

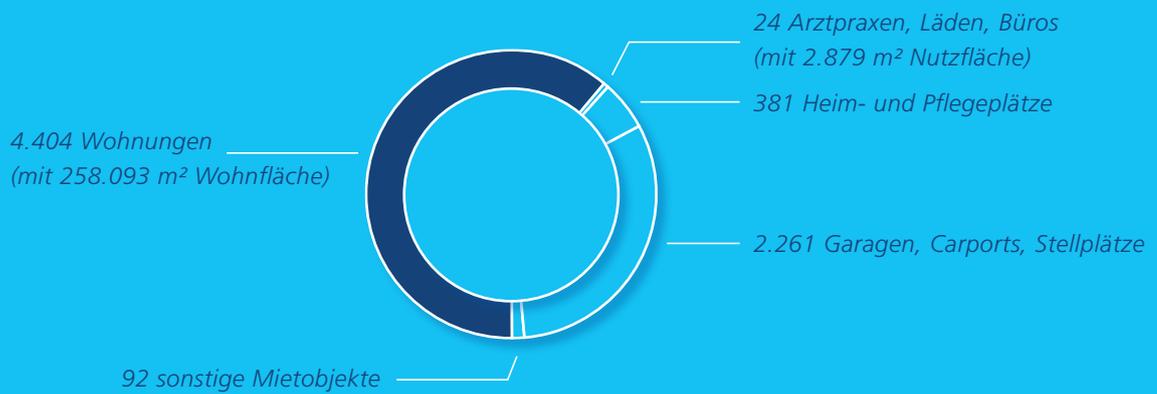


SÜDERELBE



Geschäftsbericht 2019

Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Bilanzsumme	211,0	196,5	195,9
Umsatzerlöse	40,5	40,2	39,7
aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten			
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb und Modernisierung	21,2	5,4	6,6
Instandhaltungsaufwand	8,6	7,2	8,6
Geschäftsguthaben	16,6	16,6	16,7
Rücklagen	87,4	84,7	80,3
Bilanzgewinn	0,6	0,7	0,7
BESTAND			
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	70	35	0
Bewirtschaftete Wohnungen	4.404	4.334	4.301
Mitglieder	8.929	8.984	9.077

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 2019

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

06 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

22 / LAGEBERICHT

Jahresabschluss

34 / BILANZ

36 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anhang

37 / BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

39 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

45 / ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

46 / SONSTIGE ANGABEN

48 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse

50 / VERTRETER

53 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft, Vorsitzender
Holger Rullmann

AUFSICHTSRAT

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

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Lars Manschewski, Sprecher
Dirk Syllwasschy
Dr. Clemens Veltrup

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert, Sprecherin
Dirk Mecklenburg
Michael Niemeyer

PROKURIST

Christian Mengler
Kester Portefé

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER

Sven Reuter

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 50 bis 52

*Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,*

der sich weltweit seit Anfang 2020 ausbreitende Coronavirus zeigt erhebliche Auswirkungen auf unser tägliches Miteinander und auf das Wirtschaftsleben insgesamt. Auch wenn die gesamte Bandbreite der Auswirkungen national wie international noch nicht absehbar ist, müssen wir in jedem Fall mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung und deutlichen Verwerfungen rechnen.

Das Jahr 2019 war geprägt von Fragen des Klimaschutzes, den Auswirkungen der demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft, der Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie den mit der Digitalisierung verbundenen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft. Diese Themen, aber auch die hinzukommenden globalen Fragen der Rolle Europas nach dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU sowie der Struktur der weltweiten Handelsbeziehungen beschreiben eine Welt im Wandel. Diese Themen werden die politisch und wirtschaftlich Handelnden in unserem Land neben den Herausforderungen, die sich aus der Corona-Krise ergeben, auch weiterhin beschäftigen. Wir werden uns auch für unsere Genossenschaft und unsere Geschäftsfelder auf die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen einrichten.

Unsere Genossenschaft ist dabei gut aufgestellt und wir freuen uns daher, dass wir auch für 2019 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 3,4 Mio. Euro haben wir unsere auf Kontinuität ausgerichtete Geschäftspolitik auch 2019 fortführen können.

Die Förderung unserer Mitglieder mit der Schaffung, Sicherung und Fortentwicklung unseres Angebotes von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum steht nach wie vor im Mittelpunkt unserer Anstrengungen. Unsere umfangreichen Investitionen in den Bestand kommen unseren Mitgliedern in Form einer verbesserten Wohnqualität und aufgewerteter Wohnanlagen und Quartiere zugute. Hierüber und über unsere Neubauaktivitäten können Sie sich in diesem Bericht ein umfassendes Bild machen. Wir freuen uns besonders darüber, dass in 2019 unsere Neubauvorhaben im Nachtigallenweg in Hamburg-Eißendorf, Zum Jägerfeld in Hamburg-Marmstorf und Am Saal in Meckelfeld fertiggestellt und von den Mitgliedern bezogen werden konnten. Auch die Übergabe der im Fischbeker Heidbrook erworbenen Reihenhäuser, die schrittweise bis ins Frühjahr 2020 andauert, konnte erfolgreich begonnen werden.



Holger Rullmann und Gerd Höft

Da die Pflegebranche nach wie vor, insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklungen und der Finanzierbarkeit von Pflegeleistungen, in den unterschiedlichen Sektoren vor großen Herausforderungen steht, werden wir diese Entwicklungen und Auswirkungen auf unsere Einrichtungen besonders beachten.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft ermöglicht es auch für das Geschäftsjahr 2019, vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung, wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf die Genossenschaftsanteile zu zahlen.

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

Hamburg, 19. Mai 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen, hat jedoch im Vergleich mit den Vorjahren an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um +0,6 Prozent und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (+1,3 %). Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur deutlich geteilt. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (-3,6 %). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 % bzw. +4,0 %). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export (+0,9 %) beigetragen, die Importe stiegen um +1,9 Prozent. Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom privaten Konsum gestützt (+1,6 %). Die Konsumausgaben des Staates stiegen sogar um +2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren. Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um +3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur +0,4 Prozent. Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) waren im Jahresvergleich aufgrund der schwachen Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten 2019/2018 sogar rückläufig (-1,7 %). Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1,0 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzt die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklichen Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus. Auch das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um +1,4 Prozent (Vj. +1,1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. € (nach 315,9 / 308,6 bzw. 305,2 Mrd. € in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. € bzw. +8,7 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 rd. 244,6 Mrd. € (+ 8,8 % ggü. Vorjahr). Auf den Wohnungsneubau entfielen dabei 78,5 Mrd. € (Vj. 71,7 Mrd. €)

und auf Bauleistungen im Bestand 166,1 Mrd. € (Vj. 153,1 Mrd. €). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wurde vor dem Beginn der Corona-Pandemie mit einem Bauvolumen i.H.v. rd. 459 Mrd. € gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. € (+6,6 % bzw. +5,8 %). Dem Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3,0 Prozent in diesem und im nächsten Jahr wurde dabei eine tragende Säule zugesprochen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Rezession sind diese Prognosen jedoch deutlich vorsichtiger zu sehen.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 +3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um +0,5 Prozent. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rd. 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rd. 350.000 bis 400.000 Wohnungen, davon rd. 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment. Gerechnet wird mit etwa 310.000 Fertigstellungen für das Gesamtjahr 2019. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite jedoch wenig wahrscheinlich. Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie aufgrund von Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite des Baugewerbes und des Handwerks. Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rd. 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von +0,9 Prozent beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um +1,6 Prozent. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte. Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2019 auf 5,0 Prozent (Vorjahr 5,2 %). Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich trotz gebremster Konjunktur sehr robust.

In Hamburg ist im ersten Halbjahr 2019 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um +3,4 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real +1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei +2,4 Prozent nominal und +0,4 Prozent real lag. Die Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen lag mit +1,5 Prozent deutlich über der bundesweiten Entwicklung (+0,9 %). Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2019 mit einem Wert von 6,0 Prozent nur leicht über dem Dezember-Vorjahreswert von 5,9 Prozent.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Nach Schätzungen wird sich die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2040 auf 1,949 bis 2,051 Mio. Personen erhöhen. Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke 2019 erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Seit 2011 wurden in Hamburg insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Die Bemühungen des Senats und der Wohnungswirtschaft zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden Genehmigungen für 83.512 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 20.000 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2018 waren es 10.674 fertiggestellte Wohnungen, zuletzt wurden 1977 so viele öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

Der Pflegemarkt in Deutschland steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Der Trend zur Ambulantisierung und Privatisierung hält bei steigender Personalknappheit weiter an. Durch die Alterung der Gesellschaft ist bis 2030 in Deutschland mit 4,4 Millionen Pflegebedürftigen zu rechnen, das entspricht gegenüber dem Jahr 2017 einer Steigerung von 26 Prozent. Der damit einhergehende Bedarf an Personal und Kapital ist riesig. Im Pflegebereich herrscht weiterhin Personalknappheit. Zwar sind zwischen 1999 und 2017 348.000 zusätzliche Vollzeitkräfte hinzugekommen, trotzdem steigt der Mangel an Pflegefachkräften. So lag im Juli 2019 die Zahl der gemeldeten offenen Stellen in Pflegeeinrichtungen mehr als doppelt so hoch wie im Juli 2009, im Vergleich zu Juli 2017 stieg sie um 6 Prozent. Der prognostizierte Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2030 auf rd. 4,4 Millionen und bis 2040 auf rd. 5 Millionen hätte bei Fortschreibung des Status quo einen zusätzlichen Bedarf von 378.000 stationären Pflegeplätzen bis 2040 zur Folge. Um die steigende Zahl der Pflegebedürftigen versorgen zu können, ist bis 2040 daher mit insgesamt 184.000 bis 396.000 zusätzlichen Vollzeitkräften in der stationären und mit 107.000 bis 209.000 zusätzlichen Vollzeitkräften in der ambulanten Pflege zu rechnen. Da der Fachkräftemangel bereits große Teile der deutschen Wirtschaft erfasst hat und sich die demografischen Veränderungen in den 2020er Jahren verschärfen werden, wird es zukünftig umso mehr darum gehen, den Pflegeberuf und die damit verbundenen Arbeitsbedingungen attraktiver zu gestalten. Auch in diesem Zusammenhang sind strukturelle Veränderungen auf der Seite der Leistungserbringer wie auch auf der Finanzierungsseite in den nächsten Jahren zu erwarten.



Nachtigallenweg 10, Hamburg-Eißendorf

Bautätigkeiten

Neubauten

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir drei Bauvorhaben, über die wir bereits in den Vorjahren berichtet haben, fertiggestellt:

HAMBURG-EISSENDORF, NACHTIGALLENWEG 10

Die 19 Wohnungen (2-Zimmer- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen) wurden am 01.07.2019 fertiggestellt. Aufgrund der Witterungsbedingungen wurden die Außenanlagen und damit auch die fünf Außenstellplätze im August 2019 fertiggestellt und anschließend an die Mitglieder übergeben. Das Gebäude wurde für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) und nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 errichtet. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 50 m² bis ca. 63 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert, mit Ausnahme der Wohnung im Souterrain. Daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden.



Am Saal 15-19, Seevetal-Meckelfeld

HAMBURG-MARMSTORF, ZUM JÄGERFELD 13 A+B

Diese Wohnanlage, bestehend aus 15 freifinanzierten Wohnungen, wurde am 31.07.2019 bezogen. Ein Wohngebäude wurde mit einem Aufzug ausgestattet. Bei dem anderen Hauseingang sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Gebäude bieten von einer 2-Zimmer-Wohnung (54 m²) bis zu einer 3-Zimmer-Wohnung (79 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

SEEVETAL-MECKELFELD, AM SAAL 15-19

Die Sparkassen-Filiale wurde bereits Mitte Oktober 2019 an den Mieter übergeben. Die 24 Mitglieder konnten zum 31.12.2019 die neuen Wohnungen beziehen. Ebenso fertiggestellt wurden 26 Kfz-Außenstellplätze. Zwei der drei Hauseingänge wurden mit einem Aufzug ausgestattet, so dass 18 der 24 Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind. Die Gebäude bieten von einer 2-Zimmer-Wohnung (48 m²) bis zur 3-Zimmer-Wohnung (78 m²) eine große Typen-

vielfalt für die jeweiligen Wohnbedürfnisse unserer Mitglieder. Diese Wohnanlage ist ebenfalls freifinanziert, so dass auch diese Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

REIHENHÄUSER NEUBAUGEBIET FISCHBEKER HEIDBROOK

Auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne hat die Süderelbe von einem Projektentwickler im Geschäftsjahr 20 Reihenhäuser erworben. Die Häuser haben eine Wohnfläche von 135 m² bis 150 m² und verfügen über 4 oder 5 Zimmer. Ein kleiner Garten mit einem Gartenhaus und einem Pkw-Stellplatz gehören ebenfalls zu jedem Gebäude. Die Reihenhäuser sind nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und freifinanziert.



Rückansicht Maronenhof

12 Reihenhäuser wurden im Geschäftsjahr übergeben. Die weiteren acht Reihenhäuser wurden zum 01.02.2020 bzw. 01.04.2020 fertiggestellt. Alle Reihenhäuser sind vermietet.

NEUGRABEN-FISCHBEK, ERBBAURECHT

Im I. Quartal 2019 konnten wir für ein Grundstück in Neugraben-Fischbek das Erbbaurecht von Privateigentümern erwerben. Das Grundstück ist mit 62 Wohnungen bzw. Reihenhäusern bebaut.

HAMBURG-NEUGRABEN, 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 weitestgehend einen Neubaustandard. Im Berichtsjahr wurden eine Doppelhaushälfte und eine Wohnung komplett modernisiert.

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.

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 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, die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie eine Vielzahl von kostenintensiven kommunalen Auflagen zu deutlich erhöhten Baukosten und damit höheren Kosten des Wohnens. Auch die momentane Tendenz der Freien und Hansestadt Hamburg, zukünftig städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, sehen wir sehr kritisch.

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

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 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.008 m² und 11 Garagen, bebaut. Die Wohnanlage wurde 1958 errichtet. Da ein Umbau der Wohnungen nach heutigen Anforderungen 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.

Geplant ist, die drei Gebäude (Appenstedter Weg 41-45) abzubauen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 28 Wohnungen und notwendigen Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Nach den aktuellen Planungen können die Gebäude über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Wohnfläche wird ca. 2.000 m² betragen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 54 m² bis 80 m² und es werden 2- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Aktuell befinden wir uns in der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB werden wir vermutlich im III. Quartal 2020 erreichen. Mit der Baumaßnahme werden wir voraussichtlich im Frühjahr 2021 beginnen können.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE/SCHIEDENHOLZWEG

Von einer Erbgemeinschaft haben wir gemeinsam mit der Behrendt-Gruppe ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Schiedenholzweg, erworben (der Anteil der Süderelbe beträgt ca. 22,6 %). Der Kaufpreis wurde im März 2018 gezahlt. Ein weiterer Kaufpreis für das Grundstück zur Größe von ca. 14.500 m² wird in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes und des Erreichens der Vorweggenehmigungsreife im laufenden Bebauungsplanverfahrens gemäß § 33 BauGB fällig. 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. Aktuell gehen wir davon aus, dass wir mit dieser Baumaßnahme nicht vor Mitte 2021 beginnen können.

ERWERB ERBBAURECHT

Den Leitgedanken einer generationsübergreifenden Bestandssicherung und -pflege folgend konnten wir im II. Quartal 2020 für drei Grundstücke in Neugraben-Fischbek die Erbbaurechte von Privateigentümern erwerben. Auf den Grundstücken befinden sich 532 Wohnungen bzw. Reihenhäuser. Wir können jetzt Investitionen in diese Bestände vornehmen, die auch über den bisherigen Endtermin des Erbbaurechtes hinaus wirtschaftlich darstellbar sind. Dies garantiert unseren Mitgliedern in diesen Wohnanlagen eine unverminderte Pflege der Bestände durch die Genossenschaft bei gleichbleibend guter Wohnqualität.



Die Wohnanlage in der Georg-Wilhelm-Straße

Modernisierung und Instandsetzung

Neben der Neubau- und umfangreichen 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 33 Wohnungen (Vorjahr 23) modernisiert. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 1.132 Wohnungsmodernisierungen.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.886 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.

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und betrug im Geschäftsjahr 8,07 % (Vorjahr 7,71 %). Neben dem Erstbezug der Wohnanlage mit 19 Wohnungen in Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10, der Wohnanlage mit 15 Wohnungen in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b, der 20 Reihenhäuser in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Röttiger Kaserne und der Wohnanlage mit 24 Wohnungen und einer Gewerbeinheit in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15-19 hatten wir im Geschäftsjahr 351 Mieterwechsel (Vorjahr 334) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 94 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:

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

Im Jahr 2019 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 24 Wohnungen nicht vermietet.

Mitgliederentwicklung

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

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.984	106.848
Zugang 2019	382	4.935
	9.366	111.783
Abgang 2019	– 437	– 5.410
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	8.929	106.373

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,9 Anteilen (im Vorjahr 11,9) beteiligt.

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31. 12. 2019 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.629
Fördernde Mitglieder	2.529
Noch zu versorgende Mitglieder	1.347
Vorgemerkte Kündigungen	62
Doppelmitgliedschaften	340
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	22
INSGESAMT	8.929

Unter den 1.347 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.131 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 95 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 2019		31. DEZEMBER 2018	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	14	4	12	5
Technische Angestellte	4		4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage				
Haus Am Frankenberg	23	25	25	23
Hauptamtliche Hauswarte	9		9	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		13		12
	50	42	50	40

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2019 eine kaufmännische Auszubildende. Drei Mitarbeiterinnen befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Drei Mitarbeiterinnen sind langfristig erkrankt.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft sowie für die Mitarbeiter in den Seniorenwohnanlagen nach dem Haustarifvertrag zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gezahlt. Neue Mitarbeiter wurden in 2019 grundsätzlich bei der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überließ der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Seit dem 01.01.2020 werden alle Mitarbeiter bei der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG geführt und angestellt.

Am Bilanzstichtag waren es 115 Beschäftigte (davon 44 Teilzeitbeschäftigte, 17 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 99 Beschäftigte (davon 30 Teilzeitbeschäftigte, 14 Auszubildende und 10 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 6.311,6 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2019 insgesamt 7 Pensionäre und 4 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 durch die Übernahme einiger Garagen und Stellplätze in die Verwaltung im Geschäftsjahr geringfügig erhöht. Der Verwaltervertrag mit einer Kommune für zwei Wohnanlagen mit 104 Wohnungen wurde einvernehmlich zum 31.12.2019 beendet.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, einer Kommune, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 968 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 626 Garagen/Stellplätze, 19 Gewerbeeinheiten und 164 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 17 Mitarbeiter, von denen 5 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten.

“Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt seit dem 01.02.2019 die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und hat am Bilanzstichtag 27 Mitarbeiter, von denen 13 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Apleona Ahr Carecatering GmbH, Oberhausen.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 17.05.2019 bis zum 13.06.2019 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 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 ff. 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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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 13.06.2019

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

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 in Hamburg, und zwar mit 3.487 Wohnungen im Bezirksamtbereich Harburg und mit 503 Wohnungen im Bezirksamtbereich Hamburg Mitte. Weitere 414 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

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

Am 31.12.2019 verwalteten wir in 610 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.162 Mietobjekte. Das sind 108 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.404	Wohnungen	mit	258.093 m ²	Wohnfläche
24	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.879 m ²	Nutzfläche
381	Heim- und Pflegeplätze			
2.261	Garagen, Carports, Stellplätze			
92	sonstige Mietobjekte			

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Fertigstellung von drei Neubaumaßnahmen sowie den Ankauf von 12 neu erstellten Reihen-Einfamilienhäusern um insgesamt 70 Wohnungen erhöht. Im Einzelnen waren dies Zugänge in Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10 (VE 34), in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13a/13b (VE 46), in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15-19 (VE 79) sowie in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Kratt-eichenweg 2a-4e/Maronenhof 1a-1d (VE 59). Der Ankauf umfasst insgesamt 20 Objekte, von denen bis zum 31.12.2019 zunächst 12 Reihenhäuser übergeben werden konnten. Darüber hinaus wurden innerhalb des Neubaus in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15 eine rd. 410 m² große Gewerbeeinheit erstellt und in Hamburg-Neugraben-Fischbek ein ehemaliges Erbbaugrundstück erworben.

Daneben betreuen wir die Bewohner von zwei Wohnanlagen, 21 Seniorenwohnungen in Hamburg-Neugraben-Fischbek und 49 Seniorenwohnungen in Hamburg-Hamm.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.569 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 81,0 % unseres Wohnungsbestandes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch 2019 fort. Für Hamburg ergibt sich mit real plus 1,6 % ein im Bundesvergleich (0,4 %) deutlich überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs und damit einhergehend die Haushaltszahl wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Laut vorliegender Prognosen wächst die Bevölkerung der Stadt im moderaten Zuwanderungsszenario bis 2040 um rd. 147 Tsd. Einwohner (+8,0 %), erst danach könnte sich ein Rückgang ergeben. Gleichzeitig erhöht sich die Zahl der 80-jährigen und Älteren in Hamburg voraussichtlich um 36 % auf rd. 135 Tsd. Personen und damit die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegedienstleistungen.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg Ende 2018 innerhalb von 10 Jahren auf 54,5 % (+2,9 %-Punkte).

Der deutlich überwiegende Teil der Hamburgerinnen und Hamburger wohnt zur Miete, so werden 75 % des Wohnungsbestandes der Stadt von Mietern bewohnt. Hierbei besteht trotz der guten wirtschaftlichen Lage eine wachsende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Zwar konnte durch die zuletzt höhere Neubautätigkeit preisdämpfend auf die Mietentwicklung eingewirkt und zwischen April 2017 und April 2019 ein unter der allgemeinen Preissteigerung (+3,3 %) liegender Mietenanstieg (+2,6 %) verzeichnet werden, die hohe Zahl der bis 2023 aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen (rd. ¼ des aktuellen Bestandes) führt jedoch zu einem deutlichen Nachfrageüberhang in diesem Segment. Damit werden auch die südlichen Stadtteile Hamburgs sowie die umliegenden Städte und Gemeinden im Speckgürtel der Metropole als relativ preisgünstige Wohnstandorte zunehmend attraktiver.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr wurden neben dem Erstbezug der Neubauvorhaben insgesamt 351 Mieterwechsel bearbeitet. Die Fluktuationsrate betrug 8,07 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 334 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 7,71 %) zu verzeichnen. Im Jahr 2019 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. 94 Mieterwechsel (26,8 %) entfielen auf interne Umzüge im eigenen Wohnungsbestand.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr 93,3 % bzw. 84,7 % (Vorjahr 94,0 % bzw. 93,4 %).

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019 und zum Vorjahr gegenüber:

	PLAN 2019 Mio. EUR	IST 2019 Mio. EUR	IST 2018 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	35,2	34,7	34,4
Instandhaltung	8,5	8,6	7,2
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	2,5	2,8	2,9
JAHRESÜBERSCHUSS	4,1	3,4	5,0

Die Abweichung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte (einschl. Zuschüssen und abzgl. Erlösschmälerungen) zum Planansatz 2019 ergibt sich aus belegungsbedingten Mindererlösen der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße. Gleichzeitig wurden die Wohnungsmieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen planmäßig über Neuvermietungen sowie moderate Anpassungen an den geltenden Mietspiegel erhöht und die Zugänge aus den fertiggestellten Neubauten und dem Ankauf integriert.

Die Instandhaltung überschritt den Planansatz 2019 im Zuge gestiegener Kosten einer geplanten Großinstandhaltungsmaßnahme in der Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg.

Die Zinsaufwendungen waren trotz der Neubaufinanzierung aufgrund der Zinsdegression gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Gegenüber dem Plan 2019 wirkte sich u.a. der Ankauf von 20 neuen Reihenhäusern aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei relativ konstantem Personalbestand gestärkt haben. Die sich weiter verschärfende Entwicklung auf dem Pflegefachkräftemarkt und die damit einhergehenden Einschränkungen bei der Belegung der vorhandenen Kapazitäten konnten weitestgehend wirtschaftlich aufgefangen werden.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Positive Ergebnisbeiträge konnten zudem durch die Betreuungstätigkeit realisiert werden. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 3,4 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr 5,0 Mio. €).

Den durch Bestandszugänge und Mietanpassungen gestiegenen Erlösen aus Nettokaltmieten und Pflegeentgelten standen planmäßig höhere Instandhaltungsaufwendungen im Wohnungsbestand und in der Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg gegenüber. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich zudem im Zuge der geplanten Umstellung der zentralen Verwaltungssoftware (ERP-System).

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

ERTRAGSLAGE	2019		2018		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
ENTSTEHUNG	41,5	100,0	41,3	100,0	+ 0,2
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl.					
Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,7	83,6	34,4	83,3	+ 0,3
Gebühren, Umlagen u. a.	5,8	14,0	5,8	14,0	0,0
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)	1,0	2,4	1,1	2,7	- 0,1
VERWENDUNG	41,5	100,0	41,3	100,0	+ 0,2
Heiz- und Betriebskosten	5,0	12,1	4,9	11,9	+ 0,1
Instandhaltungskosten	7,4	17,8	6,2	15,0	+ 1,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung Pflegeeinrichtungen und Bestandsveränderungen)	11,3	27,2	11,1	26,9	+ 0,2
Personalaufwendungen	4,3	10,4	4,2	10,2	+ 0,1
Abschreibungen	4,9	11,8	4,9	11,9	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,4	3,4	1,1	2,6	+ 0,3
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	2,8	6,7	2,9	7,0	- 0,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	2,4	1,0	2,4	0,0
Jahresüberschuss	3,4	8,2	5,0	12,1	- 1,6

Die Betriebs- und Heizkosten, die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH sowie die Instandhaltungskosten der Pflegeeinrichtungen werden unter der Position 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 Bestandszukäufe 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 Rechnungslegungsstandard (DRS) Nr. 21 aufgestellt und zeigt die Veränderung der liquiden Mittel.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 Mio. EUR		2018 Mio. EUR	
Finanzmittelbestand zum 01. 01.	3,4		3,3	
Cashflow aus				
laufender Geschäftstätigkeit	+ 11,8	*)	+ 12,7	*)
Investitionstätigkeit	– 21,5		– 6,6	
Finanzierungstätigkeit	+ 7,3	**)	– 6,0	**)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.	1,0		3,4	
*) darin enthalten:				
Cashflow nach DVFA/SG	8,3 Mio. EUR		9,9 Mio. EUR	
***) darin enthalten:				
planmäßige Tilgungen	– 4,9 Mio. EUR		– 5,3 Mio. EUR	
gezahlte Zinsen	– 2,8 Mio. EUR		– 2,9 Mio. EUR	

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen im Wesentlichen 21,2 Mio. € auf die Neubautätigkeit (58 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) sowie den Ankauf von 20 Reihenhäusern und einem Erbbaugrundstück. Auf die Modernisierungstätigkeit entfielen 0,3 Mio. €.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 15,5 Mio. € für die Investitionen der aufgezeigten Neubautätigkeit, den Ankauf der 20 Reihenhäuser sowie den Erwerb des ehemaligen Erbbaugrundstücks. Die planmäßigen Tilgungen betragen 4,9 Mio. €, auf außerplanmäßige Rückzahlungen entfielen 0,2 Mio. €, die Zinsaufwendungen betragen 2,8 Mio. €.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2019 wie folgt dar:

	31. 12. 2019		31. 12. 2018		VERÄNDERUNG
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Anlagevermögen	201,3	95,4	184,5	93,9	+ 16,8
Umlaufvermögen	9,7	4,6	12,0	6,1	- 2,3
GESAMTVERMÖGEN	211,0	100,0	196,5	100,0	+ 14,5
Eigenkapital	104,7	49,6	101,9	51,9	+ 2,8
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,3	0,6	1,2	0,6	+ 0,1
– aus der Dauerfinanzierung	93,4	44,3	82,9	42,2	+ 10,5
– langfristige Verbindlichkeiten	1,1	0,5	1,1	0,5	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	10,5	5,0	9,4	4,8	+ 1,1
GESAMTKAPITAL	211,0	100,0	196,5	100,0	+ 14,5

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Mio. € angestiegen. Den Zugängen aus der Investitionstätigkeit von 21,7 Mio. € standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,9 Mio. € gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um 2,3 Mio. € gesunken. Ursächlich ist hierfür im Wesentlichen der investitionsbedingte Rückgang bei dem Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (15,5 Mio. €), abzüglich der planmäßigen Tilgung (4,9 Mio. €) sowie einer Sondertilgung (0,2 Mio. €).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € gestiegen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Steigerung bei dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % der Bilanzsumme und ist fast vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital erhöht sich um 2,8 Mio. € auf 104,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote sinkt von 51,9 % im Vorjahr auf 49,6 % am 31. Dezember 2019.

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapital	Mio. EUR	104,7	101,9	97,7	95,2	91,2
Quote	%	49,6	51,9	49,9	48,8	47,1

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:

			2019	2018
EK-Quote	$\frac{\text{Eigenkapital 31.12.}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	%	49,6	51,9
EK-Rentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis v. Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital 31.12.}^*)}$	%	3,3	5,0
Cashflow nach DVFA/SG	vgl. Kapitalflussrechnung	Mio. EUR	8,3	9,9
Ø monatliche Wohnungsmiete	$\frac{\text{(Jahressollmiete WE+Aufw.zusch.)}}{\text{12 Wohnfläche}}$	EUR/m ² p.M.	6,46	6,38
Mietrückstandsquote	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmieten + Umlagen}}$	%	0,16	0,14
Ø Instandhaltungskosten ohne Pflegeeinrichtung	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	EUR/m ² p.a.	28,1	24,4
Fluktuationsquote	$\frac{\sum \text{Auszüge Wohnungen}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	8,07	7,71
Ø Leerstandsquote	$\frac{\sum \text{Leerstandsmonate WE}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	0,57	0,43
Ø Auslastung Pflegeeinrichtungen (HAF / HHL)	$\frac{\sum \text{Belegungstage p.a.}}{\text{Jahrespflegekapazität Tage}}$	%	93,3 / 84,7	94,0 / 93,4

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

Im Bereich der operativen finanziellen Leistungskennzahlen gewinnt die Mietrückstandsquote mit Blick auf die pandemiebedingten gesamtwirtschaftlichen Risiken und die regulatorischen politischen Eingriffe an Bedeutung.

Die Leerstandsquote liegt mit 0,57 % trotz des leichten Anstiegs gegenüber dem Vorjahr (0,43 %) auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau.

Bei nachhaltig hoher Pflegeplatznachfrage begrenzt auf der Angebotsseite insbesondere das vorhandene Fachkräftevolumen die mögliche Auslastung der Seniorenwohnanlagen. Der weiterhin anhaltende Druck auf dem Pflegepersonalmarkt wirkte 2019 in beiden Einrichtungen dämpfend auf die Belegung und führte zu Rückgängen von 0,7%-Punkten bzw. 8,7%-Punkten.

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 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, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31.12.2024 ablaufen, über ein Restschuldvolumen von insgesamt rd. 7,1 Mio. € vorzeitig Verlängerungs- und Umfinanzierungsvereinbarungen getroffen haben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Miteinander als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die aus Sicherheitsgründen sehr kurzfristig und nur schrittweise angelegten politischen Entscheidungen machen es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG zu rechnen. Zu nennen sind hierbei aus derzeitiger Sicht Risiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung damit eingeplanter Mieteinnahmen. Darüber hinaus ist mit Verzögerungen im operativen Neuvermietungsprozess und mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Effekte werden im Rahmen des laufenden Controllings ermittelt, um hierauf geeignet reagieren zu können.

Der Betrieb unserer Pflegeeinrichtungen ist aufgrund der besonderen gesundheitlichen Risiken durch den Virus für ältere Menschen in besonderem Maße betroffen. Hier gelten außerordentlich restriktive behördliche Vorgaben, die im Sinne der Fürsorge für die Bewohner und Mitarbeiter unbedingt einzuhalten sind und durch die damit verbundenen Ertrags- und Kosteneffekte (z.B. Aufnahmestopp, Schließung von Stationen) negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg der Einrichtungen wirken können. Auch hier werden auf Basis regelmäßiger Berichterstattung und permanenter Lageanalysen individuell notwendige Handlungsmaßnahmen umgesetzt. Gleichzeitig werden langfristig risikominimierende Strategien für das bestehende Angebot des Seniorenwohnens mit verbundener Pflege entwickelt.

Der Pflegemarkt wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin wachsen und sich vor dem Hintergrund der Ambulantisierung im Bereich der Versorgungsformen stärker ausdifferenzieren. Die Wettbewerbsslage wird erfordern, das eigene Leistungsangebot (z.B. spezielle Demenzbereiche) und die Leistungsfähigkeit flexibel anzupassen, um nachhaltig wirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen. Grundsätzlich ist der Betrieb der Pflegeeinrichtungen permanent dem Risiko ausgesetzt, das aufgrund des Mangels an Pflegepersonal, insbesondere bei den Pflegefachkräften, trotz bestehender Nachfrage nach Pflegeplätzen die vorhandenen Kapazitäten nicht ausgelastet sind. Es besteht das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel in diesem Bereich nochmals weiter verschärft. Eine Auslastungseinschränkung würde die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen belasten und gegebenenfalls langfristig zu einer Anpassung der Angebotskapazitäten führen. Diesem Risiko versuchen wir durch eine hohe Ausbildungsquote sowie der qualitätsorientierten Anpassung der Pflegekapazitäten (Rückbau von Doppelbettzimmern) zu begegnen.

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. In Fortführung der bereits in 2019 erfolgreich umgesetzten Strategie, nachhaltig den Bestand und die Bestandspflege zu sichern, wurden in 2020 drei Erbbaurechte erworben und damit für 532 Wohneinheiten langfristige Investitionsplanungen ermöglicht.

Bei auch zukünftig moderat steigenden Nutzungsgebühren und steigenden Pflegesätzen, weiterhin niedrigen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten einschl. Zuschüssen abzgl. Erlösschmälerungen von 34,9 Mio. €, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 2,5 Mio. € und Kosten für Instandhaltung i.H.v. 9,0 Mio. €. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Hamburg, 19. Mai 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		104.934,00	43.865,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	188.112.085,01		176.358.534,70
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	903.675,32		977.812,32
3. Grundstücke ohne Bauten	349.409,93		302.526,18
4. Technische Anlagen und Maschinen	123.393,00		176.551,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	993.695,55		1.061.904,55
6. Anlagen im Bau	6.882.590,25		5.293.962,90
7. Bauvorbereitungskosten	33.747,77		20.005,76
8. Geleistete Anzahlungen	3.595.570,49	200.994.167,32	0,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
2. Andere Finanzanlagen	554,56	225.554,56	54,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		201.324.655,88	184.460.216,97
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.853.050,38	5.853.050,89	5.773.463,67
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	42.338,46		36.638,91
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.304,25		12.452,89
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.837,12		88.404,38
4. Forderungen an verbundene Unternehmen	44.816,31		6.210,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände	561.411,48	801.707,62	696.172,26
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	997.322,82		3.360.169,98
2. Bausparguthaben	2.022.513,93	3.019.836,75	2.025.349,02
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		9.674.595,26	11.998.862,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.517,00	1.857,00
BILANZSUMME		211.000.768,14	196.460.936,46

Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	560.550,00		527.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.954.500,00		16.027.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)	87.600,00	16.602.650,00	37.200,00 (0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	17.000.000,00		16.500.000,00 (500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.747.992,80 EUR)	37.946.791,87		36.198.799,07 (3.354.987,64)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)	32.500.000,00	87.446.791,87	32.000.000,00 (500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.395.428,48		5.005.220,24
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.747.992,80	647.435,68	-4.354.987,64
EIGENKAPITAL GESAMT		104.696.877,55	101.940.531,67
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.251.486,00		1.234.291,00
2. Steuerrückstellungen	2.100,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	437.731,39	1.691.317,39	398.048,91
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.100.429,77		71.565.069,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.267.088,97		11.365.338,18
3. Erhaltene Anzahlungen	7.411.966,05		7.399.266,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.795,40		117.019,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.108.372,90		1.003.873,11
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	242.965,11		128.901,18
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 18.454,50 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.085.476,54 EUR)	1.249.482,00	104.506.100,20	1.213.625,23 (12.266,61) (1.051.739,04)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		106.473,00	94.972,51
BILANZSUMME		211.000.768,14	196.460.936,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.627.442,96		25.908.933,15
b) aus Pflegeentgelten	13.837.610,90		14.278.919,80
c) aus Betreuungstätigkeit	205.396,21		196.034,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.809,59	40.965.259,66	296.655,21
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		79.586,71	22.409,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		108.950,00	99.200,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		359.929,13	367.087,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.681.790,72		11.440.399,03
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	11.020.558,53		10.614.231,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.773,44	23.713.122,69	10.390,61
ROHERGEBNIS		17.800.602,81	19.104.218,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.495.126,51		3.372.831,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 181.819,70 EUR)	835.703,96	4.330.830,47	830.618,77 (189.909,76)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.934.137,10	4.913.325,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.389.120,37	1.117.985,78
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 40.000,00 EUR)		40.000,00	50.000,00 (50.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,78	0,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)		27.332,57	27.898,24 (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 37.890,00 EUR)		2.797.374,45	2.943.062,01 (42.253,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.960,56	62.211,11
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		4.351.513,21	5.942.082,97
14. Sonstige Steuern		956.084,73	936.862,73
JAHRESÜBERSCHUSS		3.395.428,48	5.005.220,24
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.747.992,80	4.354.987,64
BILANZGEWINN		647.435,68	650.232,60

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 31.12.2019 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 17.07.2015 (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:

1. Bei abgezinsten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.
2. 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.
3. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare 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; ab Gebäudebaujahr 2018 von 50 Jahren. Für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg 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 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 109,0 T€ einbezogen, die wir aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt haben. 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 in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 € vermerkt. In Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde im Jahr 2017 der Erwerb des Grundstücks Weidenkehre/Scheideholzweg beurkundet. Der Grundstücksanteil der Süderelbe beträgt ca. 3.304 m². Die Kaufpreiszahlung erfolgte im März 2018. Bisherige Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes werden zum Stichtag mit einem Wert in Höhe von 349,4 T€ ausgewiesen. Es wird ein weiterer Kaufpreis für das Grundstück in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes fällig, sobald das durchzuführende Bebauungsplanverfahren den Stand der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 BauGB erreicht hat.
6. 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 die Blockheizkraftwerke in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und der Wohnanlage Trettaustraße 7–11, 11 a–c. 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 15jährige Nutzungsdauer unterstellt.
8. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € 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 %.
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 1,8 % und eine Fluktuationsrate von 0,0 % 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 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) und der vergangenen 10 Jahre mit 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) 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

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf der nachfolgenden Seite dargestellt.
2. Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen verändert sich durch Zugänge aus dem Ankauf eines Erbbaugrundstückes in Hamburg-Neugraben-Fischbek, dem Teilerwerb von 20 Reihenhäusern im Fischbeker Heidbrook sowie zu aktivierenden Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Altbestand der Waldfriedensiedlung.
Zudem erhöht sich der Posten durch die Umbuchung von zwei in die Bewirtschaftung übernommenen Neubaumaßnahmen in Hamburg-Eißendorf und Hamburg-Marmstorf.
3. Die Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten weist ein für die zukünftige Bebauung erworbenes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek aus.
4. Der Posten Anlagen im Bau veränderte sich im Geschäftsjahr durch Umgliederung von zwei fertiggestellten Neubaumaßnahmen in Hamburg-Eißendorf und Hamburg-Marmstorf sowie den Zugang eines weiteren Bauvorhabens in Seevetal-Meckelfeld.
5. Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Projektleistungen für ein weiteres künftiges Neubauvorhaben in Seevetal-Meckelfeld.
6. Der Posten Geleistete Anzahlungen betrifft den Erwerb der 20 Reihenhäuser im Fischbeker Heidbrook.

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2019

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01. 01. 2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	253.770,73	94.538,30	31.277,38	0,00	317.031,65
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	288.969.677,41	8.345.129,69	0,00	7.973.474,53	305.288.281,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.626.438,71	0,00	0,00	0,00	2.626.438,71
Grundstücke ohne Bauten	302.526,18	41.976,58	0,00	4.907,17	349.409,93
Technische Anlagen und Maschinen	531.541,99	0,00	0,00	0,00	531.541,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.132.086,04	140.109,89	150.753,91	0,00	3.121.442,02
Anlagen im Bau	5.293.962,90	9.562.101,88	0,00	-7.973.474,53	6.882.590,25
Bauvorbereitungskosten	20.005,76	18.649,18	0,00	-4.907,17	33.747,77
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.595.570,49	0,00	0,00	3.595.570,49
SACHANLAGEN GESAMT	300.876.238,99	21.703.537,71	150.753,91	0,00	322.429.022,79
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00
Andere Finanzanlagen	54,56	500,00	0,00	0,00	554,56
FINANZANLAGEN GESAMT	225.054,56	500,00	0,00	0,00	225.554,56
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	301.355.064,28	21.798.576,01	182.031,29	0,00	322.971.609,00

ANHANG

ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
01. 01. 2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
209.905,73	33.469,30	31.277,38	212.097,65	104.934,00	43.865,00
112.611.142,71	4.565.053,91	0,00	117.176.196,62	188.112.085,01	176.358.534,70
1.648.626,39	74.137,00	0,00	1.722.763,39	903.675,32	977.812,32
0,00	0,00	0,00	0,00	349.409,93	302.526,18
354.990,99	53.158,00	0,00	408.148,99	123.393,00	176.551,00
2.070.181,49	208.318,89	150.753,91	2.127.746,47	993.695,55	1.061.904,55
0,00	0,00	0,00	0,00	6.882.590,25	5.293.962,90
0,00	0,00	0,00	0,00	33.747,77	20.005,76
0,00	0,00	0,00	0,00	3.595.570,49	0,00
116.684.941,58	4.900.667,80	150.753,91	121.434.855,47	200.994.167,32	184.191.297,41
0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	554,56	54,56
0,00	0,00	0,00	0,00	225.554,56	225.054,56
116.894.847,31	4.934.137,10	182.031,29	121.646.953,12	201.324.655,88	184.460.216,97

7. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
8. 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:	
	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Forderungen			
aus Vermietung	42.338,46	5.443,05	2.181,51
aus Betreuungstätigkeit	12.304,25	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	140.837,12	0,00	0,00
an verbundene Unternehmen	44.816,31	0,00	0,00
	240.296,14	5.443,05	2.181,51
Sonstige Vermögensgegenstände	561.411,48	178.798,66	314.323,29
	801.707,62	184.241,71	316.504,80

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von 177,0 T€.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2019 EUR	2018 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	92.916,56	70.220,67
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	32.577,20	36.402,36
Diverse Einzelforderungen	32.036,81	28.610,15
Zuschüsse der IFB Hamburg	332.903,95	468.661,98
Stromnetz Hamburg, Einspeisevergütung BHKW	0,00	2.735,03
Erstattung Mineralölsteuer	0,00	16.323,64
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	40.393,09	31.407,28
Steuerguthaben	30.583,87	41.811,15
	561.411,48	696.172,26

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

9. Von dem Bausparguthaben steht ein Betrag von 1.670,0 T€ derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

10. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2019 EUR	2018 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	560.550,00	527.100,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.954.500,00	16.027.200,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	87.600,00	37.200,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	16.602.650,00	16.591.500,00

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2019 um 0,07 %.

11. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31.12.2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.395.428,48 €. Die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen beträgt 2.747.992,80 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 647.435,68 € wird in 2020 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Einstellung aus Jahresüberschuss 2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Gesetzliche Rücklage	500.000,00	17.000.000,00	16.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.747.992,80	37.946.791,87	36.198.799,07
Andere Ergebnismrücklagen	500.000,00	32.500.000,00	32.000.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.747.992,80	87.446.791,87	84.698.799,07

12. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 73,0 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

	2019 EUR	2018 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
persönliche Verwaltungskosten	205.383,62	170.899,91
sächliche Verwaltungskosten	66.700,00	63.700,00
Betriebskosten	119.600,00	117.600,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	46.047,77	45.849,00
	437.731,39	398.048,91

14. 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. 2019

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit		Gesichert ART DER SICHERUNG	
	EUR	UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
		EUR	EUR	EUR		EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.100.429,77	4.528.356,21 (4.020.028,26)	19.344.502,59	59.227.570,97	83.100.429,77	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.267.088,97	929.986,94 (937.344,77)	2.749.488,83	6.587.613,20	10.267.088,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.411.966,05	7.411.966,05 (7.399.266,01)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.795,40	125.795,40 (117.019,37)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.108.372,90	2.108.372,90 (1.003.873,11)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	242.965,11	242.965,11 (128.901,18)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.249.482,00	206.075,24 (166.506,19)	570.022,71	473.384,05		
	104.506.100,20	15.553.517,85 (13.772.938,89)	22.664.014,13	66.288.568,22	93.367.518,74	

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

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

15. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 53,1 T€ 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 26.627,4 T€ enthalten neben den Mieterträgen (20.455,7 T€), abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten (5.808,2 T€) sowie Aufwendungszuschüsse und andere Erlöse (363,5 T€).
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 13.837,6 T€.
3. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten verrechnete Verwaltungskosten u.a. für Neubauvorhaben in Höhe von 109,0 T€.
4. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden 162,6 T€, Zuschüsse für Instandhaltungsaufwendungen 42,9 T€ sowie aus früheren Jahren 44,6 T€.
5. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 7.344,2 T€ 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 betragen 11.020,6 T€. In diesem Posten sind ebenfalls die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft, der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, in Höhe von 6.311,6 T€ sowie Instandhaltungskosten in Höhe von 1.232,2 T€ enthalten.
6. 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 37,9 T€ gekürzt.
7. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.257,5 T€.
8. In den Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind 16,9 T€ aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB Hamburg enthalten.
9. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 65,0 T€ setzen sich aus in 2019 geleisteten Vorauszahlungen (61,5 T€), anrechenbaren Beträgen (13,2 T€), Rückstellungen (2,1 T€), Forderungen (-11,3 T€) sowie Erstattungen für 2018 (-0,5 T€) 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 31.12.2019 über ein Eigenkapital von 437,8 T€ bei einer Bilanzsumme von 665,4 T€. Der Jahresabschluss 2019 weist einen Jahresüberschuss von 41,8 T€ 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 31.12.2019 über ein Eigenkapital von 113,9 T€ bei einer Bilanzsumme von 161,7 T€. Der Jahresabschluss 2019 weist einen Jahresüberschuss von 9,6 T€ aus.

Die Genossenschaft ist ferner alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 155093 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31.12.2019 über ein Eigenkapital von 31,4 T€ bei einer Bilanzsumme von 127,7 T€. Der Jahresabschluss 2019 weist einen Jahresüberschuss von 10,2 T€ aus.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEIT- BESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	13,00	4,75
Technische Mitarbeiter	4,00	0,00
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	23,50	24,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9,25	13,00
	49,75	42,25

3. Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

MITGLIEDERBESTAND	
Anfang 2019	8.984
Zugang 2019	382
Abgang 2019	437
Ende 2019	8.929

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 73 T€ verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. 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 Modernisierung	0,8
aus Instandhaltung	0,4

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.05.2020 wurden 500.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 1.747.992,80 € in die Bauerneuerungsrücklage sowie 500.000,00 € in die Anderen Rücklagen, vorbehaltlich der Billigung durch die Vertreterversammlung, eingestellt. Der Vertreterversammlung wird weiterhin vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 647.435,68 € in 2020 als Dividende auszuschütten.

Hamburg, 19. Mai 2020

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 2019 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 drei Sitzungen allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden drei 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. 2019 wurden hierfür insgesamt rd. 8.886 T€ investiert. In 2020 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 8.330 T€ vorgesehen, die aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert werden. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2019 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 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 2020

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 22.04.2020)

Wahlbezirk 1

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

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Bark	Christian	El-Masri	Samih
Meyer	Maik		
Baade	Detlef		
Pozdnjakova	Maria		
Zinser	Thomas		
Heyn	Günter		
Heinsohn	Holger		
Petersen	Ernst-August		
Gerecke	Ulrich		
Bahia	Amardeep Singh		

Wahlbezirk 2

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

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Fritsch	Britta	Bartholomäus	Uwe
Stolpmann	Stefan		
Janssen	Alwin		
Demir	Aga		
Müller	Kurt-Heinz		
Kone	Carolina		
Siemers	Susanne		
Wilhelm	Olga		
Kugatow	Katharina		
Köhler	Thomas		
Wollbrück	Dietmar		
Siemer	Helmut		

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	
Scharweit	Marten	Redmann	Herbert
Weise	Peter		
Sariz	Nalan		
Glüsing	Rita		
Busch	Hajo		
Knebel	Peter		
Paudel	Basu Dev		
Freude	Günter		
Malek	Georg		
Katzsch	Michael		
Antonelli	Giuseppe		
Decker	Reinhard		
Bannuscher	Günther		

Wahlbezirk 4

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

VERTRETER

Bischoff	Gabriele Sonja
Handke	Ute
Lucht	Ortwin

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: STEENDIEK, FOCKSWEG

Wahlbezirk 6

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

VERTRETER

Stüben	Wilfried
Heße	Peter
Gronwald	Andreas
Olschok	Gian-Piero
Hofmann	Tim

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGEN: AM FRANKENBERG

VERTRETER

Buchholz	Elfriede
Boll	Hannelore
Baumann-Sieverts	Bärbel

ERSATZVERTRETER

Wegner	Gunda
Zomm	Günter

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

VERTRETER

Bilkenroth	Harry
------------	-------

Wahlbezirk 9

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

VERTRETER

Goutte	Dominique
Streich	Ronald

Wahlbezirk 10

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

VERTRETER

Schneider	Andre
Schwoy	Hartmut
Ziblak	Mustafa

ERSATZVERTRETER

Tasch	Karl-Heinz
-------	------------

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER, REIHENHÄUSER NORDERSTEDT,

FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

VERTRETER

Breckwoldt	Christina
Perlbach	Gudrun
Bienert	Jörg
Weise	Helga
Gooßen	Gerhard
Glüsing	Nicola
Vogt	Olaf
Seidler	Dirk
Ambrosius	Angelika
Antholz	Jan M.
Kolkmann	Hans-Hermann
Schult	Karl
Meinschien	Petra Elisabeth
Stahl	Heinz
Hauchwitz	Frank
Schmied	Elke
Salzwedel	Dieter
Scholz	Günter
Beenk	Peter
Dunker	Wolf Dieter
Lemme	Heinz
Lindner	Thomas
Behrens	Heinrich
Dammann	Thomas
Perlbach	Rainer
Dammann	Elvira
Kowalzik	Hartmut
Hafrang	Brigitte
Gesterding	Ingo
Schütt	Dieter
Cohrs	Helmut
Köhler	Manfred
Blohm	Karl-Wilhelm
Probst	Peter
Pingel	Werner
Glaser	Friedrich
Dechow	Ingrid
Boschat	Gerhard
Oelerich	Peter
Meyer	Horst A.W.
Kröger Roeschen	Anita
Kohl	Jakob

ERSATZVERTRETER

Sperling	Harald
Schulz	Herbert
Elwart	Hans Jürgen
Schörck	Falko
Gülck	Elke
Heinrich	Margarete
Höper	Friedrich

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	6	
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		1	27	1
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	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 a-c, 135, 137	20		11	2	2
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	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
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		3
40*	Am Frankenberg 34, 36	77	3		41	234 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		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		7	2	
59	Kratteichenweg 2 a-c; 4 a-e; Maronenhof 1 a-d	12				

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	
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	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
		4.404	24	1.144⁵	1.117	473
GESAMT:		7.162				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

³⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

⁴⁾ 151 Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 210 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

DRUCK: MPW Media-Print Witt GmbH

PAPIER: Druckfein, Römerturm



SÜDERELBE