

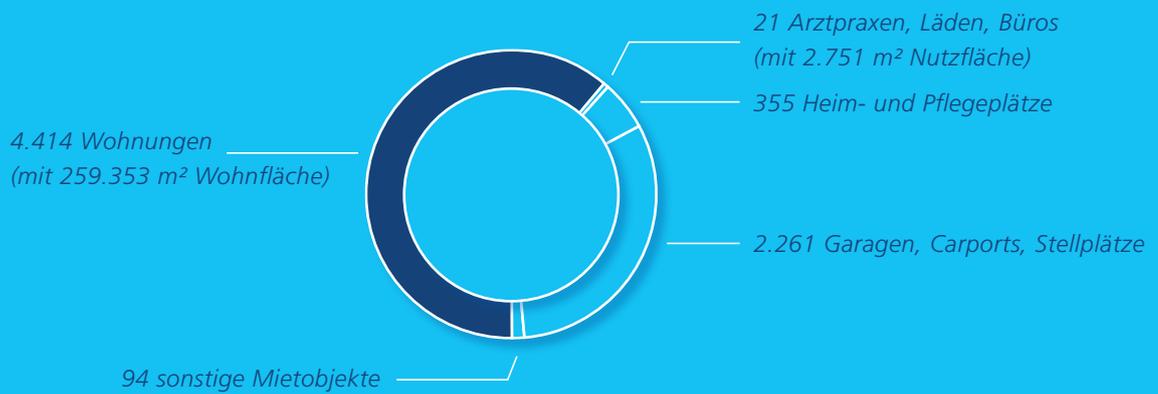


SÜDERELBE



Geschäftsbericht 2020

Wohn- und Geschäftsbauten



Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2020 Mio. EUR	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Bilanzsumme	221,0	211,0	196,5
Umsatzerlöse	39,9	40,5	40,2
aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten			
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb und Modernisierung	15,6	21,2	5,4
Instandhaltungsaufwand	9,1	8,6	7,2
Geschäftsguthaben	16,4	16,6	16,6
Rücklagen	89,1	87,4	84,7
Bilanzgewinn	0,6	0,6	0,7
BESTAND			
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	8	70	35
Bewirtschaftete Wohnungen	4.414	4.404	4.334
Mitglieder	8.828	8.929	8.984

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG

Genossenschaftsregister GnR 756
Gegründet am 16. September 1947

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

Geschäftsbericht 2020

05 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht

06 / VORWORT

08 / BERICHT DES VORSTANDES

24 / LAGEBERICHT

Jahresabschluss

36 / BILANZ

38 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anhang

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

41 / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

48 / SONSTIGE ANGABEN

Bericht des Aufsichtsrates

50 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse

51 / VERTRETER

55 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND (*hauptamtlich*)

Gerd Höft, Vorsitzender
Christian Mengler (ab 01.01.2021)
Holger Rullmann

AUFSICHTSRAT

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

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Lars Manschewski, Sprecher
Dirk Syllwasschy
Dr. Clemens Veltrup

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert, Sprecherin
Dirk Mecklenburg
Michael Niemeyer

PROKURIST

Christian Mengler (bis 31.12.2020)
Kester Portefé

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTER

Sven Reuter

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 51 bis 54

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

wir blicken auf ein außergewöhnlich herausforderndes Jahr 2020, das ganz im Zeichen der Corona-Pandemie stand, zurück. Seit März 2020 sind wir alle einer bisher nicht bekannten Gesundheitskrise ausgesetzt, die unser privates, wirtschaftliches und öffentliches Leben bestimmt. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen sind in der gesamten Bandbreite noch nicht absehbar. Auch wenn die steigenden Impffzahlen uns Hoffnung auf ein Ende der Pandemie geben, bedarf es nach wie vor großer Anstrengungen, das Infektionsgeschehen einzudämmen.

Während wir in der Mitglieder- und Mieterbetreuung trotz langanhaltender Schließungen unserer Verwaltungsbüros sowie strikter Hygienemaßnahmen den Geschäftsbetrieb über das Telefon und die digitalen Medien weitestgehend planmäßig aufrechterhalten konnten, waren und sind die Auswirkungen der Pandemie für unsere Seniorenwohnanlagen weitaus größer. Die umzusetzenden Hygieneanforderungen zum Schutz unserer Bewohner und Mitarbeiter haben die Tagesabläufe und das Leben in unseren Pflegeeinrichtungen stark verändert und beeinträchtigt. In beiden Seniorenwohnanlagen konnte trotz aller Anstrengungen ein Ausbruch des Infektionsgeschehens bei Bewohnern und Mitarbeitern nicht verhindert werden. Wir betrauern im Haus Am Frankenberg und im Haus Hammer Landstraße leider auch Bewohnerinnen und Bewohner, die mit dem Virus verstorben sind. Unser Mitgefühl gilt den Hinterbliebenen. Dank der durchgeführten Impfungen in den Pflegeeinrichtungen hat sich die Lage zum Ende Februar 2021 erfreulich stabilisiert. Die Schutzmaßnahmen und damit verbundenen Einschränkungen bestimmen allerdings nach wie vor das Leben und Arbeiten in den Einrichtungen. Unser besonderer Dank gilt dabei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in beiden Pflegeeinrichtungen, die auch immer in der Sorge um die ihnen anvertrauten Pflegebedürftigen Außergewöhnliches geleistet haben.

Die anderen großen Themen, die scheinbar durch die Pandemie in den Hintergrund gedrängt wurden, werden schrittweise mit dem Zurückdrängen des Infektionsgeschehens wieder an Bedeutung gewinnen. Die Fragen des Klimaschutzes, des demografischen Wandels, der Digitalisierung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden auch uns weiterhin beschäftigen. Auf die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen werden wir uns einstellen.



Gerd Höft



Christian Mengler



Holger Rullmann

Wir blicken trotz der krisenhaften Rahmenbedingungen auf 2020 als ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr für die Süderelbe zurück. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro setzen wir die auf Kontinuität ausgerichtete Geschäftspolitik fort. Über unsere umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand und die damit verbundene Entwicklung und Attraktivitätssteigerung unseres Angebotes an bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder können Sie sich in diesem Bericht ein umfassendes Bild machen.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft ermöglicht es auch für das Geschäftsjahr 2020, vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung, wiederum eine Dividende in Höhe von 4 Prozent 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, 12. Mai 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Holger Rullmann

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um -6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang mit Hilfe massiver Unterstützungsprogramme des Staates und einer sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei -5,0 Prozent.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um -9,7 Prozent. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf -10,4 Prozent, die Unternehmensdienstleistungen gingen um -7,9 Prozent zurück und die Leistungen bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe sanken um -6,3 Prozent. Einzig das Baugewerbe, mit einem Anteil von rd. 6 Prozent am BIP, legte gegenüber 2019 um +1,4 Prozent zu. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. So sanken die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um -6,0 Prozent. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um +3,4 Prozent (davor +2,5 %). Dahinter verborgen sind u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzrüstungen und Krankenhausleistungen.

Nach den bisherigen Zahlen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nominal um +2,2 Prozent (davor +3,0 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von -0,5 Prozent (Vorjahr +1,0 %). In den jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 Mrd. Euro im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (2019: 481.000). Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind darüber hinaus grundsätzlich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 Mrd. auf 444,35 Mrd. Euro bzw. +4,0 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rund 255,10 Mrd. Euro (+4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 Mrd. bzw. 167,72 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 457,01 Mrd. Euro gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+2,9 % bzw. +5,1 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (+1,1 % bzw. +2,6 %). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real +1,6 Prozent bzw. +2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um -1,0 Prozent bzw. -1,8 Prozent. 2022 wird wieder ein Plus erwartet.

Folge der weiter leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. Für 2021 bzw. 2022 wird mit realen Preissteigerungen von etwa +2,0 Prozent bzw. +2,5 Prozent gerechnet. In 2020 wurde der Zuwachs durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr gedämpft und lag bei +1,7 Prozent. Ausdruck des kapazitätsbedingten Preisdrucks auf der Planungs- und Ausführungsseite ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (+2,6 % bzw. +2,7 % in West- bzw. Ostdeutschland plus Einmalzahlungen).

2020 wurde nach bisherigem Stand (November 2020) der Neubau von 331.909 Wohnungen genehmigt (+3,9 % bzw. 12.377 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2020 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2019 waren es 360.578 Genehmigungen (davor 346.800). Bis November 2020 entfielen auf den reinen Neubau 294.730 Genehmigungen (+13.455 gegenüber Vorjahreszeitraum), 168.933 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+5.473 gegenüber Vorjahreszeitraum).

Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 Einheiten im sozialen Mietwohnungsbau bzw. 60.000 Einheiten im preisgünstigen Marktsegment). In 2019 wurden in Deutschland laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (in 2018: 27.040 Wohnungen).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2019) um rund 280.000 Einheiten auf 42,5 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,1 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. -1,1 %). Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (-324.000 bzw. -0,8 %). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern konnte die Beschäftigung durch den Einsatz von Kurzarbeit stabil gehalten werden. Bei den Selbstständigen setzte sich der seit neun Jahren bestehende Abwärtstrend fort (-153.000 bzw. -3,7 % auf zuletzt 4,0 Mio. Personen).

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) jedoch höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr und danach bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung und einem um -25 Prozent bis -45 Prozent niedrigeren Wanderungssaldo (gegenüber 2019) zu rechnen.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,3 Mio. Menschen). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 Prozent (davor 5,0 %). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 %). Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3.888 Tsd. Menschen Arbeitslosengeld II (in 2019: 3.894 Tsd.). Für 2021 wird mit 3.819 Tsd. Empfängern gerechnet.

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal um -4,5 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 6,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5,7 Tsd. auf 1.287 Tsd. Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von -1,1 Prozent.

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 Prozent um Mietwohnungen. Die Eigentümerquote liegt in Hamburg mit rund 24 Prozent deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 46 Prozent. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77.491 Wohnungen 8,0 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen (25,8 % der vorhandenen Sozialwohnungen) wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt. In Hamburg sind im Jahr 2019 insgesamt 9.805 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Im langjährigen Vergleich erreichte die Fertigstellungszahl damit zwar nicht ganz den Spitzenwert des Jahres 2018, blieb aber weiter auf hohem Niveau. Im Vorjahresvergleich wurden -8,1 Prozent weniger neue Wohnungen bezugsfertig.

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. +2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von +1,3 Prozent. Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von +3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um +3,3 Prozent bzw. +2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von +4,4 Prozent für 2021 auf rund +3,0 Prozent gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (+0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit +1,4 Prozent bzw. +1,6 Prozent gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Pflegemarkt werden in den kommenden zwei Jahrzehnten im Wesentlichen durch die demografischen Entwicklungen in unserer Gesellschaft bestimmt. Während auf der einen Seite die Überalterung der Gesellschaft nach allen Prognosen voranschreitet und damit der Bedarf an ausgebildetem Pflegepersonal steigt, werden auf der anderen Seite insbesondere die Arbeitnehmer aus den geburtenstarken Jahrgängen aus dem Arbeitsleben ausscheiden und damit nicht nur den Fachkräftemangel allgemein, sondern auch den in den Pflegeberufen verstärken.

Die Zahl der Menschen im Rentenalter wird sich gemäß der Bevölkerungsprognose bis 2040 bundesweit um 4,1 Mio. beziehungsweise um +23,0 Prozent erhöhen. Insbesondere der Anteil der 70- bis 80-Jährigen steigt signifikant an. In gut 20 Jahren werden rund 10,4 Mio. Menschen dieser Altersgruppe angehören, das sind rd. 2,9 Mio. mehr als noch im vergangenen Jahr. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung wird von 5,0 Prozent im Jahr 2020 auf 6,1 Prozent im Jahr 2040 steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen in vollstationären Einrichtungen wird von rd. 818 Tsd. auf rund 993 Tsd. Personen anwachsen.

Unter der Annahme, dass die Heimquote aufgrund der politisch gewollten Strategie „ambulant vor stationär“ von 19,8 Prozent auf 17,8 Prozent sinkt, würde der Bedarf an zusätzlichen stationären Pflegeplätzen dennoch um rd. 89.000 Plätze steigen, was einem Plus von +9,2 Prozent vom derzeitigen Bestand entspricht. Trotz steigender Beschäftigungszahlen in der Altenpflege – von 2015 bis 2019 ist eine Steigerung um rd. +17,0 Prozent bzw. 87 Tsd. Beschäftigten zu verzeichnen gewesen – steigt die Nachfrage vor allem nach Pflege-

fachkräften. In diesem Segment besteht nahezu bundesweit ein Fachkräftemangel, der sich durch den steigenden Bedarf aufgrund der demografischen Veränderungen weiter verschärfen wird. Der weiteren Fokussierung der Politik und der Betriebe auf Aus- und Weiterbildung wird bei der künftigen Bewältigung der Fachkraftkrise neben einer zusätzlichen Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes eine entscheidende Bedeutung zukommen.

Die geplante Umsetzung eines neuen Personalbemessungsverfahrens kann ein weiterer Schritt in Richtung der Aufwertung des Pflegeberufes sein und dabei gleichzeitig das Pflege-niveau verbessern. Die seitens des Bundesgesundheitsministeriums aktuell geplante Pflege-reform wird neben der geplanten Umsetzung dieses neuen Personalbemessungsverfahrens vermutlich auch zu einer Verlagerung der medizinischen Behandlungspflege in die gesetz-liche Krankenversicherung (SGB V) und zu einer Deckelung der stetig steigenden Eigenanteile führen. Neben strukturellen Veränderungen können daraus Risiken für die unternehmerische Pflegewirtschaft, insbesondere auf der Finanzierungsseite, entstehen.

Bautätigkeiten

Neubauten

REIHENHÄUSER NEUBAUGEBIET FISCHBEKER HEIDBROOK

Auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne hat die Süderelbe von einem Projekt-entwickler im Geschäftsjahr 2019 20 Reihenhäuser erworben. Die Häuser haben eine Wohn-fläche von 135 m² bis 150 m² und verfügen über 4 oder 5 Zimmer. Ein kleiner Garten mit einem Gartenhaus und einem Pkw-Stellplatz gehören ebenfalls zu jedem Gebäude. Die Reih-enhäuser sind nach dem Standard des KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und freifinanziert.

12 Reihenhäuser wurden im Geschäftsjahr 2019 übergeben. Die weiteren acht Reih-enhäuser wurden zum 01.02.2020 bzw. 01.04.2020 fertiggestellt. Alle Reihenhäuser sind ver-mietet.

ERBBAURECHT

Im zweiten Quartal 2020 konnten wir für drei Grundstücke in Neugraben-Fischbek die Erb-baurechte von Privateigentümern erwerben. Die Grundstücke sind mit 532 Wohnungen bzw. Reihenhäusern bebaut.

HAMBURG-NEUGRABEN, WALDFRIEDEN-SIEDLUNG

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



Reihenhäuser im Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook, Heideblütenweg 7a-e

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

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



Reihenhäuser im Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook, Kleiner-Fuchs-Weg 10 a-c

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

SEEVETAL-MECKELFELD, APPENSTEDTER WEG, GROSSE HEIDE, HEIDEKAMP

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

Geplant ist, die drei Gebäude (Appenstedter Weg 41-45) abzurechen und dort zwei Neubauten mit insgesamt 22 Wohnungen und notwendigen Kfz-Außenstellplätzen zu errichten. Die Gebäude werden nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Unseren Mitgliedern können wir nach Fertigstellung eine attraktive Wohnanlage mit interessanten Grundrissen anbieten. Die Gebäude bieten von einer 2-Zimmer-Wohnung (65 m²) bis zur 4-Zimmer-Wohnung (93 m²) eine große Typenvielfalt für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen. Durch den Einbau von Aufzügen eignen sich die Wohnungen



Geplante Neubauten Appenstedter Weg in Seevetal-Meckelfeld

ebenso für barrierearmes und altengerechtes Wohnen. Eine Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ist nicht geplant, so dass die Wohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden können. Der Bauantrag ist gestellt.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im 3. Quartal 2021 sein. Die Fertigstellung der Gebäude ist für das 4. Quartal 2022 vorgesehen.

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE/ SCHEIDEHOLZWEG

Von einer Erbengemeinschaft haben wir gemeinsam mit der Behrendt-Gruppe ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek, Weidenkehre/Scheideholzweg, erworben (der Anteil der Süderelbe beträgt 24,8 %). Der Kaufpreis wurde im März 2018 gezahlt. Ein weiterer Kaufpreis für das Grundstück in der Größe von ca. 14.500 m² wird in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes und des Erreichens der Vorweggenehmigungsreife im laufenden Baugenehmigungsverfahren gemäß § 33 BauGB fällig. Zunächst waren wir davon ausgegangen, dass wir mit der geplanten Baumaßnahme Mitte 2020 beginnen können. Aufgrund weiterer Abstimmungsgespräche und Forderungen der zuständigen Behörden kam es zu weiteren Verzögerungen. Derzeit gehen wir davon aus, dass wir mit dieser Baumaßnahme frühestens im 4. Quartal 2021 werden beginnen können.



Modernisierte Fassaden im Kleinfeld, hier Kleinfeld 82 a-c

Geplant ist die Errichtung von einem Gebäude mit insgesamt 45 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und neun Tiefgaragenstellplätzen. Es wird die Wohnform Servicewohnen für unsere älteren Mitglieder angeboten. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 49 m² bis ca. 66 m² und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen verfügen über 2 bzw. 2,5 Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnungen werden öffentlich gefördert und können daher preisgünstig angeboten werden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Modernisierung und Instandsetzung

Neben den Neubau- und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die in den 50er, 60er und 70er Jahren errichteten Wohnungen werden, soweit das bautechnisch möglich ist, entsprechend den Ansprüchen der Wohnungssuchenden umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Elektroinstallationen werden erneuert, ebenso die Fußböden. Im Anschluss daran werden die Malerarbeiten ausgeführt. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 100 Wohnungsmodernisierungen vorgenommen. Der Aufwand pro Wohnungsmodernisierung betrug rd. 25,6 Tsd. Euro.

In der Wohnanlage Alter Postweg 3 + 5 haben wir die beiden Gewerbeflächen zu zwei Wohnungen umgebaut. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rd. 216,1 Tsd. Euro.

Die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes konnte in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 9.331 Tsd. Euro, einschließlich der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen, investiert. Dieser Betrag überstieg wiederum deutlich, wie auch bereits in den Vorjahren, die in den Nutzungsgebühren für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierten Beträge. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

Vermietungstätigkeit

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen und betrug im Geschäftsjahr 7,96 Prozent (Vorjahr 8,07 %). Im Geschäftsjahr hatten wir 351 Mieterwechsel (Vorjahr 351) zu bearbeiten. Die Tatsache, dass 94 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Mitglieder mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

GRÜNDE FÜR EINEN WOHNUNGSWECHSEL WAREN:

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

Im Jahr 2020 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 33 Wohnungen nicht vermietet, davon 12 Wohnungen in der WIE 80, die im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben Seevetal-Meckelfeld, Appenstedter Weg abgerissen werden.



Modernisierte Fassade im Berkefeldweg 2

Mitgliederentwicklung

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

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.929	106.373
Zugang 2020	326	3.869
	9.255	110.242
Abgang 2020	– 427	– 5.240
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	8.828	105.002

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

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH AM 31.12.2020 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.634
Fördernde Mitglieder	2.483
Noch zu versorgende Mitglieder	1.275
Vorgemerkte Kündigungen	64
Doppelmitgliedschaften	349
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	23
GESAMT	8.828

Unter den 1.275 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern sind 1.071 Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und 90 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 2020		31. DEZEMBER 2019	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	14	8	14	4
Technische Angestellte	3	1	4	
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	70	66	23	25
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	47	36		
Hauptamtliche Hauswarte	9		9	
Nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte, Aushilfen		12		13
GESAMT	143	123	50	42

Darüber hinaus beschäftigten wir zum 31.12.2020 im wohnungswirtschaftlichen Bereich eine kaufmännische Auszubildende, im Pflegebereich des Haus Am Frankenberg 13 und im Pflegebereich Haus Hammer Landstraße 11 Auszubildende.

Seit dem 01.01.2020 sind alle Mitarbeiter bei der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG geführt und angestellt.

9 Mitarbeiter im Haus Am Frankenberg und 6 Mitarbeiter im Haus Hammer Landstraße befanden sich zum Jahresende in der Elternzeit. Jeweils 6 Mitarbeiter sind im Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße langfristig erkrankt.

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

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende 2020 sieben Pensionäre und vier Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

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

“Süderelbe“

Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH

Der Verwaltungsbestand von Hausbesitz Dritter hat sich durch die Beendigung der Verwalterverträge für zwei Wohnanlagen mit 104 Wohnungen und einer Garagenanlage mit 42 Garagen reduziert.

Aktuell betreut die Gesellschaft 3 Wohnungseigentümergeinschaften und den Wohnungsbestand von 6 Privaten, einer Kommune, einem kirchlichen Verband und einer Stiftung. Es handelt sich dabei um insgesamt 965 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 582 Garagen/ Stellplätze, 19 Gewerbeeinheiten und 164 sonstige Einheiten.

Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir eine angemessene Vergütung erhalten.

“Süderelbe“ HHL Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und hat am Bilanzstichtag 12 Mitarbeiter, von denen 4 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Für die übernommene Geschäftsbesorgung haben wir ebenfalls eine angemessene Vergütung erhalten.

“Süderelbe“ HAF Catering und Service GmbH

Unsere Tochtergesellschaft erbringt die Verpflegungsdienstleistungen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und hat am Bilanzstichtag 25 Mitarbeiter, von denen 10 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Apleona Ahr Carecatering GmbH, Oberhausen.

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 11.05.2020 bis zum 05.06.2020 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 durchgeführt.

DAS ZUSAMMENGEFASSTE PRÜFUNGSERGEBNIS LAUTET:

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

Hamburg, den 05.06.2020

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

Klein
Wirtschaftsprüfer

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Hamburg, und zwar mit 3.497 Wohnungen im Bezirksamtbereich Harburg und mit 503 Wohnungen im Bezirksamtbereich Hamburg Mitte. Weitere 414 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Neben Mietwohnungen stellen wir unseren Mitgliedern 355 Wohnpflegeplätze für das Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit in unseren Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße zur Verfügung.

Am 31.12.2020 verwalteten wir in 618 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.145 Mietobjekte. Das sind 17 weniger als zu Beginn des Geschäftsjahres. Im Einzelnen verfügen wir über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.414	Wohnungen	mit	259.353 m ²	Wohnfläche
21	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.751 m ²	Nutzfläche
355	Heim- und Wohnpflegeplätze			
2.261	Garagen, Carports, Stellplätze			
94	sonstige Mietobjekte			

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Ankauf von 8 neu erstellten Reihen-Einfamilienhäusern in Neugraben-Fischbek, Heideblütenweg 7 a-e/Kleiner-Fuchs-Weg 10 a-c (WIE 59) und durch die Umwandlung von 26 Doppelzimmern in 26 Einzelzimmer in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg geändert. In Hamburg-Neugraben-Fischbek wurden drei ehemalige Erbbaugrundstücke erworben.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung unterliegen 3.621 Wohnungen nicht mehr den Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, das sind 82,3 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaftsleistung Hamburgs sank im 1. Halbjahr 2020 im Vorjahresvergleich insbesondere pandemiebedingt nominal um -4,5 Prozent bzw. real um 6,6 Prozent. Dies entsprach der Entwicklung auf Bundesebene.

Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird, unverändert. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die vorliegenden drei Szenarien

sehen bis zu diesem Zeitpunkt, je nach Zuwanderungsprämissen (gering-moderat-hoch), Steigerungen der Einwohnerzahl Hamburgs von +6,4 Prozent, +8,6 Prozent bzw. +12,0 Prozent gegenüber Ende 2017 (1,83 Mio. Personen) vor.

Die Zahl der 80-jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Dies bedeutet einen Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit rd. 42 Jahre alt. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegedienstleistungen wird auf dieser Basis weiter zunehmen.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6 Prozent auf 54,3 Prozent gestiegen.

Der deutlich überwiegende Teil der Hamburgerinnen und Hamburger wohnt zur Miete, so werden 75 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt von Mietern bewohnt. Hierbei besteht weiterhin eine wachsende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Zwar konnte durch die zuletzt höhere Neubautätigkeit preisdämpfend auf die Mietentwicklung eingewirkt und zwischen April 2017 und April 2019 ein unter der allgemeinen Preissteigerung (+3,3 %) liegender Mietenanstieg (+2,6 %) verzeichnet werden. Die hohe Zahl der bis 2023 aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen (rd. ¼ des aktuellen Bestandes) führt jedoch zu einem deutlichen Nachfrageüberhang in diesem Segment.

Damit werden auch die südlichen Stadtteile Hamburgs sowie die umliegenden Städte und Gemeinden im Speckgürtel der Metropole als relativ preisgünstige Wohnstandorte zunehmend attraktiver.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Fielen im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft die Auswirkungen noch überwiegend moderat aus (zeitliche Verzögerungen bei Planverfahren zu Neubauvorhaben und einzelne Mietstundungen), war und ist die stationäre Pflege mit den hier lebenden gefährdeten Personen und den damit verbundenen besonderen Anforderungen an den Gesundheitsschutz intensiv betroffen.

Organisatorisch mussten umfassende Vorkehrungen zum Arbeits- und Bewohnerschutz getroffen werden (strenge Hygienekonzepte, Schließung der Pflegeeinrichtungen und der Geschäftsstelle für Besucher und Kunden). Für die Pflegeeinrichtungen wurden finanzielle Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand (Bund und Land) beantragt bzw. unter dem Prüfungsvorbehalt gewährt.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 351 Mieterwechsel bearbeitet. Die Fluktuationsrate betrug 7,96 Prozent. Im vergangenen Jahr hatten wir mit ebenfalls 351 Vertragsaufhebungen und einem im Mittel etwas geringeren Bestand eine Fluktuationsrate von 8,07 Prozent zu verzeichnen. Auch im Jahr 2020 verzeichneten wir keine strukturellen Leerstände und lediglich kurzfristige Leerstandzeiten im Rahmen von notwendigen Renovierungsarbeiten bei Mieterwechseln. 94 Mieterwechsel (26,8 %) entfielen auf interne Umzüge im eigenen Wohnungsbestand.

Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrug im Geschäftsjahr 87,4 Prozent bzw. 63,5 Prozent (Vorjahr 93,3 % bzw. 84,7 %). Die Belegung im Haus Am Frankenberg wurde in 2020 durch einen sukzessiven Rückbau von

Zweibettzimmern (26 Pflegeplätze) planmäßig reduziert. Das Angebot der Einrichtung wurde damit an zeitgemäße Anforderungen angepasst.

Seit dem 01.01.2020 sind alle Mitarbeiter der Pflegeeinrichtungen bei der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG geführt und angestellt.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2020 und zum Vorjahr gegenüber:

	PLAN 2020	IST 2020	IST 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,9	34,0	34,7
Instandhaltung	9,0	9,1	8,6
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellung)	2,5	2,7	2,8
JAHRESÜBERSCHUSS	3,1	2,3	3,4

Die Abweichung der Nettokaltmieten und Pflegeentgelte (einschl. Zuschüssen und abzgl. Erlösschmälerungen) zum Planansatz 2020 ergibt sich im Wesentlichen aus belegungsbedingten Mindererlösen der Pflegeeinrichtung Haus Hammer Landstraße. Die Auslastung der Einrichtung konnte wegen des Fachkräftemangels nicht wie geplant erfolgen. Gleichzeitig wurden die Wohnungsmieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen planmäßig über Neuvermietungen sowie Anpassungen der Kostenmieten gemäß II. BV erhöht. Zudem wirkten sich die Ganzjahreseffekte der Neubaugänge und Ankäufe 2019 im Vorjahresvergleich positiv aus.

Die Instandhaltung überschritt den Planansatz 2020 im Zuge höherer Aufwendungen bei Modernisierungen nach Mieterwechseln. Die geplanten Großinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten trotz der Corona-Pandemie fristgerecht und innerhalb der veranschlagten Budgets realisiert werden. Hierbei wirkte die in der zweiten Jahreshälfte befristet geltende Mehrwertsteuersenkung aufwandsmindernd.

Die Zinsaufwendungen lagen auf dem Niveau des Vorjahres. Gegenüber dem Planansatz wirkte sich die zusätzliche Finanzierung des Ankaufs der Erbbaurechte sowie eine Korrektur zwischen Zins- und Tilgungsleistungen erhöhend aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Süderelbe positiv, da wir trotz der pandemiebedingten Einschränkungen die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei relativ konstantem Personalbestand gestärkt haben. Die sich weiter verschärfende Entwicklung auf dem Pflegefachkräftemarkt und die damit einhergehenden Einschränkungen bei der Belegung der bestehenden Kapazitäten im Haus Hammer Landstraße konnten nicht vollständig wirtschaftlich kompensiert werden.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Positive Ergebnisbeiträge konnten zudem durch die Betreuungstätigkeit realisiert werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 2,34 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr 3,40 Mio. Euro).

Die durch Mietanpassungen und die Ganzjahreseffekte der letztjährigen Bestandszugänge gestiegenen Erlöse aus Nettokaltmieten werden durch die teilweise geplanten Erlösrückgänge bei den Pflegeentgelten überkompensiert. Auf der Verwendungsseite reduzieren höhere Instandhaltungsinvestitionen im Wohnungsbestand und die zugangsbedingt höheren Gebäudeabschreibungen sowie gegenläufige Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr. Die im Jahr 2020 zu berücksichtigenden coronabedingten Mehraufwendungen im Bereich der Pflegeeinrichtungen betragen rd. 90 Tsd. Euro. Die Erstattung dieser Mehraufwendungen wurde nach § 150 (2) SGB XI („Corona-Rettungsschirm“) und § 7 (2) TestV („Kostenerstattung Coronavirus-Testverordnung“) beantragt und ein erster Teilbetrag (32 Tsd. Euro) in 2020 unter dem Prüfungsvorbehalt bereits gewährt.

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

ERTRAGSLAGE	2020		2019		+/- Mio. EUR
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
ENTSTEHUNG	41,0	100,0	41,5	100,0	- 0,5
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	34,0	82,9	34,7	83,6	- 0,7
Gebühren, Umlagen u. a.	5,9	14,4	5,8	14,0	+ 0,1
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen, Bestandsveränderungen, Umsatzerlöse Betreuung und andere Lieferungen u. Leistungen)	1,1	2,7	1,0	2,4	+ 0,1
VERWENDUNG	41,0	100,0	41,5	100,0	- 0,5
Heiz- und Betriebskosten	5,1	12,4	5,0	12,1	+ 0,1
Instandhaltungskosten	8,6	21,0	7,4	17,8	+ 1,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen)	4,2	10,2	11,3	27,2	- 7,1
Personalaufwendungen	10,5	25,6	4,3	10,4	+ 6,2
Abschreibungen	5,2	12,7	4,9	11,8	+ 0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,3	3,2	1,4	3,4	- 0,1
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	2,7	6,6	2,8	6,7	- 0,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,1	2,7	1,0	2,4	+ 0,1
Jahresüberschuss	2,3	5,6	3,4	8,2	- 1,1

Die Betriebs- und Heizkosten sowie die Instandhaltungskosten der Pflegeeinrichtungen werden unter der Position Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen) ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr reduziert sich diese Position aufgrund des Übergangs der Mitarbeiter der Seniorenwohnanlagen von der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH auf die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der damit entfallenden Leistungsberechnung der Tochtergesellschaft. Gegenläufig steigen die Personalaufwendungen der Genossenschaft entsprechend.

FINANZLAGE

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

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

Derzeit haben uns zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 3,5 Mio. Euro eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020 Mio. EUR		2019 Mio. EUR	
Finanzmittelbestand zum 01. 01.	1,0		3,4	
Cashflow aus				
laufender Geschäftstätigkeit	+ 9,7	*)	+ 11,8	*)
Investitionstätigkeit	- 16,2		- 21,5	
Finanzierungstätigkeit	+ 6,4	**)	+ 7,3	**)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.	0,9		1,0	
*) darin enthalten:				
Cashflow nach DVFA/SG	7,5 Mio. EUR		8,3 Mio. EUR	
***) darin enthalten:				
planmäßige Tilgungen	- 5,5 Mio. EUR		- 4,9 Mio. EUR	
gezahlte Zinsen	- 2,7 Mio. EUR		- 2,8 Mio. EUR	

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfällt ein wesentlicher Teil auf den Ankauf von drei Erbbaugrundstücken. Für den Umbau von zwei ehemaligen Gewerbeeinheiten in Wohnraum wurden 0,2 Mio. Euro aufgewendet. Die weiteren 0,3 Mio. Euro entfallen auf nachträgliche Herstellungskosten der jüngeren Neubauten und Ankäufe sowie Bauvorbereitungskosten geplanter Neubaumaßnahmen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 15,5 Mio. Euro für den Erwerb der ehemaligen Erbbaugrundstücke und die Restfinanzierung des Ankaufs von Reihenhäusern (Zugang 2019/2020). Die planmäßigen Tilgungen betragen 5,5 Mio. Euro, auf außerplanmäßige Rückzahlungen entfielen 0,3 Mio. Euro. Im Rahmen einer KfW-Finanzierung wurde ein Tilgungszuschuss über 0,1 Mio. Euro wirksam. Die Zinsaufwendungen betragen 2,7 Mio. Euro.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2020 wie folgt dar:

	31. 12. 2020		31. 12. 2019		VERÄNDERUNG
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Anlagevermögen	211,2	95,6	201,3	95,4	+ 9,9
Umlaufvermögen	9,8	4,4	9,7	4,6	+ 0,1
GESAMTVERMÖGEN	221,0	100,0	211,0	100,0	+ 10,0
Eigenkapital	106,2	48,1	104,7	49,6	+ 1,5
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,2	0,5	1,3	0,6	– 0,1
– aus der Dauerfinanzierung	103,0	46,6	93,4	44,3	+ 9,6
– langfristige Verbindlichkeiten	1,0	0,5	1,1	0,5	– 0,1
Kurzfristige Fremdmittel	9,6	4,3	10,5	5,0	– 0,9
GESAMTKAPITAL	221,0	100,0	211,0	100,0	+ 10,0

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 9,9 Mio. Euro angestiegen. Den Zugängen aus der Investitionstätigkeit von 15,1 Mio. Euro standen die planmäßigen Abschreibungen von 5,2 Mio. Euro gegenüber.

Die Posten des Umlaufvermögens sind um 0,1 Mio. Euro gestiegen. Ursächlich ist hierfür im Wesentlichen ein Anstieg der Unfertigen Leistungen durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Das Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung veränderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Darlehensvalutierung (15,5 Mio. Euro), abzüglich der planmäßigen Tilgung (5,5 Mio. Euro) sowie der Sondertilgungen und des Tilgungszuschusses (0,4 Mio. Euro).

Die kurzfristigen Fremdmittel sind gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. Euro gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Anlagevermögen beträgt 95,6 Prozent der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital erhöht sich um 1,5 Mio. Euro auf 106,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote sinkt von 49,6 Prozent im Vorjahr auf 48,1 Prozent am 31. Dezember 2020.

		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapital	Mio. EUR	106,2	104,7	101,9	97,7	95,2
Quote	%	48,1	49,6	51,9	49,9	48,8

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

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2020	2019
EK-Quote	$\frac{\text{Eigenkapital 31.12.}}{\text{Bilanzsumme 31.12.}}$	%	48,1	49,6
EK-Rentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis v. Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital 31.12.}^*)}$	%	2,3	3,3
Cashflow nach DVFA/SG	vgl. Kapitalflussrechnung	Mio. EUR	7,5	8,3
Ø monatliche Wohnungsmiete	$\frac{\text{Jahressollmiete WE+Aufw.zusch.}}{\text{Wohnfläche}}$	EUR/m ² p.M.	6,67	6,46
Mietrückstandsquote	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmieten + Umlagen}}$	%	0,15	0,16
Ø Instandhaltungskosten ohne Pflegeeinrichtung	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	EUR/m ² p.a.	32,6	28,1
Fluktuationsquote	$\frac{\sum \text{Auszüge Wohnungen}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	7,96	8,07
Ø Leerstandsquote	$\frac{\sum \text{Leerstandsmonate WE}}{\text{Ø Wohnungen p.a.}}$	%	0,88	0,57
Ø Auslastung Pflegeeinrichtungen (HAF / HHL)	$\frac{\sum \text{Belegungstage p.a.}}{\text{Jahrespflegekapazität Tage}}$	%	87,4 / 63,5	93,3 / 84,7

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

Die zu Beginn der Pandemie erwartete mögliche Zunahme von Mietzahlungsschwierigkeiten hat sich nicht bestätigt. Für die teilweise vorgetragenen Stundungsanträge einzelner Mitglieder wurden individuelle Lösungen gefunden, die Rückstandsquote konnte leicht gesenkt werden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote erhöht sich mit 0,88 Prozent gegenüber dem Vorjahr (0,43 %) spürbar, liegt aber weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Hintergrund ist neben zwölf strategischen Leerständen in einem geplanten Abrissobjekt auch eine geringere Anschlussvermietungsquote, die durch die ab März 2020 geltenden verschärften Hygieneanforderungen beeinflusst wurde.

In unserer Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße wurde die durchschnittliche Auslastung durch das bis Herbst 2020 nur begrenzt vorhandene Pflegefachpersonal deutlich belastet. Im Haus Am Frankenberg erfolgte im Rahmen der Ende 2020 umgesetzten Reduzierung der Kapazitäten um 26 Pflegeplätze hingegen ein geplanter Abbau der Belegung.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung zeigt insgesamt keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und der Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten. Hierbei ist den wesentlichen zum Zeitpunkt der Planerstellung erkennbaren Risiken aus der Corona-Pandemie Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 jedoch grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Die im Nachgang zur Planerstellung deutlich gewordenen wirtschaftlichen Effekte aus der Pandemie fokussieren sich insbesondere auf die beiden Pflegeeinrichtungen. Im Zuge der Rettungsschirme werden pandemiebedingte Mehraufwendungen und Mindererlöse gemäß den geltenden Verordnungen beantragt und unter dem Prüfungsvorbehalt erstattet. Darüber hinaus senken die in den Pflegeeinrichtungen zwischenzeitlich abgeschlossenen Impfkampagnen das Infektionsrisiko und stabilisieren die Belegungssituation bzw. Aufnahmemöglichkeiten.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Geschwindigkeit der Entwicklung und die aus Sicherheitsgründen sehr kurzfristig und nur schrittweise angelegten politischen Entscheidungen schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es muss weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Süderelbe gerechnet werden. Im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft sind hierbei aus derzeitiger Sicht Risiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung damit eingeplanter Mieteinnahmen zu nennen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Effekte werden im Rahmen des laufenden Controllings ermittelt, um hierauf geeignet reagieren zu können.

Der Betrieb unserer Pflegeeinrichtungen ist aufgrund der besonderen gesundheitlichen Risiken durch den Virus für ältere Menschen in besonderem Maße betroffen. Hier gelten auch nach der abgeschlossenen Impfkampagne außerordentlich restriktive behördliche Vorgaben, die im Sinne der Fürsorge für die Bewohner und Mitarbeiter unbedingt einzuhalten sind. Trotz aller gesundheitlichen Vorsichtsmaßnahmen und der bislang geltenden staatlichen finanziellen Auffanghilfen können bis zum vollständigen Ende der aktuellen Pandemiesituation signifikante Ertrags- und Kosteneffekte (z.B. Aufnahmestopp, Schließung von Stationen)

mit wesentlicher wirtschaftlicher Erfolgswirkung für die Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden. Auch hier werden auf Basis regelmäßiger Berichterstattung und permanenter Lageanalysen individuell notwendige Handlungsmaßnahmen umgesetzt. Gleichzeitig werden langfristig risikominimierende Strategien für das bestehende Angebot des Seniorenwohnens mit verbundener Pflege entwickelt.

Der Pflegemarkt wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin wachsen und auch trotz der politisch vorangetriebenen Reduzierung der Heimquote („ambulant vor stationär“) muss mit einem wachsenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen gerechnet werden. Grundsätzlich ist der Betrieb der Pflegeeinrichtungen hierbei permanent dem Risiko ausgesetzt, dass aufgrund des Mangels an Pflegefachpersonal, trotz bestehender Nachfrage die vorhandenen Kapazitäten nicht wirtschaftlich effektiv ausgelastet werden können. Es besteht das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel in diesem Bereich nochmals weiter verschärft. Die strikte Fokussierung auf die Aus- und Weiterbildung sowie zusätzliche Anstrengungen der Politik und der Betriebe zur Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes werden von entscheidender Bedeutung sein. Gleichzeitig können die derzeit diskutierten innovativen Personalbemessungsverfahren bei der Aufwertung des Pflegeberufs und der gleichzeitigen Verbesserung des Pflegeniveaus helfen. Weiterhin gilt, dass durch starre Fachkraftquoten geförderte Auslastungseinschränkungen die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen nachhaltig belasten und letztlich zu einer – aus Marktsicht – kontraproduktiven Anpassung der Angebotskapazitäten führen müssen. Die Süderelbe richtet ihre Strategie mit hohen Ausbildungsquoten, einer marktgerechten Vergütung sowie der gezielten Mitarbeiterförderung bzw. -bindung primär auf eine stabile wirtschaftliche Belegung der vorhandenen Pflegeplätze aus. Letztlich werden aber weitere prozess- und qualitätsorientierte Anpassungen der Pflegekapazitäten nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus setzen wir im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft 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 gesteigerter Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Bei auch zukünftig moderat steigenden Nutzungsgebühren und steigenden Pflegesätzen, weiterhin niedrigen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Nettokaltmieten und Pflegeentgelten einschl. Zuschüssen abzgl. Erlösschmälerungen von 34,8 Mio. Euro, Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsung Rückstellung) von 2,6 Mio. Euro und Kosten für Instandhaltung i.H.v. 9,5 Mio. Euro. Weiterhin rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,6 Mio. Euro. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Hamburg, 12. Mai 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Holger Rullmann

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		70.477,20	104.934,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	208.529.372,24		188.112.085,01
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	829.537,28		903.675,32
3. Grundstücke ohne Bauten	324.877,14		349.409,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.899,84		123.393,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	860.576,23		993.695,55
6. Anlagen im Bau	632,40		6.882.590,25
7. Bauvorbereitungskosten	220.613,00		33.747,77
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	210.859.508,13	3.595.570,49
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
2. Andere Finanzanlagen	554,56	225.554,56	554,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		211.155.539,89	201.324.655,88
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	5.928.475,63	5.928.476,14	5.853.050,38
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	40.241,75		42.338,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.897,20		12.304,25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.033,06		140.837,12
4. Forderungen an verbundene Unternehmen	40.400,31		44.816,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	348.033,60	551.605,92	561.411,48
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	932.999,20		997.322,82
2. Bausparguthaben	2.381.399,50	3.314.398,70	2.022.513,93
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		9.794.480,76	9.674.595,26
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.712,50	1.517,00
BILANZSUMME		220.956.733,15	211.000.768,14

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	576.900,00		560.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.751.650,00		15.954.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	60.900,00	16.389.450,00	87.600,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)			(0,00)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	17.500.000,00		17.000.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)			(500.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	38.648.796,51		37.946.791,87
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 702.004,64 EUR)			(1.747.992,80)
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.000.000,00	89.148.796,51	32.500.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 EUR)			(500.000,00)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.343.900,25		3.395.428,48
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.702.004,64	641.895,61	- 2.747.992,80
EIGENKAPITAL GESAMT		106.180.142,12	104.696.877,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.223.509,00		1.251.486,00
2. Steuerrückstellungen	17.420,00		2.100,00
3. Sonstige Rückstellungen	818.422,04	2.059.351,04	437.731,39
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.780.045,95		83.100.429,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.246.398,04		10.267.088,97
3. Erhaltene Anzahlungen	7.496.825,89		7.411.966,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.142,64		125.795,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	772.536,65		2.108.372,90
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.239,36		242.965,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.153.024,18	112.617.212,71	1.249.482,00
(davon aus Steuern: 8.604,16 EUR)			(18.454,50)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 977.650,61 EUR)			(1.085.476,54)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		100.027,28	106.473,00
BILANZSUMME		220.956.733,15	211.000.768,14

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.433.477,00		26.627.442,96
b) aus Pflegeentgelten	12.436.556,16		13.837.610,90
c) aus Betreuungstätigkeit	280.596,63		205.396,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	259.682,71	40.410.312,50	294.809,59
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.425,25	79.586,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	108.950,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		473.784,34	359.929,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.876.043,44		12.681.790,72
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	3.984.759,15		11.020.558,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.640,82	17.867.443,41	10.773,44
ROHERGEBNIS		23.092.078,68	17.800.602,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.634.985,73		3.495.126,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 175.110,82 EUR)	1.870.515,65	10.505.501,38	835.703,96 (181.819,70)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		5.215.795,66	4.934.137,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.256.253,42	1.389.120,37
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 20.000,00 EUR)		20.000,00	40.000,00 (40.000,00)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		7,36	0,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR)		22.104,61	27.332,57 (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 31.383,00 EUR)		2.733.662,87	2.797.374,45 (37.890,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		91.036,68	64.960,56
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		3.331.940,64	4.351.513,21
14. Sonstige Steuern		988.040,39	956.084,73
JAHRESÜBERSCHUSS		2.343.900,25	3.395.428,48
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.702.004,64	2.747.992,80
BILANZGEWINN		641.895,61	647.435,68

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 31.12.2020 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 16.10.2020 (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 Frankenberg beträgt die Nutzungsdauer 51 Jahre und für das Haus Hammer Landstraße 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfänglichen Modernisierungen erfolgt die Anpassung der Abschreibung an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes. Um- und Erweiterungsbauten in den Wohnanlagen der WIE 01, 02 und 03 der Waldfrieden-Siedlung werden mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren angesetzt.

Die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens beinhalten für Bauleitungs- und Verwaltungsleistungen keine anteiligen Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

4. Geschäfts- und andere Bauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Geschäftsgebäudes wurde nach einem Anbau im Jahr 2011 auf 20 Jahre festgelegt. Einstellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer bis zu 20 Jahren sowie Carportanlagen von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12,5 Jahren ab.

5. Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche in Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 Euro vermerkt. In Hamburg-Neugraben-Fischbek wurde im Jahr 2017 der Erwerb des Grundstücks Weidenkehre/Scheideholzweg beurkundet. Der Grundstücksanteil der Süderelbe beträgt ca. 3.304 m². Die Kaufpreiszahlung erfolgte im März 2018. Bisherige Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes werden zum Stichtag mit einem Wert in Höhe von 324,9 Tsd. Euro ausgewiesen. Die angefallenen Planungskosten wurden in den Posten Bauvorbereitungskosten in Höhe von 40,5 Tsd. Euro umgebucht. Es wird ein weiterer Kaufpreis für das Grundstück in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Grundstückes fällig, sobald das durchzuführende Bebauungsplanverfahren den Stand der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 BauGB erreicht hat.
6. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet die zu Anschaffungskosten aktivierten und um die planmäßigen Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und des Blockheizkraftwerkes in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg sowie die Blockheizkraftwerke in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße und der Wohnanlage Trettaustraße 7–11, 11 a–c. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.
7. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße haben wir in der Regel eine 10- bis 15-jährige Nutzungsdauer unterstellt.
8. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250 Euro bis einschließlich 1.000 Euro (netto) wird im Jahr des Zuganges ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.
9. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
10. Beim Umlaufvermögen wurden die Unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
11. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben wurden, soweit sie nicht abzuzinsen waren, zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei 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 Prozent.
13. Aktive latente Steuern ergeben sich aus in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, eine Bilanzierung aktiver latenter Steuern erfolgt nicht.
14. Als Rechnungsgrundlagen für die Pensionsrückstellungen dienen die steuerlich anerkannten Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2018G. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Für die Rentenbezieher entspricht

der Erfüllungsbetrag dem Barwert der künftigen Pensionsleistungen am Schluss des Wirtschaftsjahres. Die Hinterbliebenenanwartschaften wurden nach der kollektiven bzw. individuellen Methode bewertet.

Des Weiteren wurde zum Bilanztermin für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 1,8 Prozent und eine Fluktuationsrate von 0,0 Prozent zugrunde gelegt. Für den Abzinsungssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB i.V.m. § 253 Abs. 6 HGB sowohl der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre mit 1,60 Prozent (Vorjahr: 1,97 %) und der vergangenen 10 Jahre mit 2,30 Prozent (Vorjahr: 2,71 %) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angewandt. Die Aufwendungen der Zinssatzänderungen werden bei den Personalaufwendungen ausgewiesen.

15. Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen von Jubiläen.
16. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf der nachfolgenden Seite dargestellt.
2. Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen verändert sich durch Zugänge aus dem Ankauf von Erbbaugrundstücken in Hamburg-Neugraben, aus nachträglichen Herstellungskosten und einer aktivierten Umbaumaßnahme in der Wohnanlage Alter Postweg 3. Des Weiteren wurde der Teilerwerb von 20 Reihenhäusern im Fischbeker Heidbrook aus dem Posten Geleistete Anzahlungen umgebucht, reduziert um die nicht zahlungswirksamen Tilgungszuschüsse der KfW.
Weiterhin wurde die zum 01.01.2020 fertiggestellte Neubaumaßnahme in Seevetal-Meckelfeld, Im Saal 15-19, von dem Posten Anlagen im Bau umgebucht.
3. Die Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten weist ein für die zukünftige Bebauung erworbenes Grundstück in Hamburg-Neugraben-Fischbek aus. Es wurden bereits angefallene Planungskosten in den Posten Bauvorbereitungskosten umgebucht.
4. Der Posten Anlagen im Bau veränderte sich wesentlich im Geschäftsjahr durch die Umgliederung einer fertiggestellten Neubaumaßnahme in Seevetal-Meckelfeld.
5. Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Projektleistungen für ein künftiges Neubauvorhaben in Seevetal-Meckelfeld.
6. Der Posten Geleistete Anzahlungen wurde im Geschäftsjahr auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen umgebucht. Es betraf den Erwerb der Reihenhäuser im Fischbeker Heidbrook.

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2020

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01. 01. 2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	317.031,65	5.709,50	48.519,90	0,00	274.221,25
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	305.288.281,63	14.922.630,44	100.000,00	10.478.160,74	330.589.072,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.626.438,71	0,00	0,00	0,00	2.626.438,71
Grundstücke ohne Bauten	349.409,93	15.982,06	0,00	-40.514,85	324.877,14
Technische Anlagen und Maschinen	531.541,99	1.668,54	0,00	0,00	533.210,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.121.442,02	75.848,35	90.521,07	0,00	3.106.769,30
Anlagen im Bau	6.882.590,25	632,40	0,00	-6.882.590,25	632,40
Bauvorbereitungskosten	33.747,77	146.350,38	0,00	40.514,85	220.613,00
Geleistete Anzahlungen	3.595.570,49	0,00	0,00	-3.595.570,49	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	322.429.022,79	15.163.112,17	190.521,07	0,00	337.401.613,89
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00
Andere Finanzanlagen	554,56	0,00	0,00	0,00	554,56
FINANZANLAGEN GESAMT	225.554,56	0,00	0,00	0,00	225.554,56
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	322.971.609,00	15.168.821,67	239.040,97	0,00	337.901.389,70

ANHANG

ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
01. 01. 2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
212.097,65	40.166,30	48.519,90	203.744,05	70.477,20	104.934,00
117.176.196,62	4.883.503,95	0,00	122.059.700,57	208.529.372,24	188.112.085,01
1.722.763,39	74.138,04	0,00	1.796.901,43	829.537,28	903.675,32
0,00	0,00	0,00	0,00	324.877,14	349.409,93
408.148,99	31.161,70	0,00	439.310,69	93.899,84	123.393,00
2.127.746,47	186.825,67	68.379,07	2.246.193,07	860.576,23	993.695,55
0,00	0,00	0,00	0,00	632,40	6.882.590,25
0,00	0,00	0,00	0,00	220.613,00	33.747,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.595.570,49
121.434.855,47	5.175.629,36	68.379,07	126.542.105,76	210.859.508,13	200.994.167,32
0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	554,56	554,56
0,00	0,00	0,00	0,00	225.554,56	225.554,56
121.646.953,12	5.215.795,66	116.898,97	126.745.849,81	211.155.539,89	201.324.655,88

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

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Forderungen			
aus Vermietung	40.241,75	0,00	5.443,05
aus Betreuungstätigkeit	5.897,20	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	117.033,06	0,00	0,00
an verbundene Unternehmen	40.400,31	0,00	0,00
	203.572,32	0,00	5.443,05
Sonstige Vermögensgegenstände	348.033,60	137.124,33	178.798,66
	551.605,92	137.124,33	184.241,71

Im Wesentlichen beinhalten die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Forderungen von Zuschüssen gegenüber der IFB Hamburg in Höhe von 135,2 Tsd. Euro.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Als Sonstige Vermögensgegenstände weisen wir aus:

	2020 EUR	2019 EUR
Guthaben aus Vorauszahlungen für Betriebskosten	30.791,66	92.916,56
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergeinschaften	32.226,61	32.577,20
Diverse Einzelforderungen	38.891,15	32.036,81
Zuschüsse der IFB Hamburg	176.893,83	332.903,95
Erstattung Mineralölsteuer	14.648,15	0,00
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	54.582,20	40.393,09
Steuerguthaben	0,00	30.583,87
	348.033,60	561.411,48

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

9. Von dem Bausparguthaben steht ein Betrag von 2.025,4 Tsd. Euro derzeit nicht zur Verfügung, da er im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme abgetreten wurde.

10. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2020 EUR	2019 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	576.900,00	560.550,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.751.650,00	15.954.500,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	60.900,00	87.600,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	16.389.450,00	16.602.650,00

Das Geschäftsguthaben verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020 um 1,28 Prozent.

11. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft erwirtschaftete zum 31.12.2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.343.900,25 Euro. Die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen beträgt 1.702.004,64 Euro. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 641.895,61 Euro wird in 2021 an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Einstellung aus Jahresüberschuss 2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Gesetzliche Rücklage	500.000,00	17.500.000,00	17.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	702.004,64	38.648.796,51	37.946.791,87
Andere Ergebnisrücklagen	500.000,00	33.000.000,00	32.500.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	1.702.004,64	89.148.796,51	87.446.791,87

12. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 66,3 Tsd. Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

	2020 EUR	2019 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für:		
persönliche Verwaltungskosten	550.090,67	205.383,62
sächliche Verwaltungskosten	66.650,00	66.700,00
Betriebskosten	120.000,00	119.600,00
Instandhaltungskosten	35.402,50	0,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	46.278,87	46.047,77
	818.422,04	437.731,39

Das Personal der Seniorenwohnanlagen ist seit dem 01.01.2020 vollständig bei der Süderelbe eG beschäftigt. Dies führt zu einem Anstieg der Rückstellung für Aufwendungen der persönlichen Verwaltungskosten.

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. 12. 2020

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit		Gesichert ART DER SICHERUNG	
	UNTER 1 JAHR		1 BIS	ÜBER		
	EUR	EUR	5 JAHRE	5 JAHRE		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.780.045,95	5.089.812,03 (4.528.356,21)	21.141.610,52	67.548.623,40	93.780.045,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.246.398,04	764.232,26 (929.986,94)	2.471.717,41	6.010.448,37	9.246.398,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.496.825,89	7.496.825,89 (7.411.966,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.142,64	144.142,64 (125.795,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	772.536,65	772.536,65 (2.108.372,90)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.239,36	24.239,36 (242.965,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.153.024,18	193.105,34 (206.075,24)	512.563,58	447.355,26		
	112.617.212,71	14.484.894,17 (15.553.517,85)	24.125.891,51	74.006.427,03	103.026.443,99	

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

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

15. Unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir verwahrte Taschengeldkonten unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 53,3 Tsd. Euro aus. Auf eine getrennte Anlage der Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 27.433,5 Tsd. Euro enthalten neben den Mieterträgen (21.165,5 Tsd. Euro), abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten (5.882,7 Tsd. Euro) sowie Aufwendungszuschüsse und andere Erlöse (385,3 Tsd. Euro).
2. Die Erlöse aus dem Betrieb der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden in einem eigenen Posten mit der Bezeichnung Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten gezeigt. Die Erlöse für beide Einrichtungen betragen insgesamt 12.436,6 Tsd. Euro.
3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden 184,1 Tsd. Euro, Erträge aus Mieterbelastungen 52,8 Tsd. Euro sowie aus früheren Jahren 72,2 Tsd. Euro.
4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 8.566,0 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden unter dem Posten mit der Bezeichnung Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen abgebildet. Die Aufwendungen für beide Einrichtungen inkl. der Instandhaltungskosten in Höhe von 556,2 Tsd. Euro haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 3.984,8 Tsd. Euro (VJ: 11.020,6 Tsd. Euro) reduziert. Das Personal der beiden Einrichtungen ist seit dem 01.01.2020 vollständig bei der Süderelbe eG beschäftigt, es entfällt die Weiterberechnung der Leistungen der Tochtergesellschaft, der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH. Der Primärausweis des Aufwandes erfolgt nun unter dem Posten Personalaufwendungen.

5. Der Posten der Personalaufwendungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf 10.505,5 Tsd. Euro (VJ: 4.330,8 Tsd. Euro) erhöht, da das Personal der Pflegeeinrichtungen vollständig bei der Genossenschaft geführt wird. 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 auszuweisen den Zinsanteil in Höhe von 31,4 Tsd. Euro gekürzt.
6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.123,0 Tsd. Euro.
7. In den Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind 12,8 Tsd. Euro aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB Hamburg enthalten.
8. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 91,0 Tsd. Euro setzen sich aus in 2020 geleisteten Vorauszahlungen (61,5 Tsd. Euro), anrechenbaren Beträgen (10,6 Tsd. Euro), Rückstellungen (17,4 Tsd. Euro) sowie Zahlungen für 2018 und 2019 (1,5 Tsd. Euro) 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 31.12.2020 über ein Eigenkapital von 420,4 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 469,9 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2020 weist einen Jahresüberschuss von 12,5 Tsd. Euro aus.

Die Genossenschaft ist weiterhin alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HHL Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 129111 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31.12.2020 über ein Eigenkapital von 97,5 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 141,2 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2020 weist einen Jahresfehlbetrag von 6,4 Tsd. Euro aus.

Die Genossenschaft ist ferner alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 155093 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31.12.2020 über ein Eigenkapital von 15,2 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 91,9 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2020 weist einen Jahresfehlbetrag von 16,2 Tsd. Euro aus.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEIT- BESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	14,25	8,00
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	69,25	66,50
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	46,25	36,25
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9,00	12,00
	141,75	123,75

- Zur Mitgliederbewegung berichten wir:

MITGLIEDERBESTAND	
Anfang 2020	8.929
Zugang 2020	326
Abgang 2020	427
Ende 2020	8.828

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 202,9 Tsd. Euro verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

VERPFLICHTUNGEN	Mio. EUR
aus Neubautätigkeit	0,8
aus Modernisierung	1,7

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
Christian Mengler (ab 01.01.2021)
Holger Rullmann

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

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

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 11.05.2021 wurden 500.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage und 702.004,64 Euro in die Bauerneuerungsrücklage sowie 500.000,00 Euro in die Anderen Rücklagen, vorbehaltlich der Billigung durch die Vertreterversammlung, eingestellt. Der Vertreterversammlung wird weiterhin vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 641.895,61 Euro in 2021 als Dividende auszuschütten.

Hamburg, 12. Mai 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Gerd Höft

Christian Mengler

Holger Rullmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben, über die eingeleiteten Schutzkonzepte und wirtschaftlichen Auswirkungen in Verbindung mit der Corona-Pandemie 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. 2020 wurden hierfür insgesamt rd. 9.331 Tsd. Euro investiert. In 2021 sind Ausgaben für geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 11.717 Tsd. Euro vorgesehen; davon werden rd. 7.417 Tsd. Euro aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert. Die Neubau- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das positive Jahresergebnis 2020 ermöglicht, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung eine Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile auszuschütten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 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 2021

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 13.04.2021)

Wahlbezirk 1

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

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

Wahlbezirk 2

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

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

Wahlbezirk 3

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

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

Wahlbezirk 4

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

VERTRETER

Bischoff	Gabriele Sonja
Handke	Ute
Urban	Ortwin

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: STEENDIEK, FOCKSWEG

Wahlbezirk 6

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

VERTRETER

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

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGE: AM FRANKENBERG

VERTRETER

Buchholz	Elfriede
Boll	Hannelore
Baumann-Sieverts	Bärbel

ERSATZVERTRETER

Wegner	Gunda
Zomm	Günter

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

VERTRETER

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

Wahlbezirk 9

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

VERTRETER

Goutte	Dominique
Streich	Ronald

Wahlbezirk 10

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

VERTRETER

Schneider	Andre
Schwoy	Hartmut
Ziblak	Mustafa

ERSATZVERTRETER

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

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER, REIHENHÄUSER NORDERSTEDT,

FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

VERTRETER

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

ERSATZVERTRETER

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

Unsere Wohnanlagen



UNSER WOHNUNGSBESTAND



SENIORENWOHNANLAGE HAUS AM FRANKENBERG



SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

Unsere Wohnanlagen

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

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
21*	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		68	12	
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 11, 12 a-c, 13, 14, 15, 16, 17 a+b, 18 a-c, 20, 22, 24 a-c, 26 a-c, 28 a-d, 30 a-d, 32 a-d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76; Striepenweg 30 a-c, 34 a-c; Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 12-21 a, 22, 24, 33 a-c, 35, 37	612		135	181	4
23*	Neuwiedenthaler Straße 82, 84	56 ¹		36	8	2
24*	Twistering 1 a+b, 3 a+b, 5 a+b; Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2 a+b, 4 a+b, 6 a+b, 8, 10	63	1	2	8	9
28	Rehrstieg 48	112		57		1
29	Thiemannhof 1, 5-20	188		48	96	20
30	Thiemannhof 21-23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
32*	Trettaustraße 13; Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustraße 7-11, 11 a-c	42		35	17	1
33*	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		12		1
34	Nachtigallenweg 10	19			5	
35*	Am Weinberg 3, 3 a-d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		53	10	
36*	Kleinfeld 28 a-d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39*	Rostweg 27 a-c, 29 a+b; Scheideholzweg 127, 129	49		36		2
40*	Am Frankenberg 34, 36	77	3		41	207 ²
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43	Gordonstraße 34-48	64			53	1
44	Hinzeweg 5	11			9	1
45	Winsener Straße 138, 138 a	35			7	1
46*	Zum Jägerfeld 13 a+b	15		7		
47	Kleinfeld 88-90	16		18	8	
4701	Kleinfeld 86		1		15	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7-17	71		24	33	
49	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		20		
50*	Denickestraße 174, 176; Triftstraße 98, 100	48 ³			43	4
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51-53, 79-89	56		16	29	
53	Hans-Dewitz-Ring 35-43	58		38	11	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8-12	35		19	10	
55	Hammer Landstraße 168	57	2	24	6	153 ⁴
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41-45, 63-73	9		7	2	
59	Kratteichenweg 2 a-c; 4 a-e; Maronenhof 1 a-d	20				

VE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
B. LANDKREIS HARBURG						
42	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
79*	Am Saal 15–19, Seevetal	24	1		26	1
80*	Appenstedter Weg 41–45; Große Heide 3; Heidekamp 4, Seevetal	20		11		
81*	Pulvermühlenweg 32 a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26–30, Seevetal	22		5	3	
83*	Im Saal 51, 53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10–14, Winsen/Luhe	9				
85*	Hugo-Haase-Weg 7–13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
87*	Große Wiesen 15 a–c, Seevetal	23			9	1
88	Große Wiesen 13, Seevetal	18			7	1
89	Ashausener Straße 1 + 3; Bardenweg 2, Stelle	24			14	1
91*	Winser Baum 13–19, 38–44, Winsen/Luhe	96		20	44	
92*	In den Wetteren 2 a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37, 37 a, Winsen/Luhe	12		4	11	
94*	Ahornweg 28–32, Winsen/Luhe	26			30	
95*	Ahornweg 41–47, Winsen/Luhe	32			44	2
		4.414	21	1.144⁵	1.117	449
GESAMT:		7.145				

¹⁾ 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

²⁾ 204 Heim- und Pflegeplätze eingeschlossen

³⁾ 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

⁴⁾ 151 Pflegeplätze eingeschlossen

⁵⁾ 210 Carports eingeschlossen

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

IMPRESSUM

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

GESTALTUNG UND PRODUKTION: Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

FOTOS: Sinje Hasheider

VISUALISIERUNG: Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH

DRUCK: MPW Media-Print Witt GmbH





SÜDERELBE