	El-Masri	Samih	Francoper Straße 14/7

Wahlbezirk 6

WOHNANLAGEN: GERDAURING, NEUWIEDENTHALER STRASSE, STRIEPENWEG, TWISTERING

VERTRETER	Köhler	Thomas	Neuwiedenthaler Straße 74
	Fritsch	Britta	Gerdauring 4 a
	Bartholomäus	Uwe	Neuwiedenthaler Straße 74
	Janssen	Alwin	Twistering 26 c
	Albrecht	Karin	Neuwiedenthaler Straße 78
	Siemers	Susanne	Gerdauring 2 a
	Jahn	Klaus-Dieter	Gerdauring 4 a
	Siemer	Helmut	Gerdauring 33 a

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGEN: REHRSTIEG UND THIEMANNHOF

VERTRETER	Stolpmann	Stefan	Rehrstieg 48
-----------	-----------	--------	--------------

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: REIHENHÄUSER IN NORDERSTEDT

Wahlbezirk 9

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER

VERTRETER	Bienert	Jörg	Haakestraße 87 b	
	Glüsing	Nicola	Holunderweg 37	21220 Seevetal
	Gooßen	Gerhard	Neelandstieg 1	
	Meinschien	Elisabeth	Gromballring 19	
	Syllwasschy	Dirk	Moorstraße 2 g	21218 Seevetal
	Ludolph	Andreas	Falkenbergsweg 36	
	Schmied	Elke	Kapellenweg 11	
	Kolkmann	Hans-Hermann	Am Sportplatz 1	21698 Bargstedt
	Perlbach	Rainer	Kreertorring 81 c	
	Dunker	Wolf Dieter	Zum Jägerfeld 14	
	Lemme	Heinz	Im Grund 6	21629 Neu Wulmstorf
	Alsguth	Ulf	Hasenwinkel 13	21217 Seevetal
	Dammann	Thomas	Fosséstraße 16	21354 Bleckede
	Stahl	Heinz	Garbersweg 54	
	Probst	Peter	Hausbrucher Straße 61	
	Schröder	Ute	Haakestraße 107	
	Wohlfarth	Ingeburg	Scheideholzhang 15	
	Beenk	Peter	Heimfelder Straße 65	
	Schütt	Dieter	Meckelfelder Stieg 5	
	Sperling	Harald	Stader Straße 54	
	Dammann	Elvira	Fosséstraße 16	21354 Bleckede
	Köhler	Manfred	Urnenhang 28	
	Richter	Klaus	Eißendorfer Grenzweg 40 a	
	Antholz	Jörg	Jägerfeldweg 51	
	Kohl	Jakob	Alter Kirchweg 8	21217 Seevetal
	Oelerich	Peter	Weierheide 12	
	Schulz	Herbert	Rüterskamp 2	
	Boschat	Gerhard	Volkswohlweg 1	
	Koopmann	Adolph	Kasperstraße 23 b	21647 Moisburg

Wahlbezirk 10

WOHNANLAGEN: BERGHEIDE, HEIDJERWEG, NEUGRABENER BAHNHOFSTRASSE, RINGHEIDE,
ROSTWEG, SCHEIDEHOLZWEG, ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE, SCHEIDEHOLZHANG

VERTRETER	Heinsohn	Holger	Scheideholzweg 129
-----------	----------	--------	--------------------

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: GEORG-WILHELM-STRASSE, TRETTAUSTRASSE, ZEIDLERSTRASSE

VERTRETER	Rathei	Thorsten	Trettaustraße 7
	Ziemer	Sabine	Zeidlerstraße 39
ERSATZVERTRETER	Heße	Peter	Trettaustraße 11 a
	Gronwald	Andreas	Zeidlerstraße 37

Wahlbezirk 12

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

VERTRETER	Handke	Ute	Gordonstraße 44
	Sielaff	Peter	Kleine Straße 15 a

Wahlbezirk 13

WOHNANLAGE: AM FRANKENBERG

VERTRETER	Baumann-Sieverts	Bärbel	Am Frankenberg 34
	Buchholz	Elfriede	Am Frankenberg 36
	Boll	Hannelore	Am Frankenberg 36
	Buschmeier	Eberhard	Am Frankenberg 34
ERSATZVERTRETER	Stender	Gerhard	Am Frankenberg 34
	Zomm	Günter	Am Frankenberg 36

Wahlbezirk 14

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

VERTRETER	Müller	Hilmar	Hugo-Haase-Weg 5	21423 Winsen
	Bauer	Erich	Tönnhäuser Weg 37	21423 Winsen
ERSATZVERTRETER	Kryza	Frank	Tönnhäuser Weg 37	21423 Winsen

Wahlbezirk 15

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

VERTRETER	Goutte	Dominique	Große Wiesen 15 a	21217 Seevetal
	Streich	Ronald	Große Wiesen 15 b	21217 Seevetal

Wahlbezirk 16

WOHNANLAGEN: FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

Wahlbezirk 17

WOHNANLAGEN: FOCKSWEG UND STEENDIEK

VERTRETER	Dr. Elleuche	Nicole	Focksweg 87
-----------	--------------	--------	-------------

Wahlbezirk 18

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

VERTRETER	Bilkenroth	Harry	Hammer Landstraße 168
-----------	------------	-------	-----------------------

Unsere Wohnanlagen



-  UNSER WOHNUNGSBESTAND
-  SENIORENWOHNANLAGE HAUS AM FRANKENBERG
-  SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

Unsere Wohnanlagen

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
A. HAMBURG						
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3-7, 9, 18, 18 a+b; Kieseltal 5; Scheidebachtal 2 a+b, 4-6, 8, 10, 12, 18	34		1	4	
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a+b, 22 a+b, 22-32, 34, 36-42, 44-47, 51, 53, 55; Kieseltal 2, 4, 6 a+b, 8 a+b; Scheidebachtal 9, 11, 13 a+b, 18 a+b	69			26	1
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1-8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53			6	
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	284	9	20	36	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 21a-h; Kleinfeld 29 a-e, 31 a-e, 33 a-h, 35 a-d, 37 a-d, 28, 30, 32, 34, 36	164		79	6	2
1501*	Kleinfeld 38 a+b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	18	2	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, 135, 137	20		11	2	2
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	178		56	50	3
20*	Francoper Straße 17 a-c	18		9		1
21*	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		65	15	

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
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; Stripenweg 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	183	2
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	9
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
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		3
40*	Am Frankenberg 34, 36	78	3		41	234 ²
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	1
44	Hinzeweg 5	11			9	1
46*	Zum Jägerfeld 13			14	8	
47	Kleinfeld 88-90	16		9	16	
4701	Kleinfeld 86		2		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 ³			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	
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	153 ⁴
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45, 63-73	9		6	3	

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
B. LANDKREIS HARBURG						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
80*	Appenstedter Weg 41–45; Große Heide 3; Heidekamp 4, Seevetal	20		11		
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	
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			8	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
		4.301	23	1.136⁵⁾	1.087	471
GESAMT:		7.018				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

³⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

⁴⁾ 151 Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 196 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 UND PRODUKTION: Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

FOTOS: Sinje Hasheider (Titel, S. 7, S. 16)

VISUALISIERUNGEN: Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH (S. 12, S. 15),
Tchoban Voss Architekten GmbH (S. 13)

DRUCK: MPW Media-Print Witt GmbH

PAPIER: Druckfein, Römerturm



SÜDERELBE