

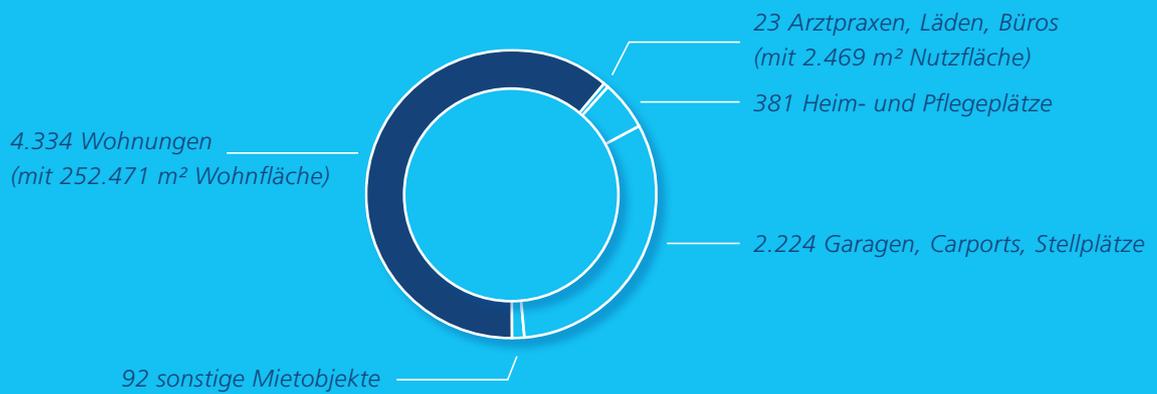


**SÜDERELBE**



*Geschäftsbericht 2018*

## Wohn- und Geschäftsbauten



## Umsatzerlöse (in Mio. €)



## Eigenkapitalquote (in %)



## Auf einen Blick

|   | 2018<br>Mio. EUR | 2017<br>Mio. EUR | 2016<br>Mio. EUR |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Bilanzsumme   | 196,5            | 195,9            | 195,1            |
| Umsatzerlöse  | 40,2             | 39,7             | 38,2             |
| aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten |                  |                  |                  |
| <b>BAULEISTUNGEN</b>                                |                  |                  |                  |
| Neubau, Erwerb und Modernisierung                   | 5,4              | 6,6              | 4,0              |
| Instandhaltungsaufwand                              | 7,2              | 8,6              | 7,1              |
| Geschäftsguthaben                                   | 16,6             | 16,7             | 16,8             |
| Rücklagen   | 84,7             | 80,3             | 77,8             |
| Bilanzgewinn  | 0,7              | 0,7              | 0,6              |
| <b>BESTAND</b>                                      |                  |                  |                  |
|   | ANZAHL           | ANZAHL           | ANZAHL           |
| Fertiggestellte Wohnungen                           | 35               | 0                | 56               |
| Bewirtschaftete Wohnungen                           | 4.334            | 4.301            | 4.301            |
| Mitglieder  | 8.984            | 9.077            | 9.183            |

### 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](http://www.baugen-suederelbe.de)

# Geschäftsbericht 2018

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## *Bericht des Vorstandes / Lagebericht*

07 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

22 / LAGEBERICHT

## *Jahresabschluss*

30 / BILANZ

32 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## *Anhang*

33 / BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

35 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

41 / ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

42 / SONSTIGE ANGABEN

44 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## *Verzeichnisse*

46 / VERTRETER

49 / UNSERE WOHNANLAGEN

## Organe der Genossenschaft

### **VORSTAND** (*hauptamtlich*)

Gerd Höft, Vorsitzender  
Holger Rullmann

### **AUFSICHTSRAT**

Michael Niemeyer, Vorsitzender  
Dirk Mecklenburg, Stellvertretender Vorsitzender  
Stellvertretender Schriftführer (ab 28. Mai 2018)  
Torsten Gerlach, Schriftführer (bis 28. Mai 2018)  
Kristin Appelbaum-Rückert  
Lars Manschewski  
Dirk Syllwasschy, Schriftführer (ab 28. Mai 2018)  
Stellvertretender Schriftführer (bis 28. Mai 2018)  
Dr. Clemens Veltrup (ab 28. Mai 2018)

### **BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE**

#### **PRÜFUNGS AUSSCHUSS**

Lars Manschewski, Sprecher  
Torsten Gerlach (bis 28. Mai 2018)  
Dirk Syllwasschy  
Dr. Clemens Veltrup (ab 28. Mai 2018)

#### **BAU- UND WOHNUNGS AUSSCHUSS**

Kristin Appelbaum-Rückert, Sprecherin  
Dirk Mecklenburg  
Michael Niemeyer

#### **PROKURIST**

Kester Portefé

#### **HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER**

Sven Reuter

#### **VERTRETER**

siehe Verzeichnis von Seite 46 bis 48



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



*Holger Rullmann und Gerd Höft*

unsere Genossenschaft blickt auf ein wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 5 Mio. € konnten wir unsere auf wirtschaftliche Kontinuität ausgerichtete Geschäftspolitik auch 2018 fortführen.

Mit umfangreichen Investitionen in unseren Bestand wie auch in den Neubau verbessern wir kontinuierlich die Wohnqualität für unsere Mitglieder und werten unsere Quartiere und Wohnanlagen auf. Die damit verbundene Attraktivitätssteigerung unseres Angebotes sichert die langfristige Marktfähigkeit unserer Bestände und ist damit Grundlage einer nachhaltig erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft. Die im Geschäftsjahr 2018 begonnenen Bauvorhaben in Hamburg-Eißendorf und Hamburg-Marmstorf werden in 2019 planmäßig fertiggestellt und bezogen werden können. Unser Bauvorhaben in Seevetal-Meckelfeld wird Ende 2019 fertiggestellt und voraussichtlich Anfang 2020 unseren Mitgliedern übergeben werden können. Diese neuen Mehrfamilienhäuser werden, da sind wir uns sicher, attraktive und zeitgemäße Wohnangebote darstellen und ihren Nutzern ein sicheres und behagliches neues Zuhause bieten.

Wir werden auch weiterhin die Kernaufgabe unserer Genossenschaft, unseren Mitgliedern Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, in den Mittelpunkt unserer Anstrengungen stellen. Auch in den kommenden Jahren werden wir nachhaltig in unseren Wohnungsbestand und in den Neubau investieren, auch wenn steigende Grundstückspreise und steigende Baukosten die Wirtschaftlichkeit belasten und zu steigenden Neubaumieten führen werden. Wir sehen in diesem Zusammenhang die momentane Tendenz der Freien und Hansestadt Hamburg, zukünftig städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, sehr kritisch. Den Rahmenbedingungen des Pflegemarktes, die für unser Geschäftsfeld unserer beiden Seniorenwohnanlagen von Bedeutung sind, werden wir auch zukünftig besonderes Augenmerk widmen müssen.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft ermöglicht es auch für das Geschäftsjahr 2018, 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, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr.

Hamburg, 08. Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



## Wirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte in 2018 um 1,5 % zu. Damit ist das BIP seit nunmehr 9 Jahren kontinuierlich angewachsen, auch wenn sich das Wachstumstempo im Vergleich zum Vorjahr (2,2 %) verringert hat, aber immer noch über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+1,2 %) lag. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit 1,0 % beziehungsweise 1,1 % aber deutlich geringer aus als in den letzten drei Jahren. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (im Vorjahr 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (im Vorjahr 3,7 %) und die Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %. Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 preisbereinigt um 2,4 %, aber nicht so stark wie im Vorjahr (4,6 %). Die Importe nahmen mit +3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (-0,2 %). Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung preisbereinigt deutlich um 1,1 % erhöhen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin grundsätzlich positiv. Zinsen für Baugeld sind noch auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage, und dies insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft anhalten. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rd. 430 Mrd. € gerechnet, 2020 sogar mit 460 Mrd. €. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr. Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über 10 Jahren. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet. Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 Woh-

nungen auf den Weg gebracht worden sein, das ist ein Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau und regional betrachtet in großen Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit fort.

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg der Verbraucherpreise auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung mit +1,9 % auf etwa gleichem Niveau fort. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,3 %). Der Anstieg fiel damit etwas schwächer aus als in 2017 (+1,5 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahr 5,7 %).

In Hamburg ist im ersten Halbjahr 2018 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 um 3,6 % gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 1,8 %. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 % nominal und 1,9 % real lag. Die Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen lag mit einer Steigerungsrate von 1,2 % knapp unter der bundesweiten Entwicklung (1,3 %). Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2018 mit einem Wert von 5,9 % unter dem Dezember-Vorjahreswert von 6,5 %.

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr, zum anderen gibt es seit 1999 einen anhaltenden positiven Wanderungssaldo. 2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt 1.830.584 gestiegen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus. Die Gründe für einen weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Singlehaushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.

Der Pflege- und Gesundheitsmarkt ist wie kaum ein anderer Markt derzeit im Fokus der gesellschaftlichen und politischen Diskussionen. Der demografische Wandel, ein sich verschärfender Mangel an Pflegefachkräften sowie die Schwerpunktsetzung „ambulant vor sta-

tionär“ beschreiben die Herausforderungen, vor denen die Pflegewirtschaft steht. Der Bedarf an ambulanten, stationären und alternativen Pflegekonzepten steigt weiter stark an. Neben den klassischen Segmenten der ambulanten und vollstationären Pflege gewinnen Angebote für Tagespflege und betreutes Wohnen an Bedeutung. Während der Gesamtmarkt weiterhin kräftig wächst, sinkt die Wachstumsrate vollstationärer Pflegeplätze. Lag die Zunahme der Jahre 2013 und 2015 jeweils noch deutlich über 2 %, beträgt das Wachstum aktuell nur noch 1,9 % in 3 Jahren. Dabei steigt die Zahl der stationären Einrichtungen jedoch an und zeigt die Tendenz zu kleineren, spezialisierten Häusern und Residenzkonzepten. Die Anzahl ambulanter Pflegedienste und teilstationärer Versorgungsformen steigt ebenso deutlich an wie die Bedeutung des Betreuten Wohnens.

## Bautätigkeiten

### Neubauten

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir vier Bauvorhaben, über die wir bereits in den Vorjahren berichtet haben, fertiggestellt bzw. bearbeitet:

#### **HAMBURG-LANGENBEK, WINSENER STRASSE 138, 138 A**

Die 35 Wohnungen und der Gemeinschaftsraum wurden am 01. Januar 2018 an unsere Mitglieder übergeben. Aufgrund der Witterungsbedingungen wurden die Außenanlagen und damit auch die 7 Außenstellplätze im März 2018 fertiggestellt und anschließend an die Mitglieder übergeben. Es wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 64 m<sup>2</sup> und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden.



*Hamburg-Langenk, Winsener Straße*

#### **HAMBURG-EISSENDORF, NACHTIGALLENWEG 10**

Von einer Stiftung haben wir 2017 für ein unbebautes Grundstück ein Erbbaurecht erworben. Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit 19 Wohnungen (2-Zimmer- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen) und 5 Kfz-Außenstellplätzen für unsere älteren Mitglieder (ab 60 Jahren) errichtet. Das Gebäude wird nach dem Standard KfW-Effizienzhaus-70 erstellt. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> bis ca. 65 m<sup>2</sup> und sind über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnanlage ist öffentlich gefördert, mit Ausnahme der Wohnung im Souterrain. Daher können die Wohnungen auch preisgünstig angeboten werden.

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende Juni 2019 geplant, so dass die Wohnungen voraussichtlich ab Juli 2019 bezogen werden können.



Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13

### HAMBURG-MARMSTORF, ZUM JÄGERFELD 13 A+B



Die Wohnanlage „Zum Jägerfeld“ wird voraussichtlich ab August 2019 bezugsbereit sein.

Das 2016 erworbene Grundstück war mit Gewerberäumen und 15 Garagen bebaut. Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes und von 8 Garagen im Mai 2018 wird auf dem Grundstück ein Gebäude mit 15 Wohnungen errichtet. 7 Garagen bleiben bestehen. Ein Hauseingang wird mit einem Aufzug ausgestattet. Bei dem anderen Eingang sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zu erreichen. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Das Gebäude bietet von einer 2-Zimmer-Wohnung (54 m<sup>2</sup>) bis zur 3-Zimmer-Wohnung (79 m<sup>2</sup>) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen.

Durch den Einbau des Aufzuges eignet sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbau-darlehen ist nicht erfolgt, so dass diese Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Ende Juli 2019 geplant, so dass die Wohnungen voraussichtlich ab August 2019 an die Mitglieder übergeben werden können.



Eine Vielzahl der Wohnungen ist barrierefrei.

### SEEVETAL-MECKELFELD, AM SAAL 15-19

Im März 2018 haben wir für das geplante Bauvorhaben die Baugenehmigung erhalten und den Kaufpreis für das Grundstück an den Projektentwickler gezahlt. Nach Abschluss der Erdbauarbeiten im Oktober 2018 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Vorgesehen ist die Errichtung von 24 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit und 26 Kfz-Außenstellplätzen. 2 der 3 Hauseingänge werden mit einem Aufzug ausgestattet, so dass 18 der 24 Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Das Gebäude bietet von einer 2-Zimmer-Wohnung (50 m<sup>2</sup>) bis zur 3-Zimmer-Wohnung (80 m<sup>2</sup>) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau von 2 Aufzügen eignen sich eine Vielzahl der Wohnungen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen. Nach dem mit der Gemeinde Seevetal geschlossenen Durchführungsvertrag hat die Erstvermietung der Wohnungen zu einer Miete von 8,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erfolgen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht erfolgt, so dass diese Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können.

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Jahresende 2019 geplant, so dass die Wohnungen voraussichtlich im Januar 2020 bezogen werden können. Die Gewerbeeinheit wird bereits zum 16. Oktober 2019 an den Mieter übergeben.



*Seevetal-Meckelfeld, Am Saal*

### 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 7 Wohnungen komplett modernisiert. Mit der Modernisierung einer weiteren Doppelhaushälfte wurde im April 2019 begonnen.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten können wir noch rund 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 775 m<sup>2</sup> 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.



Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg

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

**SEEVETAL-MECKELFELD, APPENSTEDTER WEG, GROSSE HEIDE, HEIDEKAMP**

Das rd. 4.900 m<sup>2</sup> große Grundstück Appenstedter Weg, Große Heide, Heidekamp ist zurzeit mit 5 Vierfamilien-Wohnhäusern, bestehend aus 20 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.008 m<sup>2</sup> 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.

Wir beabsichtigen daher, drei Gebäude (Appenstedter Weg) abzubrechen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 28 Wohnungen und entsprechenden Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Nach ersten Planungen könnten die Gebäude über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Wohnfläche wird ca. 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> und es werden 2- bis 3½-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Um mit diesem Bauvorhaben zügig starten zu können, haben wir den Landkreis Harburg gebeten, Befreiungen von dem bestehenden Bebauungsplan zu erteilen.

Der Landkreis Harburg hat zwischenzeitlich darauf hingewiesen, dass keine Befreiungen zur Realisierung dieses Bauvorhabens erteilt werden. Somit bleibt nur die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Insbesondere aus zeitlichen Gründen aber auch aufgrund der zu erwartenden Kosten hätte die Süderelbe gern auf dieses Verfahren verzichtet.

Nach den derzeitigen Planungen wird die Baumaßnahme nicht vor 2021 beginnen können.

Über den Abbruch der Gebäude Appenstedter Weg haben wir die betroffenen Mitglieder informiert. Aktiv wird nach Ersatzwohnraum für die Mitglieder gesucht. Eine Vielzahl der Mitglieder konnte bereits mit neuem Wohnraum versorgt werden. Für die freiwerdenden Wohnungen werden Zeitmietverträge geschlossen.

### **HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE/SCHIEDHOLZWEG**

Von einer Erbgemeinschaft haben wir gemeinsam mit der Behrendt-Gruppe ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Schiedholzweg, 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 m<sup>2</sup> wird in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes und des Erreichens der Vorwegenehmigungsreife im laufenden Bebauungsplanverfahrens gemäß § 33 BauGB fällig. Nach den derzeitigen Planungen werden wir mit dieser Baumaßnahme nicht vor Mitte 2020 beginnen können.

### **ERWERB ERBBAURECHT**

Den Leitgedanken einer generationsübergreifenden Bestandspflege folgend konnten wir im I. Quartal 2019 für ein Grundstück in Neugraben-Fischbek das Erbbaurecht von Privateigentümern erwerben. Auf dem Grundstück befinden sich 62 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 dieser Wohnanlage eine unverminderte Pflege der Bestände durch die Genossenschaft bei gleichbleibend guter Wohnqualität.



*Modernisierte Gebäude in der Kerschensteinerstraße in Hamburg-Harburg*

### *Modernisierung und Instandsetzung*

Neben der Neubau- und umfänglichen Modernisierungstätigkeit von Einzelwohnungen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallationen werden erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 23 Wohnungen (Vorjahr 34) modernisiert. Seit 2003 erfolgten in diesem Umfang insgesamt 1.103 Wohnungsmodernisierungen.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir in der Wohnanlage Kerschensteinerstraße 11+13 (VE 13) umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Fenster und die Dächer wurden erneuert, die Außenfassaden wurden ausgebessert und haben einen neuen Farbanstrich erhalten. Es wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet. Für die Modernisierungsmaßnahme wurden rd. 305 T€ aufgewendet. Davon wurden rd. 94 T€ als Instandhaltungskosten verbucht.

In der Wohnanlage Winsen/Luhe, Im Saal 53 (VE 83), haben wir nicht mehr benötigte Gemeinschaftsflächen einer Wohnung zugeschlagen und zu Wohnraum umgebaut. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rd. 54,7 T€.

Fortgeführt haben wir im Geschäftsjahr die Modernisierungsarbeiten in der Pflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg. Es wurden 15 Bäder im Wohnbereich modernisiert. Darüber hinaus wurde ein Pflegebad auf der Ebene 1 modernisiert.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.112 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 7,71 % (Vorjahr 7,51 %). Im Geschäftsjahr hatten wir 334 Mieterwechsel (Vorjahr 323) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 86 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:

|               |  |
|---------------|--|
| 81 Mitglieder | haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,   |
| 41 Mitglieder | verstarben im Berichtszeitraum,  |
| 44 Mitglieder | wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,   |
| 39 Mitglieder | kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,   |
| 29 Mitglieder | zogen in erworbenes Wohneigentum,  |
| 5 Mitglieder  | verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,   |
| 87 Mitglieder | kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,   |
| 8 Mitglieder  | nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet. |

Im Jahr 2018 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 14 Wohnungen nicht vermietet.

## Mitgliederentwicklung

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

|  | MITGLIEDER   | ANTEILE        |
|--|--------------|----------------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres      | 9.077        | 107.486        |
| Zugang 2018                                | 354          | 4.410          |
|  | 9.431        | 111.896        |
| Abgang 2018                                | – 447        | – 5.048        |
| <b>BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b> | <b>8.984</b> | <b>106.848</b> |

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 11,9 Anteilen (im Vorjahr 11,8) beteiligt.

**DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31. 12. 2018 WIE FOLGT:**

|   |              |
|---|--------------|
| Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder | 4.528        |
| Fördernde Mitglieder                                  | 2.509        |
| Noch zu versorgende Mitglieder                        | 1.448        |
| Vorgemerkte Kündigungen                               | 146          |
| Doppelmitgliedschaften                                | 332          |
| Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen               | 21           |
| <b>INSGESAMT:</b>                                     | <b>8.984</b> |

Unter den 1.448 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.193 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 104 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 2018 |           | 31. DEZEMBER 2017 |           |
|---|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|   | VOLLZEIT          | TEILZEIT  | VOLLZEIT          | TEILZEIT  |
| Kaufmännische Angestellte                               | 12                | 5         | 13                | 4         |
| Technische Angestellte                                  | 4                 |           | 4                 |           |
| Angestellte der Seniorenwohnanlage                      |                   |           |                   |           |
| Haus Am Frankenberg                                     | 25                | 23        | 30                | 20        |
| Hauptamtliche Hauswarte                                 | 9                 |           | 9                 |           |
| Nebenamtliche Hauswarte,<br>Reinigungskräfte, Aushilfen |                   | 12        |                   | 11        |
|   | <b>50</b>         | <b>40</b> | <b>56</b>         | <b>35</b> |

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2018 eine kaufmännische Auszubildende. Zwei 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 dem ab 01. 10. 2018 in Kraft getretenen Haustarifvertrag zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gezahlt.

Neue Mitarbeiter für die Seniorenwohnanlagen werden grundsätzlich bei der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH angestellt. Diese überlässt dann der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages das Personal. Am Bilanzstichtag waren es 112 Beschäftigte (davon 42 Teilzeitbeschäftigte, 18 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Am Frankenberg, 99 Beschäftigte (davon 31 Teilzeitbeschäftigte, 10 Auszubildende und 6 geringfügig Beschäftigte) für das Haus Hammer Landstraße und ein Beschäftigter für die Hauptverwaltung. An Personalkosten für die Überlassung der Mitarbeiter haben wir insgesamt 5.822,5 T€ gezahlt und unter der Position Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen erfasst.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2018 insgesamt 8 Pensionäre und 3 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 Beendigung des Verwaltervertrages für eine Garagenanlage zum 31. 12. 2018 geringfügig verringert. Der Verwaltervertrag mit einer Kommune für zwei Wohnanlagen mit 104 Wohnungen endete nicht, wie zunächst geplant, zum 31. 12. 2018, sondern wird einvernehmlich zum 31. 12. 2019 beendet.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, 2 Kommunen, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 1.072 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 609 Garagen/Stellplätze, 19 Gewerbeeinheiten und 162 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

## *“Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH*

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und hat am Bilanzstichtag 18 Mitarbeiter, von denen 5 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten.

## *“Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH*

Zur Verbesserung der Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg haben wir am 15.11.2018 eine weitere Tochtergesellschaft, die “Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH gegründet. Die Gesellschaft, die 27 Mitarbeiter (davon 14 Teilzeitbeschäftigte) im Bereich Küche und Service beschäftigt, hat ihren Geschäftsbetrieb am 01. Februar 2019 aufgenommen. 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 28.05.2018 bis zum 22.06.2018 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2017 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, der hierfür die Verantwortung trägt.

#### **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. 2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit für 2017 war gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2018 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.

Hamburg, den 22.06.2018

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

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer



## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnungsversorgung seiner Mitglieder gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages betreibt die Süderelbe zwei Seniorenwohnanlagen mit 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 3.441 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Harburg und mit 503 Wohnungen im Bezirksamtsbereich Hamburg-Mitte. Weitere 390 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. Dezember 2018 verwalteten wir in 592 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.054 Mietobjekte. Das sind 31 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

### **WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN**

|       |                                |     |                        |            |
|-------|--------------------------------|-----|------------------------|------------|
| 4.334 | Wohnungen                      | mit | 252.471 m <sup>2</sup> | Wohnfläche |
| 23    | Arztpraxen, Läden, Büros       | mit | 2.469 m <sup>2</sup>   | Nutzfläche |
| 381   | Heim- und Pflegeplätze         |     |                        |            |
| 2.224 | Garagen, Carports, Stellplätze |     |                        |            |
| 92    | sonstige Mietobjekte           |     |                        |            |

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Neubau in Hamburg-Langenkamp, Winsener Straße 138, 138 a (VE 45), dem Erwerb des Grundstückes in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal (VE 79), dem anteiligen Erwerb des Grundstückes in Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Scheideholzweg (VE 58) und dem Abbruch einiger Garagen auf dem Gewerbegrundstück in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 (VE 46), geändert.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.516 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 81,1 % unseres Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr hatten wir 334 Mieterwechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate betrug 7,71 %. Im vergangenen Jahr hatten wir 323 Vertragsaufhebungen (Fluktuationsrate 7,51 %) zu verzeichnen. Im Jahr 2018 verzeichneten wir grundsätzlich nur vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr 94,0 % bzw. 93,4 % (Vorjahr 94,6 % bzw. 95,0 %).

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2018 und zum Vorjahr gegenüber:

|  | <b>PLAN 2018</b><br>Mio. EUR | <b>IST 2018</b><br>Mio. EUR | <b>IST 2017</b><br>Mio. EUR |
|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nettokaltmieten und Pflegeentgelte           |                              |                             |                             |
| einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen | 34,0                         | 34,4                        | 33,9                        |
| Instandhaltung                               | 8,0                          | 7,2                         | 8,6                         |
| Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)   | 2,9                          | 2,9                         | 3,1                         |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                      | <b>3,3</b>                   | <b>5,0</b>                  | <b>3,2</b>                  |

Die Veränderung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen zum Planansatz 2018 ergibt sich aus der Anpassung von Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel und aus Mehrerlösen der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Planansatz 2018 reduziert, da die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung niedriger waren und weniger Wohnungsmodernisierungen durchgeführt wurden als geplant.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir einen Jahresüberschuss von 5,0 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr 3,2 Mio. €). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung.

Die Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € durch gestiegene Erlöse in den Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße. Ebenso wirkten sich die Anpassung der Nutzungsgebühren und der Erstbezug der Wohnanlage Winsener Straße 138, 138 a (VE 45) erhöhend aus.

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

| ERTRAGSLAGE  | 2018        |              | 2017        |              | +/-<br>Mio. EUR |
|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------------|
|  | Mio. EUR    | %            | Mio. EUR    | %            |                 |
| <b>ENTSTEHUNG</b>  | <b>41,3</b> | <b>100,0</b> | <b>40,9</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 0,4</b>    |
| Nettokaltmieten und Pflegeentgelte<br>einschl. Zuschüsse abzgl. Erlösschmälerungen   | 34,4        | 83,3         | 33,9        | 82,9         | + 0,5           |
| Gebühren, Umlagen u. a.  | 5,8         | 14,0         | 5,8         | 14,2         | 0,0             |
| Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen,<br>sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge,<br>Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen)  | 1,1         | 2,7          | 1,2         | 2,9          | - 0,1           |
| <b>VERWENDUNG</b>  | <b>41,3</b> | <b>100,0</b> | <b>40,9</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 0,4</b>    |
| Heiz- und Betriebskosten   | 4,9         | 11,9         | 5,0         | 12,2         | - 0,1           |
| Instandhaltungskosten  | 6,2         | 15,0         | 7,4         | 18,1         | - 1,2           |
| Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung<br>(einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und<br>Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung<br>Pflegeeinrichtungen und Bestandsveränderungen) | 11,1        | 26,9         | 11,0        | 26,9         | + 0,1           |
| Personalaufwendungen   | 4,2         | 10,2         | 4,1         | 10,0         | + 0,1           |
| Abschreibungen   | 4,9         | 11,9         | 4,9         | 12,0         | 0,0             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 1,1         | 2,6          | 1,1         | 2,7          | 0,0             |
| Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)  | 2,9         | 7,0          | 3,2         | 7,8          | - 0,3           |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern   | 1,0         | 2,4          | 1,0         | 2,5          | 0,0             |
| Jahresüberschuss   | 5,0         | 12,1         | 3,2         | 7,8          | + 1,8           |

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.

## 2.2. FINANZLAGE

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

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

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

| KAPITALFLUSSRECHNUNG                   | 2018                  |                | 2017           |     |
|--|-----------------------|----------------|----------------|-----|
|  | Mio. EUR              |                | Mio. EUR       |     |
| <b>Finanzmittelbestand zum 01. 01.</b> | <b>3,3</b>            |                | <b>4,8</b>     |     |
| Cashflow aus                           |                       |                |                |     |
| laufender Geschäftstätigkeit           | + 12,7                | *)             | + 11,2         | *)  |
| Investitionstätigkeit                  | - 6,6                 |                | - 6,9          |     |
| Finanzierungstätigkeit                 | - 6,0                 | **)            | - 5,8          | **) |
| <b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.</b> | <b>3,4</b>            |                | <b>3,3</b>     |     |
| *) darin enthalten:                    | Cashflow nach DVFA/SG | 9,9 Mio. EUR   | 8,2 Mio. EUR   |     |
| ***) darin enthalten:                  | planmäßige Tilgungen  | - 5,3 Mio. EUR | - 5,3 Mio. EUR |     |
|  | gezahlte Zinsen       | - 2,9 Mio. EUR | - 3,1 Mio. EUR |     |

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 4,3 Mio.€ auf die Neubautätigkeit (insbesondere Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10; Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a; Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b; Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15–19), 0,9 Mio.€ auf die Modernisierungstätigkeit (insbesondere die Wohnanlage Kerschensteinerstraße 11 + 13 sowie Gebäude in der Waldfrieden-Siedlung), 0,3 Mio.€ für Erwerbskosten eines unbebauten Grundstückes (Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Scheideholzweg).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 2,7 Mio.€ für Investitionen der Neubautätigkeit in Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a und in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b, die planmäßigen Tilgungen von 5,3 Mio.€ sowie die Zinsaufwendungen von 2,9 Mio.€.

### 2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2018 wie folgt dar:

|   | 31. 12. 2018 |              | 31. 12. 2017 |              | VERÄNDERUNG  |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | Mio. EUR     | %            | Mio. EUR     | %            | Mio. EUR     |
| Anlagevermögen                                | 184,5        | 93,9         | 184,3        | 94,1         | + 0,2        |
| Umlaufvermögen                                | 12,0         | 6,1          | 11,6         | 5,9          | + 0,4        |
| <b>GESAMTVERMÖGEN</b>                         | <b>196,5</b> | <b>100,0</b> | <b>195,9</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 0,6</b> |
| Eigenkapital                                  | 101,9        | 51,9         | 97,7         | 49,9         | + 4,2        |
| Langfristiges Fremdkapital                    |              |              |              |              |              |
| – Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen | 1,2          | 0,6          | 1,2          | 0,6          | 0,0          |
| – aus der Dauerfinanzierung                   | 82,9         | 42,2         | 85,9         | 43,8         | – 3,0        |
| – langfristige Verbindlichkeiten              | 1,1          | 0,5          | 1,1          | 0,6          | 0,0          |
| Kurzfristige Fremdmittel                      | 9,4          | 4,8          | 10,0         | 5,1          | – 0,6        |
| <b>GESAMTKAPITAL</b>                          | <b>196,5</b> | <b>100,0</b> | <b>195,9</b> | <b>100,0</b> | <b>+ 0,6</b> |

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € angestiegen. Den Zugängen aus Investitionstätigkeit von 5,1 Mio. € standen die planmäßigen Abschreibungen von 4,9 Mio. € gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um 0,4 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei dem Posten Flüssige Mittel und Bausparguthaben.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (+2,7 Mio. €), abzüglich der planmäßigen Tilgung (–5,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € zurückgegangen. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang bei dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 101,9 Mio. € gegenüber 97,7 Mio. € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote stieg von 49,9 % im Vorjahr auf 51,9 % am 31. Dezember 2018.

|              |          | 2018  | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--------------|----------|-------|------|------|------|------|------|
| Eigenkapital | Mio. EUR | 101,9 | 97,7 | 95,2 | 91,2 | 87,7 | 84,5 |
| Quote        | %        | 51,9  | 49,9 | 48,8 | 47,1 | 46,2 | 45,4 |

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

### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Süderelbe basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Risiken aus Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

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

Wir wirken den Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegen, indem wir für Darlehen mit einem Restkapital von rd. 1,4 Mio. €, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31. Dezember 2021 ablaufen, Verlängerungsvereinbarungen getroffen haben.

Der Betrieb unserer Pflegeeinrichtungen ist permanent dem Risiko ausgesetzt, das aufgrund des Mangels an Pflegepersonal, insbesondere bei den Pflegefachkräften, trotz bestehender Nachfrage nach Pflegeplätzen die Pflegekapazitäten nicht ausgelastet sind. Es besteht das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel in diesem Bereich noch verschärft. Eine Auslastungseinschränkung würde die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen belasten und gegebenenfalls langfristig zu einer Anpassung der Angebotskapazitäten führen. Diesem Risiko versuchen wir nach wie vor mit einer hohen Ausbildungsquote zu begegnen.

Zum 01. Oktober 2018 wurde mit der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di ein Haustarifvertrag für die Beschäftigten unserer Wohnpflegeeinrichtungen, die sowohl bei der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG als auch bei der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH beschäftigt sind, abgeschlossen. Der Vertrag und insbesondere die Entgeltordnung können erstmals zum 31. 12. 2020 gekündigt werden. Wir gehen auch zukünftig von steigenden Kosten aus, die für die Steuerung des Spannungsfeldes zwischen Refinanzierung der Kosten und der Notwendigkeit, die Balance zwischen Qualität und Wirtschaftlichkeit zu halten, ein weiteres Risiko für die Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtungen darstellen. Der Pflegemarkt wird weiterhin wachsen, sich aber vor dem Hintergrund der Ambulantisierung im Bereich der Versorgungsformen stärker ausdifferenzieren. Die Wettbewerbslage wird erfordern, das eigene Leistungsangebot und die Leistungsfähigkeit auf den Prüfstand zu stellen, um nachhaltig wirtschaftliche Ergebnisse erzielen zu können.

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

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Pflegesätzen, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten einschl. Zuschüssen abzgl. Erlösschmälerungen von 35,2 Mio. €, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 2,5 Mio. € und planen die Kosten für Instandhaltung mit 8,5 Mio. €. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Hamburg, 08. Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Holger Rullmann



## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### AKTIVA

|  | GESCHÄFTSJAHR  |                       | VORJAHR               |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
|  | EUR            | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |                |                       |                       |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE   |                | 43.865,00             | 70.850,00             |
| II. SACHANLAGEN  |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen | 176.358.534,70 |                       | 173.288.304,90        |
| 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten   | 977.812,32     |                       | 1.549.558,16          |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 302.526,18     |                       | 88.849,08             |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 176.551,00     |                       | 229.709,00            |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 1.061.904,55   |                       | 1.094.538,27          |
| 6. Anlagen im Bau  | 5.293.962,90   |                       | 7.057.242,19          |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 20.005,76      | 184.191.297,41        | 724.367,11            |
| III. FINANZANLAGEN   |                |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 225.000,00     |                       | 200.000,00            |
| 2. Andere Finanzanlagen  | 54,56          | 225.054,56            | 54,56                 |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>  |                | <b>184.460.216,97</b> | <b>184.303.473,27</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |                |                       |                       |
| I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE<br>UND ANDERE VORRÄTE                             |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke ohne Bauten   | 0,51           |                       | 0,51                  |
| 2. Unfertige Leistungen  | 5.773.463,67   | 5.773.464,18          | 5.751.053,82          |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE                                      |                |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 36.638,91      |                       | 43.762,20             |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 12.452,89      |                       | 10.865,24             |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                                  | 88.404,38      |                       | 124.780,57            |
| 4. Forderungen an verbundene Unternehmen   | 6.210,87       |                       | 13.802,47             |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände   | 696.172,26     | 839.879,31            | 656.214,57            |
| III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN   |                |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten  | 3.360.169,98   |                       | 3.310.974,72          |
| 2. Bausparguthaben   | 2.025.349,02   | 5.385.519,00          | 1.648.264,11          |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>  |                | <b>11.998.862,49</b>  | <b>11.559.718,21</b>  |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |                | <b>1.857,00</b>       | <b>2.197,00</b>       |
| <b>BILANZSUMME</b>   |                | <b>196.460.936,46</b> | <b>195.865.388,48</b> |

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### PASSIVA

|  | GESCHÄFTSJAHR |                       | VORJAHR                                       |
|--|---------------|-----------------------|---|
|  | EUR           | EUR                   | EUR   |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>   |               |                       |   |
| <b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>  |               |                       |   |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder   | 527.100,00    |                       | 570.270,00                                    |
| 2. der verbleibenden Mitglieder  | 16.027.200,00 |                       | 16.121.820,00                                 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen<br>(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)                          | 37.200,00     | 16.591.500,00         | 45.150,00<br>(0,00)                           |
| <b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>   |               |                       |   |
| 1. Gesetzliche Rücklage<br>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 500.000,00 EUR)                               | 16.500.000,00 |                       | 16.000.000,00<br>(500.000,00)                 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage<br>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 3.354.987,64 EUR)                           | 36.198.799,07 |                       | 32.843.811,43<br>(1.590.030,73)               |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen<br>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 500.000,00 EUR)                           | 32.000.000,00 | 84.698.799,07         | 31.500.000,00<br>(500.000,00)                 |
| <b>III. BILANZGEWINN</b>   |               |                       |   |
| 1. Jahresüberschuss  | 5.005.220,24  |                       | 3.242.783,57                                  |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen  | -4.354.987,64 | 650.232,60            | -2.590.030,73                                 |
| <b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>   |               | <b>101.940.531,67</b> | <b>97.733.804,27</b>                          |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |               |                       |   |
| 1. Rückstellungen für Pensionen  | 1.234.291,00  |                       | 1.200.623,00                                  |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | 398.048,91    | 1.632.339,91          | 399.864,28                                    |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>  |               |                       |   |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 71.565.069,29 |                       | 73.909.859,97                                 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  | 11.365.338,18 |                       | 11.964.853,05                                 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   | 7.399.266,01  |                       | 7.345.423,68                                  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 117.019,37    |                       | 94.517,67                                     |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 1.003.873,11  |                       | 1.790.663,52                                  |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen   | 128.901,18    |                       | 95.888,52                                     |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon aus Steuern: 12.266,61 EUR)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.051.739,04 EUR) | 1.213.625,23  | 92.793.092,37         | 1.237.841,28<br>(22.144,83)<br>(1.077.137,71) |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               | <b>94.972,51</b>      | <b>92.049,24</b>                              |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>196.460.936,46</b> | <b>195.865.388,48</b>                         |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

|   | GESCHÄFTSJAHR |                      | VORJAHR                     |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------|
|   | EUR           | EUR                  | EUR                         |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |               |                      |                             |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 25.908.933,15 |                      | 25.627.706,39               |
| b) aus Pflegeentgelten  | 14.278.919,80 |                      | 14.060.138,05               |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 196.034,45    |                      | 211.658,81                  |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 296.655,21    | 40.680.542,61        | 245.853,62                  |
| <b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>                                     |               | 22.409,85            | - 39.923,42                 |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |               | 99.200,00            | 179.500,00                  |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               | 367.087,24           | 316.602,51                  |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |               |                      |                             |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 11.440.399,03 |                      | 12.661.058,17               |
| b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen   | 10.614.231,78 |                      | 10.502.572,12               |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 10.390,61     | 22.065.021,42        | 9.857,74                    |
| <b>ROHERGEBNIS</b>  |               | <b>19.104.218,28</b> | <b>17.428.047,93</b>        |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |               |                      |                             |
| a) Löhne und Gehälter   | 3.372.831,43  |                      | 3.332.034,16                |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>(davon für Altersversorgung: 189.909,76 EUR)        | 830.618,77    | 4.203.450,20         | 770.769,70<br>(145.519,87)  |
| <b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br/>des Anlagevermögens und auf Sachanlagen</b>      |               | 4.913.325,23         | 4.945.194,09                |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |               | 1.117.985,78         | 1.079.941,57                |
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b><br>(davon aus verbundenen Unternehmen: 50.000,00 EUR)                       |               | 50.000,00            | 65.000,00<br>(65.000,00)    |
| <b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>  |               | 0,78                 | 0,78                        |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b><br>(davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)                |               | 27.898,24            | 34.023,92<br>(0,00)         |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b><br>(davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 42.253,00 EUR) |               | 2.943.062,01         | 3.177.975,17<br>(46.038,00) |
| <b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>   |               | 62.211,11            | 43.105,50                   |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>   |               | <b>5.942.082,97</b>  | <b>4.178.052,44</b>         |
| <b>14. Sonstige Steuern</b>   |               | 936.862,73           | 935.268,87                  |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>   |               | <b>5.005.220,24</b>  | <b>3.242.783,57</b>         |
| <b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>  |               | 4.354.987,64         | 2.590.030,73                |
| <b>BILANZGEWINN</b>   |               | <b>650.232,60</b>    | <b>652.752,84</b>           |

# 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. 2018 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 abgezinnten 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 Franckenberg beträgt die Nutzungsdauer 51 Jahre und für das Haus Hammer Landstraße 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfangreichen 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 99,2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die Kaufpreiszahlung erfolgte im März 2018. Bisherige Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes werden zum Stichtag mit einem Wert in Höhe von 302,5 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. Das Grundstück in Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15–19 wurde nach Erhalt der Baugenehmigung der Bebauung zugeführt und der Saldovortrag in Höhe von 88,8 T€ umgebucht.

6. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und 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 15-jährige 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 Forderungen 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 %, 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 ver-

gangenen 7 Jahre mit 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %) und der vergangenen 10 Jahre mit 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) 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. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen beinhalten im Wesentlichen aktivierte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 710,8 T€. Von den Zugängen wurden auf den Barwert abgezinste Baukostenzuschüsse (6 Jahre Laufzeit) der IFB Hamburg in Höhe von 154,1 T€ abgesetzt. Die Baukostenzuschüsse betreffen eine Modernisierungsmaßnahme aus dem Jahr 2017 in der Wohnanlage Hermesweg, Stader Straße und Grumbrechtstraße.  
Weiterhin sind zum 01.01.2018 zwei fertiggestellte Mehrfamilienhäuser in Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a, von dem Posten Anlagen in Bau in Höhe von 6.861,1 T€ (inkl. Baukostenzuschüsse in Höhe von 443,0 T€) zugegangen.
3. Der Erwerb eines mit Gewerberäumen und Garagen bebauten Grundstücks in 2016 in Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b, wurde unter dem Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten gezeigt. Mit dem Abbruch des Altgebäudes und der Bebauung von Wohnraum wurde im Mai 2018 begonnen. Bereits angefallene Erwerbs- und Nebenkosten des Grundstückes in Höhe von 494,9 T€ sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von 158,3 T€ werden unter der Position Anlagen im Bau ausgewiesen.
4. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte ein Zugang bei der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten. In Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde im Jahr 2017 der Erwerb des Grundstückes Weidenkehre/Scheideholzweg beurkundet und im März 2018 eine Kaufpreiszahlung geleistet. Die Erwerbs- und Nebenkosten betragen zum Bilanzstichtag 302,5 T€.
5. Der Posten Anlagen in Bau veränderte sich im Geschäftsjahr durch Umgliederung der fertiggestellten Wohnhäuser in Hamburg-Langenbek, Winsener Straße 138, 138 a, in Höhe von -7.057,2 T€ (Einmalzuschüsse der IFB Hamburg in Höhe von 443,0 T€ bereits abgesetzt) sowie aus Zugängen der Bauvorhaben Hamburg-Eißendorf, Nachtigallenweg 10 in Höhe von +2.109,1 T€, Hamburg-Marmstorf, Zum Jägerfeld 13 a+b in Höhe von +1.789,8 T€ und Seevetal-Meckelfeld, Am Saal 15-19 in Höhe von +1.395,1 T€.
6. Die Bauvorbereitungskosten umfassen weitere Planungs- und Projektleistungen für das künftige Neubauvorhaben in Hamburg-Neugraben-Fischbek Weidenkehre/Scheideholzweg, in Höhe von 4,9 T€ sowie in Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg, mit 15,1 T€.
7. Der Posten Anteile an verbundenen Unternehmen weist einen Zugang in Höhe von 25 T€ an der am 15. November 2018 gegründeten Tochtergesellschaft "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH aus. Die Beteiligung der Genossenschaft beträgt 100 %.

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

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2018**

|   | <b>ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN</b> |                     |                  |                  |                       |
|---|---|---------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|   | <b>01. 01. 2018</b>                       | <b>Zugänge</b>      | <b>Abgänge</b>   | <b>Umbuchung</b> | <b>31. 12. 2018</b>   |
|   | EUR                                       | EUR                 | EUR              | EUR              | EUR                   |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>  | <b>255.593,65</b>                         | <b>7.294,70</b>     | <b>9.117,62</b>  | <b>0,00</b>      | <b>253.770,73</b>     |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen | 281.389.963,14                            | 718.647,77          | 0,00             | 6.861.066,50     | 288.969.677,41        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                                   | 3.121.320,55                              | 0,00                | 0,00             | -494.881,84      | 2.626.438,71          |
| Grundstücke ohne Bauten   | 88.849,08                                 | 283.745,77          | 0,00             | -70.068,67       | 302.526,18            |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 531.541,99                                | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 531.541,99            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 3.004.446,75                              | 213.916,34          | 86.277,05        | 0,00             | 3.132.086,04          |
| Anlagen im Bau  | 7.057.242,19                              | 3.823.808,97        | 0,00             | -5.587.088,26    | 5.293.962,90          |
| Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen                                  | 724.367,11                                | 4.666,38            | 0,00             | -709.027,73      | 20.005,76             |
| <b>SACHANLAGEN GESAMT:</b>  | <b>295.917.730,81</b>                     | <b>5.044.785,23</b> | <b>86.277,05</b> | <b>0,00</b>      | <b>300.876.238,99</b> |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 200.000,00                                | 25.000,00           | 0,00             | 0,00             | 225.000,00            |
| Andere Finanzanlagen  | 54,56                                     | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 54,56                 |
| <b>FINANZANLAGEN GESAMT:</b>  | <b>200.054,56</b>                         | <b>25.000,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>225.054,56</b>     |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>  | <b>296.373.379,02</b>                     | <b>5.077.079,93</b> | <b>95.394,67</b> | <b>0,00</b>      | <b>301.355.064,28</b> |

ANHANG

| ABSCHREIBUNG          |                                       |                  |                       | BUCHWERT              | BUCHWERT              |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 01. 01. 2018          | Abschreibungen des<br>Geschäftsjahres | Abgänge          | 31. 12. 2018          | 31. 12. 2018          | 31. 12. 2017          |
| EUR                   | EUR                                   | EUR              | EUR                   | EUR                   | EUR                   |
| <b>184.743,65</b>     | <b>34.279,70</b>                      | <b>9.117,62</b>  | <b>209.905,73</b>     | <b>43.865,00</b>      | <b>70.850,00</b>      |
|                       |                                       |                  |                       |                       |                       |
| 108.101.658,24        | 4.509.484,47                          | 0,00             | 112.611.142,71        | 176.358.534,70        | 173.288.304,90        |
| 1.571.762,39          | 76.864,00                             | 0,00             | 1.648.626,39          | 977.812,32            | 1.549.558,16          |
| 0,00                  | 0,00                                  | 0,00             | 0,00                  | 302.526,18            | 88.849,08             |
| 301.832,99            | 53.158,00                             | 0,00             | 354.990,99            | 176.551,00            | 229.709,00            |
| 1.909.908,48          | 239.539,06                            | 79.266,05        | 2.070.181,49          | 1.061.904,55          | 1.094.538,27          |
| 0,00                  | 0,00                                  | 0,00             | 0,00                  | 5.293.962,90          | 7.057.242,19          |
| 0,00                  | 0,00                                  | 0,00             | 0,00                  | 20.005,76             | 724.367,11            |
|                       |                                       |                  |                       |                       |                       |
| <b>111.885.162,10</b> | <b>4.879.045,53</b>                   | <b>79.266,05</b> | <b>116.684.941,58</b> | <b>184.191.297,41</b> | <b>184.032.568,71</b> |
|                       |                                       |                  |                       |                       |                       |
| 0,00                  | 0,00                                  | 0,00             | 0,00                  | 225.000,00            | 200.000,00            |
| 0,00                  | 0,00                                  | 0,00             | 0,00                  | 54,56                 | 54,56                 |
|                       |                                       |                  |                       |                       |                       |
| <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>           | <b>225.054,56</b>     | <b>200.054,56</b>     |
|                       |                                       |                  |                       |                       |                       |
| <b>112.069.905,75</b> | <b>4.913.325,23</b>                   | <b>88.383,67</b> | <b>116.894.847,31</b> | <b>184.460.216,97</b> | <b>184.303.473,27</b> |

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

|                                       | Insgesamt         | Davon mit einer Restlaufzeit<br>von mehr als einem Jahr: |                   |
|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------|
|                                       | 2018<br>EUR       | 2018<br>EUR  | 2017<br>EUR       |
| Forderungen                           |                   |  |                   |
| aus Vermietung                        | 36.638,91         | 2.181,51   | 952,44            |
| aus Betreuungstätigkeit               | 12.452,89         | 0,00   | 0,00              |
| aus anderen Lieferungen u. Leistungen | 88.404,38         | 0,00   | 0,00              |
| an verbundene Unternehmen             | 6.210,87          | 0,00   | 0,00              |
|                                       | 143.707,05        | 2.181,51   | 952,44            |
| Sonstige Vermögensgegenstände         | 696.172,26        | 314.323,29   | 294.566,42        |
|                                       | <b>839.879,31</b> | <b>316.504,80</b>  | <b>295.518,86</b> |

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von 312 T€.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

|   | 2018<br>EUR       | 2017<br>EUR       |
|---|-------------------|-------------------|
| Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten | 70.220,67         | 8.386,45          |
| Instandhaltungsrücklagen                        |                   |                   |
| u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften        | 36.402,36         | 37.414,72         |
| Diverse Einzelforderungen                       | 28.610,15         | 23.737,86         |
| Zuschüsse der IFB Hamburg                       | 468.661,98        | 466.526,40        |
| Stromnetz Hamburg, Einspeisevergütung BHKW      | 2.735,03          | 14.681,48         |
| Erstattung Mineralölsteuer                      | 16.323,64         | 16.235,10         |
| Ansprüche an Versicherungsgesellschaften        | 31.407,28         | 50.193,21         |
| Steuerguthaben                                  | 41.811,15         | 39.039,35         |
|   | <b>696.172,26</b> | <b>656.214,57</b> |

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

10. Von dem Bausparguthaben steht ein Betrag von 1.315,5 T€ derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

11. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

|   | 2018<br>EUR          | 2017<br>EUR          |
|---|----------------------|----------------------|
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 527.100,00           | 570.270,00           |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder                                  | 16.027.200,00        | 16.121.820,00        |
| Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 37.200,00            | 45.150,00            |
| <b>GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>                           | <b>16.591.500,00</b> | <b>16.737.240,00</b> |

Das Geschäftsguthaben verminderte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018 um 0,87 %.

12. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31. Dezember 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.005.220,24 €. Die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen beträgt 4.354.987,64 €. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 650.232,60 € wird in 2019 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

**RÜCKLAGENSPIEGEL:**

|                           | 2017<br>EUR          | Einstellung aus<br>Jahresüberschuss<br>2018<br>EUR | 2018<br>EUR          |
|---------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Gesetzliche Rücklage      | 16.000.000,00        | 500.000,00   | 16.500.000,00        |
| Bauerneuerungsrücklage    | 32.843.811,43        | 3.354.987,64                                       | 36.198.799,07        |
| Andere Ergebnismrücklagen | 31.500.000,00        | 500.000,00   | 32.000.000,00        |
| <b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>  | <b>80.343.811,43</b> | <b>4.354.987,64</b>                                | <b>84.698.799,07</b> |

13. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 88,7 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

|   | 2018<br>EUR       | 2017<br>EUR       |
|---|-------------------|-------------------|
| Noch aufzuwendende Beträge für:                 |                   |                   |
| persönliche Verwaltungskosten                   | 170.899,91        | 173.585,52        |
| sächliche Verwaltungskosten                     | 63.700,00         | 59.500,00         |
| Betriebskosten                                  | 117.600,00        | 124.000,00        |
| Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 45.849,00         | 42.778,76         |
|   | <b>398.048,91</b> | <b>399.864,28</b> |

15. 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. 2018**

|   | Insgesamt            |  | Davon Restlaufzeit   |                      | Gesichert<br>ART DER<br>SICHERUNG |     |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----|
|   | EUR                  | UNTER 1 JAHR                                   | 1 BIS<br>5 JAHRE     | ÜBER<br>5 JAHRE      |                                   |     |
|   |                      | EUR  | EUR                  | EUR                  |                                   | EUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | <b>71.565.069,29</b> | 4.020.028,26<br>(4.322.454,40)                 | 17.528.486,45        | 50.016.554,58        | 71.565.069,29                     | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | <b>11.365.338,18</b> | 937.344,77<br>(1.181.725,31)                   | 3.139.431,10         | 7.288.562,31         | 11.165.338,18                     | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen                               | <b>7.399.266,01</b>  | 7.399.266,01<br>(7.345.423,68)                 |                      |                      |                                   |     |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | <b>117.019,37</b>    | 117.019,37<br>(94.517,67)                      |                      |                      |                                   |     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | <b>1.003.873,11</b>  | 1.003.873,11<br>(1.790.663,52)                 |                      |                      |                                   |     |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | <b>128.901,18</b>    | 128.901,18<br>(95.888,52)                      |                      |                      |                                   |     |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | <b>1.213.625,23</b>  | 166.506,19<br>(199.485,92)                     | 506.581,17           | 540.537,87           |                                   |     |
|   | <b>92.793.092,37</b> | <b>13.772.938,89</b><br><b>(15.030.159,02)</b> | <b>21.174.498,72</b> | <b>57.845.654,76</b> | <b>82.730.407,47</b>              |     |

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

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

16. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 63,2 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 25.908,9 T€ enthalten neben den Mieterträgen (19.802,4 T€), abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten (5.763,9 T€) sowie Aufwendungszuschüsse und andere Erlöse (342,6 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 14.278,9 T€.
3. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten verrechnete Verwaltungskosten u.a. für Neubauvorhaben in Höhe von 99,2 T€.
4. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden 141,7 T€, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 57,5 T€ sowie aus früheren Jahren 62,5 T€.
5. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 6.227,7 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 10.614,2 T€. In diesem Posten sind ebenfalls die weiterberechneten Leistungen der Tochtergesellschaft, der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, in Höhe von 5.822,5 T€ sowie Instandhaltungskosten in Höhe von 1.011,2 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 42,3 T€ gekürzt.
7. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.014,0 T€.
8. In den Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträgen sind 17,3 T€ aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB Hamburg enthalten.
9. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 62,2 T€ setzen sich aus in 2018 geleisteten Vorauszahlungen (61,5 T€), anrechenbaren Beträgen (17,1 T€), Forderungen (-18,6 T€) sowie Zahlungen für 2017 (2,2 T€) zusammen.

### D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2018 über ein Eigenkapital von 426,0 T€ bei einer Bilanzsumme von 613,1 T€. Der Jahresabschluss 2018 weist einen Jahresüberschuss von 17,1 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. Dezember 2018 über ein Eigenkapital von 124,3 T€ bei einer Bilanzsumme von 177,1 T€. Der Jahresabschluss 2018 weist einen Jahresüberschuss von 21,4 T€ aus.

Die Genossenschaft ist ferner alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH. Die Gesellschaft wurde am 17. Januar 2019 mit Sitz in Hamburg unter der Nr. 155093 im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25,0 T€. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2018 über ein Eigenkapital von 21,2 T€ bei einer Bilanzsumme von 25,0 T€. Der Jahresabschluss 2018 weist einen Fehlbetrag von 3,8 T€ aus.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

|   | VOLLBESCHÄFTIGTE | TEILZEIT-<br>BESCHÄFTIGTE |
|---|------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                                 | 12,00            | 5,00                      |
| Technische Mitarbeiter                                    | 4,00             | 0,00                      |
| Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage<br>Haus Am Frankenberg | 26,50            | 22,00                     |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.               | 9,00             | 11,75                     |
|   | <b>51,50</b>     | <b>38,75</b>              |

- Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

| <b>MITGLIEDERBESTAND</b> |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Anfang 2018</b>       | <b>9.077</b> |
| Zugang 2018              | 354          |
| Abgang 2018              | 447          |
| <b>Ende 2018</b>         | <b>8.984</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 95 T€ verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

| <b>VERPFLICHTUNGEN</b> | Mio. EUR   |
|------------------------|------------|
| aus Neubautätigkeit    | <b>8,9</b> |

**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 (ab 28. Mai 2018)  
Torsten Gerlach, Schriftführer (bis 28. Mai 2018)  
Kristin Appelbaum-Rückert  
Lars Manschewski  
Dirk Syllwasschy, Schriftführer (ab 28. Mai 2018)  
Stellvertretender Schriftführer (bis 28. Mai 2018)  
Dr. Clemens Veltrup (ab 28. Mai 2018)

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

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 07.05.2019 wurden 500.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 3.354.987,64 € 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 650.232,60 € in 2019 als Dividende auszuschütten.

Hamburg, 08. Mai 2019

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 2018 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

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

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. 2018 wurden hierfür insgesamt rd. 8.112 T€ investiert. In 2019 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 15.590 T€ vorgesehen; davon werden rd. 8.766 T€ aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2018 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018 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 2019

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 10.04.2019)

### Wahlbezirk 1

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

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

### Wahlbezirk 2

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

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

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

### *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        |

ERSATZVERTRETER

|       |              |
|-------|--------------|
| Mewes | Hans-Joachim |
|-------|--------------|

### *Wahlbezirk 7*

WOHNANLAGEN: AM FRANKENBERG

VERTRETER

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Buchholz         | Elfriede  |
| Boll             | Hannelore |
| Baumann-Sieverts | Bärbel    |

ERSATZVERTRETER

|          |         |
|----------|---------|
| Böttcher | Irmtrud |
| 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  |                 | ERSATZVERTRETER |             |
|------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Breckwoldt | Christina       | Kröger Roeschen | Anita       |
| Perlbach   | Gudrun          | Kohl            | Jakob       |
| Bienert    | Jörg            | Sperling        | Harald      |
| Weise      | Helga           | Schulz          | Herbert     |
| Goöben     | Gerhard         | Elwart          | Hans Jürgen |
| Glüsing    | Nicola          | Schörck         | Falko       |
| Vogt       | Olaf            | Gülck           | Elke        |
| Kolkmann   | Hans-Hermann    | Heinrich        | Margarete   |
| Schult     | Karl            | Höper           | Friedrich   |
| Meinschien | Petra Elisabeth |                 |             |
| Stahl      | Heinz           |                 |             |
| Alsguth    | Ulf             |                 |             |
| 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         |                 |             |
| Seidler    | Dirk            |                 |             |
| Ambrosius  | Angelika        |                 |             |
| Antholz    | Jan M.          |                 |             |
| Blohm      | Karl-Wilhelm    |                 |             |
| Probst     | Peter           |                 |             |
| Wohlfarth  | Ingeburg        |                 |             |
| Pingel     | Werner          |                 |             |
| Glaser     | Friedrich       |                 |             |
| Dechow     | Ingrid          |                 |             |
| Boschat    | Gerhard         |                 |             |
| Oelerich   | Peter           |                 |             |
| Meyer      | Horst A.W.      |                 |             |

## Unsere Wohnanlagen



UNSER WOHNUNGSBESTAND



SENIORENWOHNANLAGE HAUS AM FRANKENBERG



SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

## Unsere Wohnanlagen

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

| VE    | WOHNANLAGE  | WE              | GEWERBE | GARAGEN | STELLPLÄTZE | SONSTIGE         |
|-------|---|-----------------|---------|---------|-------------|------------------|
| 20*   | Francoper Straße 17 a–c   | 18              |         | 9       |             | 1                |
| 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,<br>20, 22, 24 a–c, 26 a–c, 28 a–d, 30 a–d, 32 a–d;<br>Neuwiedenthaler Straße 74, 76;<br>Striepenweg 30 a–c, 34 a–c;<br>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 <sup>1</sup> |         | 36      | 8           | 2                |
| 24*   | Twistering 1 a+b, 3 a+b, 5 a+b;<br>Neuwiedenthaler Straße 78, 80;<br>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;<br>Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210   | 33              | 1       |         |             | 2                |
| 3201* | Trettaustrasse 7–11, 11 a–c   | 42              |         | 35      | 17          | 1                |
| 33    | Alter Postweg 53;<br>Woellmerstraße 18  | 16              |         | 12      |             | 1                |
| 35*   | Am Weinberg 3, 3 a–d, 4, 6, 8, 10;<br>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,<br>Scheideholzweg 127, 129  | 49              |         | 36      |             | 3                |
| 40*   | Am Frankenberg 34, 36   | 77              | 3       |         | 41          | 234 <sup>2</sup> |
| 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  |                 |         | 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;<br>Triftstraße 98, 100  | 48 <sup>3</sup> |         |         | 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          | 4                |
| 55    | Hammer Landstraße 168   | 57              | 2       | 24      | 6           | 153              |
| 56*   | Gildering 1, 2, 3   | 14              |         |         | 14          |                  |
| 57*   | Vahrenwinkelweg 41–45, 63–73  | 9               |         | 7       | 2           |                  |

| VE                          | WOHNANLAGE   | WE           | GEWERBE   | GARAGEN                   | STELLPLÄTZE  | SONSTIGE   |
|-----------------------------|--|--------------|-----------|---------------------------|--------------|------------|
| <b>B. LANDKREIS HARBURG</b> |  |              |           |                           |              |            |
| 42                          | Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf                        | 32           |           |                           | 10           |            |
| 80*                         | Appenstedter Weg 41–45;<br>Große Heide 3;<br>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;<br>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          |
|                             |  | <b>4.334</b> | <b>23</b> | <b>1.144<sup>5)</sup></b> | <b>1.080</b> | <b>473</b> |
| <b>GESAMT:</b>              |  | <b>7.054</b> |           |                           |              |            |

<sup>1)</sup> 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

<sup>2)</sup> 230 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

<sup>3)</sup> 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

<sup>4)</sup> 151 Pflegeplätze eingeschlossen

<sup>5)</sup> 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 (Titel, S. 7, S. 11), Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG (S. 12, S. 13, S. 16)

**VISUALISIERUNGEN:** Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH (S. 14)

**DRUCK:** MPW Media-Print Witt GmbH

**PAPIER:** Druckfein, Römerturm



**SÜDERELBE**