



**Wir für Sie.
Heute für morgen.**

GESCHÄFTSBERICHT 2022

AUF EINEN BLICK

	2020	2021	2022
Bilanzsumme in T€	245.867	251.675	287.897
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	35.925	37.415	38.987
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.576	12.968	14.530
Leistungen für Neubau in T€	18.687	5.447	37.957
Eigenkapital in T€	98.333	106.252	110.525
Eigenkapitalquote in %	40,0	42,2	38,4
Jahresüberschuss in T€	5.947	8.194	4.772
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.952	4.984	4.984
Anzahl der Mitglieder	7.386	7.479	7.533

INHALT

VORWORT	5
BERICHT DES VORSTANDS	6
Zahlen Daten Fakten 2022	6
Wir für Sie. Heute für morgen.	8
Wirtschaftliche Situation	18
Themen aus Hamburg	19
Was wir 2022 bewegt haben – Themen aus der Genossenschaft	20
LAGEBERICHT	40
JAHRESABSCHLUSS	49
• Bilanz	50
• Gewinn- und Verlustrechnung	52
• Anhang	53
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	61
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	62
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 2023	66
Impressum	68



VORWORT

Der Vorstand der Hamburg Wohnen ist in Bewegung: Seit März 2023 ist Sandra Koth (Mitte) mit an Bord und wird gemeinsam mit Sönke Selk (rechts) die Zukunft der Genossenschaft gestalten. Hardy Heymann (links) wird im Juni 2023 in den beruflichen Ruhestand gehen.



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2022 war sehr bewegend und von Sorgen geprägt. Zwar hat die Coronapandemie ihren Schrecken weitgehend verloren, doch dafür hat der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine nahtlos die nächste große Krise ausgelöst. Zutiefst erschüttert und hilflos sehen wir das zunehmende Leid der betroffenen Menschen, während wir die Folgen auch im eigenen Land immer deutlicher spüren – denn die drastisch gestiegenen Energiepreise treffen die Industrialisation Deutschland bis ins Mark, und so wird Putins Energiekrieg zur Zerreißprobe.

Der Staat hat mit großem Mitteleinsatz die Folgen für die Menschen und Unternehmen abgemildert. Auch die Europäische Zentralbank hat reagiert und ihre Niedrigzinspolitik beendet, um die Inflation zu dämpfen – mit zunächst fatalen Folgen. Denn die schlagartig um ein Vielfaches gestiegenen Kapitalkosten trafen auf einen völlig überhitzten Immobilienmarkt sowie auf historisch hohe Bau- und Materialpreise. Viele Unternehmen der Branche haben daraufhin zahlreiche Bauprojekte auf Eis gelegt. Der abrupte Förderstopp der KfW zu Beginn des letzten Jahres und sich fortlaufend verändernde Regelungen der Förderprogramme sorgten zusätzlich für starke Unsicherheit. Dabei ist eine Förderung des Wohnungsbaus unter stabilen und kalkulierbaren Bedingungen gerade jetzt dringend erforderlich.

Neben dem Bau von neuen Wohnungen wird auch eine Modernisierung der bestehenden Wohnquartiere immer notwendiger – zum einen, um die Erderwärmung zu verlangsamen, zum anderen, um sich an die neuen Klimabedingungen anzupassen. Das ist eine Mammutaufgabe, die wir zusätzlich zu den anderen bestehenden und kommenden Herausforderungen bewältigen müssen.

Angesichts der vielschichtigen und komplexen Themen sehen wir uns als Genossenschaft umso mehr in der Verantwortung, unseren Beitrag für eine sozial gerechte und klimafreundliche Stadt Hamburg zu leisten. Mit unseren rund 5.000 Wohnungen, deren Durchschnittsmiete deutlich unter dem Mittelwert des Mietenspiegels liegt, wirken wir preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, dass wir bei Neubau und Modernisierung den Klimaschutz fest

im Blick haben und konsequent vorangehen. Im vergangenen Jahr konnten wir den planmäßigen Baufortschritt in Barmbek, in der HafenCity und in Billstedt mit Grundsteinlegungen und Richtfesten feiern. Für unser weiteres Neubauprojekt „Hand in Hand für Barmbek“ befinden wir uns in der Baugenehmigungsplanung. Und trotz der schwierigen Rahmenbedingungen werden wir die Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten mit einem Jahresbudget von rund 17 Mio. € auf hohem Niveau weiterführen.

Dass die Hamburger Wohnen so viel bewegen kann, verdanken wir unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich als starkes Team dafür einsetzen, dass unsere Genossenschaft jeden Tag ein bisschen besser wird. Mehr dazu lesen Sie im Kapitel „Wir für Sie. Heute für morgen.“ auf den Seiten 8–17, in dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die verschiedenen Abteilungen unserer Genossenschaft vorstellen.

Den soliden und erfolgreichen Kurs unserer Genossenschaft werden wir in diesem Jahr mit einer neuen Besetzung im Vorstand fortsetzen. Zum März 2023 ist Sandra Koth, zuvor Abteilungsleiterin Projektmanagement/IT, in den Vorstand bestellt worden. Sie tritt die Nachfolge von Dr. Hardy Heymann an, der sich im Juni nach fast 22 Jahren Tätigkeit für die Genossenschaft in den beruflichen Ruhestand verabschiedet. Mit der Bestellung von Sandra Koth wird ein nahtloser Übergang in der Führung der Genossenschaft gewährleistet. Als Immobilienökonomin und Stadtplanerin verfügt sie über ein fundiertes Branchenwissen. Zugleich bringt sie umfassende und langjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft mit.

Wir freuen uns, wenn Sie die Entwicklung der Genossenschaft auch weiterhin vertrauensvoll begleiten, und wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen unseres Geschäftsberichts.



Dr. Hardy Heymann

Sandra Koth

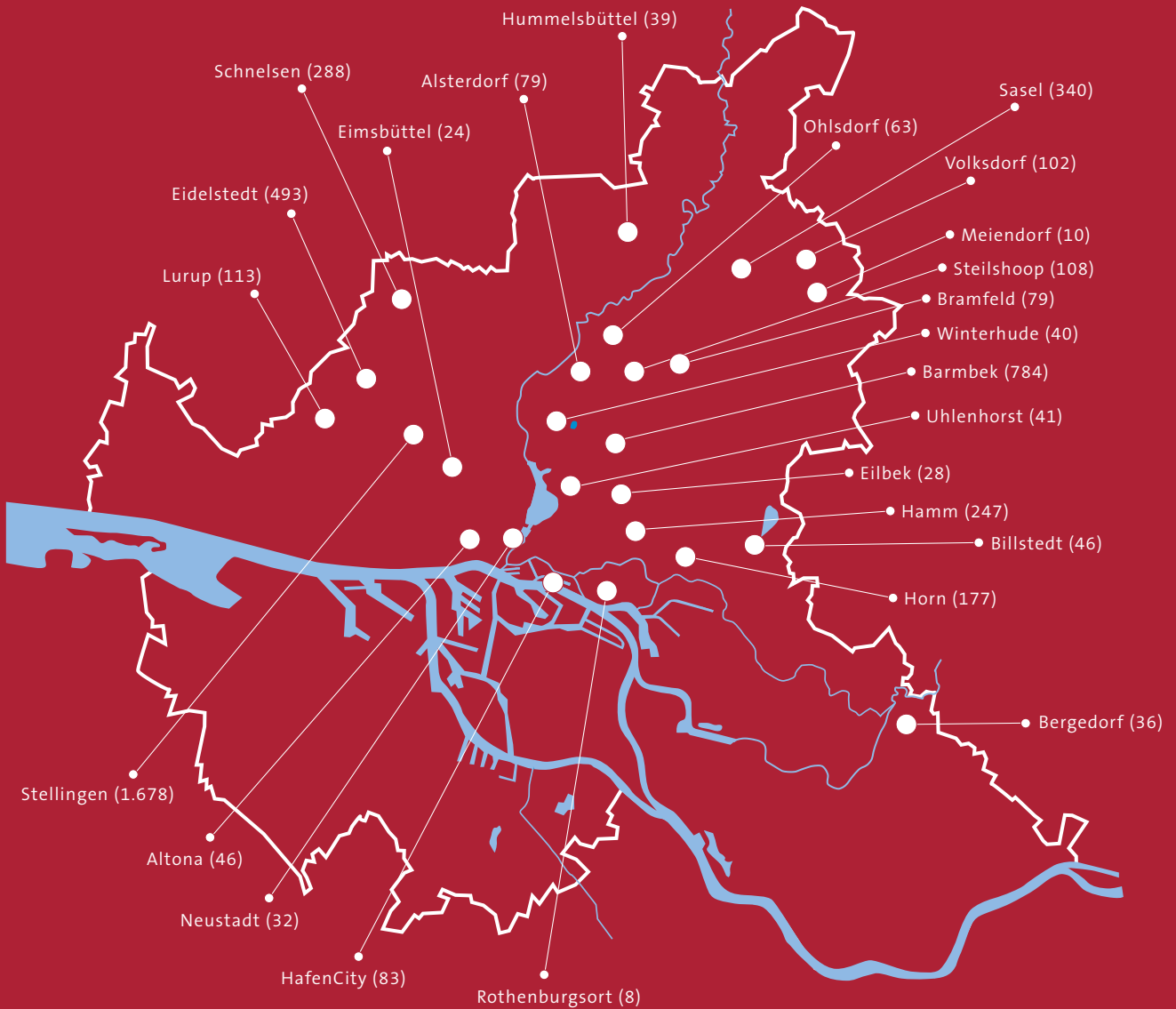
Sönke Selk



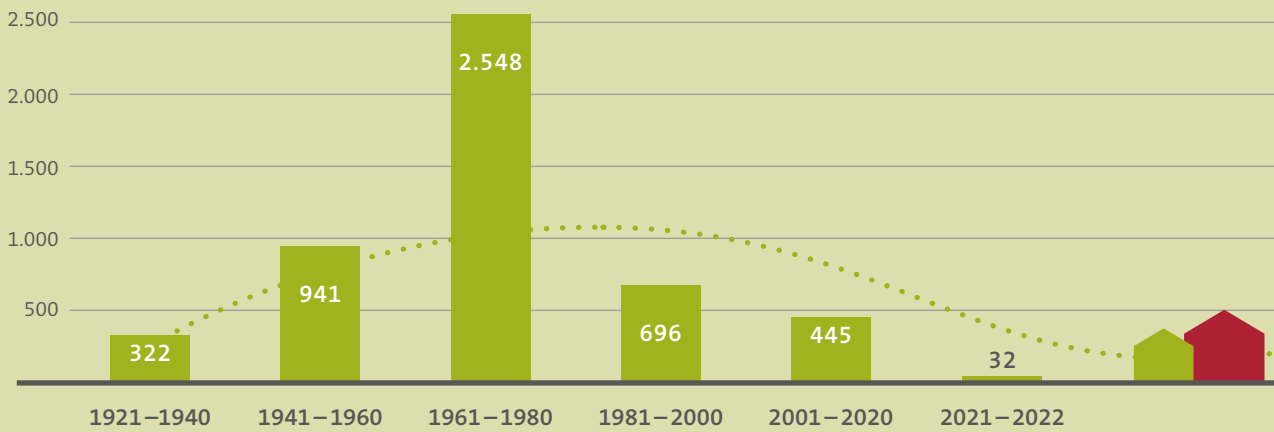
ZAHLEN DATEN FAKTEN

ANZAHL WOHNUNGEN GESAMT	4.984
WOHNFLÄCHE GESAMT	317.913 m²
DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE	63,79 m²

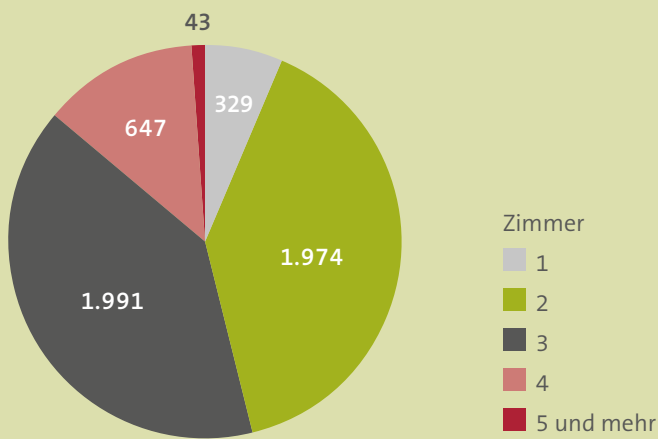
2022



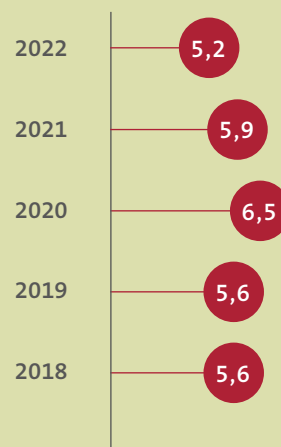
ANZAHL WOHN-EINHEITEN
NACH BAUJAHREN



ANZAHL WOHN-EINHEITEN
NACH WOHNUNGSGRÖSSE

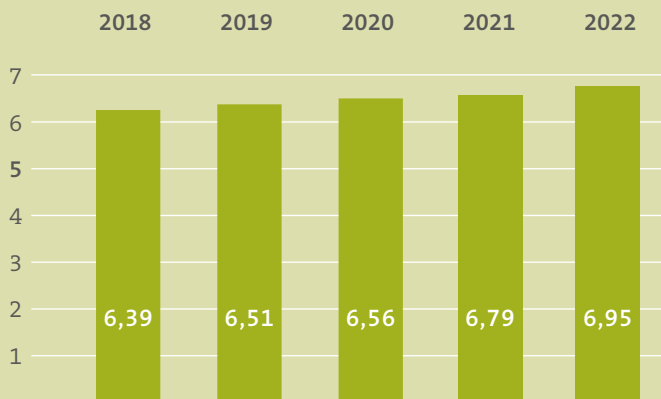


FLUKTUATIONS-RATE (IN %)

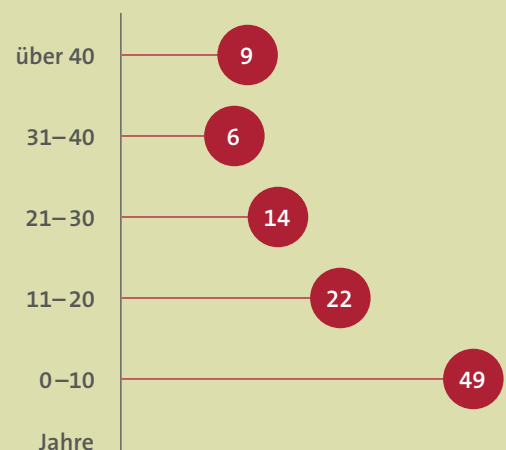


DURCHSCHNITTSMIETE

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



MIETDAUER (IN %)



Durchschnittliche Mietdauer: 16 Jahre

Ob am Telefon oder persönlich – Andrea Hamfeldt, Martina Brell und Sabrina Goos (v.l.) stehen unseren Mitgliedern immer mit einem Lächeln zur Seite.





WOHNUNGSVERWALTUNG

„Wir haben den besten Job der Welt – wir machen Menschen glücklich.“

UNSERE AUFGABEN

Unsere Arbeitstage sind erfüllt mit allem, was direkt mit den Menschen zu tun hat, die bei uns wohnen: die Neuvermietung von Wohnraum, darunter auch die Vermittlung an Flüchtlinge, sowie die Betreuung von bestehenden Mietverhältnissen.

WAS UNS AKTUELL AM MEISTEN BESCHÄFTIGT

Ein Großteil unserer Energie ist momentan auf Nebenschauplätzen gebunden, die nicht zu unseren Kernaufgaben gehören – beispielsweise in den von der Energiekrise ausgelösten administrativen Aufgaben oder durch die gestiegenen Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht. Glücklicherweise ist der Großteil unserer Mitglieder richtig klasse und unterstützt uns durch das eigene Verhalten bei der Einhaltung der gesetzlichen Auflagen. Dieses kooperative Miteinander bestätigt uns darin, dass es ein wunderbarer Beruf ist, Menschen mit gutem Wohnraum glücklich zu machen.

UNSERE THEMEN DER ZUKUNFT

Auch bei stetig steigenden Ansprüchen und einem immer rasanteren Kommunikationsstil wollen wir dauerhaft einen wirklich guten Mitgliederservice bieten: viele Anfragen zeitnah und unkompliziert beantworten. Darum haben wir die Mitgliederkommunikation umstrukturiert. Fortan werden alle Anrufe an einer zentralen Stelle angenommen, einfache Fragen direkt beantwortet und wichtige Anliegen gezielt an die zuständige Person weitergeleitet. Und persönliche Termine gibt es nur noch nach Vereinbarung – damit man die gewünschte Person auch gesichert antrifft. Manche Mitglieder fürchten um den unmittelbaren persönlichen Kontakt. Dabei können wir gerade den nun viel besser und zielgerichteter gewährleisten.

TECHNIK UND HAUSWARTE

„Hinter jedem guten Projekt steckt gutes Teamwork.“

UNSERE AUFGABEN

In unseren Händen liegt die Abwicklung aller technischen Prozesse – mit der ganzen Bandbreite vom tropfenden Wasserhahn bis zum 40-Millionen-Neubauprojekt. 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 12 Hauswarte sorgen dafür, dass alles Geplante umgesetzt wird. Und damit wir die günstigen Mieten erreichen, die das Wohnen bei uns so attraktiv machen, kümmern wir uns auch um die zunehmend komplexeren Förderanträge.

WAS UNS AKTUELL AM MEISTEN BESCHÄFTIGT

Kostensteigerungen, Lieferengpässe und Handwerkerangel bereiten uns zurzeit bei fast jedem Projekt Kopfzerbrechen. Wir setzen hier auf solide und faire Partnerschaften mit ausführenden Firmen. Wie erreichen wir die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung für die Energiewende? Wenn große Heizungsanlagen erneuert werden müssen, können wir leider noch nicht in das Regal mit den CO₂-armen Lösungen greifen, die in großen Wohnanlagen funktionieren. Bis die Industrie diese entwickelt hat, müssen wir immer wieder auf konventionelle Wege zurückgreifen und trotzdem flexibel für die Zukunft bleiben.

UNSERE THEMEN DER ZUKUNFT

In Zukunft müssen wir bei der Planung von Neubau und Modernisierung so manches ändern. Indem wir beispielsweise für 100 Wohnungen nicht acht, sondern nur noch vier Aufzüge anlegen. Oder uns auf die guten alten Laubengänge besinnen, die brauchen weniger Treppenhäuser. Und im Bestand werden wir mehr auf die inneren technischen Werte der Häuser schauen. Wir stellen uns den Herausforderungen der Zukunft, versuchen aber zugleich immer, bestimmte Qualitäten zu halten. Doch eines ist klar: Der Einsatz von regenerativen Energien ist nicht zum Nulltarif zu haben.



*Thomas Lau, Anja Ozolins und Andreas Peters (v. l.)
sorgen dafür, dass bei der Modernisierung
im Rebenacker/Hörgensweg alles reibungslos läuft.*



René Schütze und Marco Doll (v.l.) machen die Genossenschaft mit digitalisierten Prozessen fit für die Zukunft und haben immer ein Auge auf die neuesten Cybergefahren.



PROJEKTMANAGEMENT/IT

„Wir sind Problemlöser für alles, was einen Stecker hat.“

UNSERE AUFGABEN

Wir als Team sind zuständig für die Sicherstellung des störungsfreien IT-Betriebs und die Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie. Das eine ist dabei die Grundlage für das andere: Wir können beispielsweise nur mobiles Arbeiten anbieten, wenn die IT-Voraussetzungen dafür geschaffen sind.

WAS UNS AKTUELL AM MEISTEN BESCHÄFTIGT

Der Schutz vor Cybergefahren ist ein Dauerthema, bei dem uns die Aufgaben nie ausgehen. Da muss immer nachgebessert werden, um die Genossenschaft zu schützen. Parallel dazu werden wir bis zum Ende des Jahres viel Aufmerksamkeit in die Umsetzung des digitalen Posteingangs und der mobilen Wohnungsabnahme stecken. Darüber hinaus zieht auch die Umstellung unserer Telefonie viele weitere neue Möglichkeiten nach sich.

UNSERE THEMEN DER ZUKUNFT

Wir möchten unsere Digitalisierungsstrategie in gutem Maß vorantreiben. Um beispielsweise noch flexibleres Arbeiten zu ermöglichen, planen wir, auch den Rechnungsdurchlauf und die Mitgliederkommunikation zu digitalisieren. Mit diesen neuen Prozessabläufen streben wir nicht an, dass zwangsläufig alles schneller oder einfacher wird. Bei uns werden auch niemals Menschen durch Maschinen oder Roboter ersetzt. Es geht vielmehr um die Effekte der Transparenz und Nachvollziehbarkeit, von denen alle Beteiligten etwas haben. Wenn wir da am Ball bleiben, sind wir für die Zukunft gut aufgestellt.



„Wir versuchen immer, das theoretisch Mögliche auch praktisch in die Tat umzusetzen.“

UNSERE AUFGABEN

Unsere wichtigste Aufgabe ist es, in den Quartieren und Nachbarschaftstreffs alles für ein gutes soziales Miteinander zu tun. Wir fördern die Eigeninitiative der Mitglieder, unterstützen unsere Ehrenamtlichen, die hinter den vielen gemeinschaftlichen Angeboten stehen, bringen Quartiersprojekte auf den Weg und fördern Kooperationen. Daneben gibt es weitere Arbeitsbereiche wie den Nachbarschaftsfonds, die Stiftungsarbeit und die Öffentlichkeitsarbeit, mit der wir unsere Angebote bekannt machen.

WAS UNS AKTUELL AM MEISTEN BESCHÄFTIGT

Corona hat eine Lücke in unser Team der Ehrenamtlichen gerissen und wirkt sich auf Angebote aus, die es schon seit Gründung unseres Sozialen Managements gibt. Wir müssen nun neue Menschen für Gruppenleitungen gewinnen, denn diese Angebote haben als regelmäßiges geselliges Highlight im Leben der Nutzerinnen und Nutzer einen unschätzbaren Wert. Für viele unserer Mitglieder hat sich durch die Nachbarschaftstreffs eine Gemeinschaft entwickelt, die sie trägt und fit hält. Wir haben immer ein offenes Ohr für die Ideen und Bedürfnisse unserer Mitglieder und versuchen, daraus ein möglichst dichtes Netz aus gemeinschaftlichen Möglichkeiten zu entwickeln.

UNSERE THEMEN DER ZUKUNFT

Für uns geht es dauerhaft um die Weiterentwicklung der Nachbarschaftstreffs und die Verbesserung der Versorgungsstruktur in den Quartieren. Dazu gehört auch, das Ehrenamt attraktiv zu halten. Der Kreis von ehrenamtlich engagierten Menschen kann niemals groß genug sein. Auf längere Sicht möchten wir ein neues Medium finden, mit dem unsere Angebote noch besser bekannt werden und zu noch mehr Nutzung anregen.





Nachbarschaftstreff

Nachbarschaftstreff
„Gegeneüber“
Digitalsprechstunde
Für Menschen mit Hörverlust
und Gehörlos für Sprachverständnis
Lena Tiedler

Nicole Voigt und Simone Zückler (v. l.) stärken das Wir-Gefühl in der Nachbarschaft und fördern gemeinschaftliche Aktionen.

*Wenn Sandy Schroeder, Andrea Tewes und Anja Streicher (v.l.)
aus dem Rechnungswesen mit Zahlen jonglieren, bleibt
kein Cent auf der Strecke.*



RECHNUNGSWESEN

„Bei uns läuft alles zusammen, was mit der Bewegung von Geld zu tun hat.“

UNSERE AUFGABEN

Wir sind die, die Geld zahlen und abbuchen – für alles Geschäftliche der Genossenschaft, für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und für alle Mitglieder. Das sind allesamt komplexe Tätigkeitsbereiche, bei denen wir drei Kolleginnen an enge zeitliche Fristen gebunden sind: die kontinuierliche Buchhaltung, die Erstellung der Jahresabschlüsse sowie der Betriebskostenabrechnungen, das Personalwesen und die Mitgliederverwaltung. In unseren Händen liegen die knapp 8.000 Mietzahlungen, die Abwicklung von Beitritten oder Kündigungen im Mitgliederbereich und – ganz wichtig – die jährliche Dividendenzahlung.

WAS UNS AKTUELL AM MEISTEN BESCHÄFTIGT

Neben den „normalen“ Arbeitsaufgaben sind wir momentan massiv mit der Umsetzung der gestiegenen gesetzlichen Anforderungen zum Klimaschutz beschäftigt. Ähnlich ist es mit den Freistellungsaufträgen: Die gesetzlich vorgeschriebene automatische Erhöhung war bei uns nicht nötig, denn der Dividendenertrag bleibt unverändert. Daher senken nun viele Mitglieder den Freistellungsauftrag wieder auf den alten – benötigten – Betrag. Die Änderung der Wohngeldanträge bedeutet ebenfalls deutlichen Mehraufwand für Dividenden- und Mitgliedschaftsbescheinigungen.

UNSERE THEMEN DER ZUKUNFT

Für uns besteht jedes Jahr aus sich wiederholenden Prozessen. An denen wird sich in Zukunft wenig ändern. Aber mit den gesetzlich vorgeschriebenen Änderungen und der fortschreitenden Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse lernen wir immer wieder ein neues „Wie“. So bleibt es immer spannend.



Wirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2022 trotz der negativen Folgen aus dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine weiter auf dem Erholungspfad. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 1,8 % (Vorjahr: +2,6 %) gestiegen. Dazu beigetragen haben auch Nachholeffekte, deren Wirkung allerdings im 4. Quartal abnahm und das BIP gegenüber dem Vorquartal um 0,2 % schrumpfen ließ.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 10 % (Vorjahr: +10,7 %) an der Bruttowertschöpfung in Deutschland wuchs nominal um 2 % (Vorjahr: +2,8 %). Dieses im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen moderate Wachstum ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. Gleichwohl gerät das Bauen ins Stocken. Zwar hat das Bauvolumen nominal um 13,6 % zugelegt, real ergibt sich aufgrund der Preissteigerungen aber ein Minus von 2,1 % (Vorjahr: +1,6 %). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule, so errechnet sich für 2022 ein reales Minus von 2,2 %.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an. Im November 2022 lag der Anstieg um 16,9 % über dem Vorjahreswert (+14,4 %). Das ist die stärkste Steigerung im Vergleich zu einem Vorjahreswert seit August 1970.

Die bisher schwierigen, aber noch akzeptablen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verändern sich zunehmend ins Negative. Auch die Bodenpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Dies hat zu einem Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken geführt. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus der Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine problematische Entwicklung.

Hemmschuh ist zudem – trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung – der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbauentstehungskosten erhält durch die hohen Energiepreise und Qualitätsstandards weiteren Auftrieb.

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und die nun zu hohen Bauentstehungskosten ist der hohe Bauüberhang, also die Zahl der sich noch im Bau befindlichen Wohnungen bzw. der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungsbauten. Das seit 2008 anhaltende Anwachsen dieses Bauüberhangs setzte sich auch 2022 fort und übertraf den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998.

Problematisch wirken sich auch die dynamischen ordnungsrechtlichen Vorgaben und Umsetzungskosten sowie immer neue politische Ideen und Beschlüsse im Mietrecht aus. Erschwerend hinzu kommt das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik. Das weitere Anziehen der Zinsen für Baugeld hat vor dem Hintergrund des hohen Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende negative Folgen.

Diese Entwicklungen behindern mittlerweile den dringend benötigten Neubau von zeitgemäßem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum. Die hohe Nettozuwanderung sorgt zugleich in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine steigende Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und in Verdichtungsräumen. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baufertigstellungen steigen. Tatsächlich aber sinken die Fertigstellungen und liegen weiterhin deutlich unter dem Bedarf.



Themen aus Hamburg

Die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen ist auch im Jahr 2021 weiter angestiegen. Gegenüber 2020 ist die Bevölkerungszahl um 1.457 auf insgesamt 1.853.935 gewachsen. Die Zunahme resultiert daraus, dass es mehr Geburten als Sterbefälle gab. Dies wird voraussichtlich noch bis in das Jahr 2035 der Fall sein.

Die Hansestadt ist multikulturell geprägt. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 8.078 auf 319.927 Menschen gestiegen, der der deutschen Bevölkerung um 6.621 auf 1.534.008 gesunken. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung betrug damit rund 17%.

Der Zugang der Menschen aus der Ukraine und die stark gestiegenen Zugänge anderer Schutzsuchender haben im Jahr 2022 dazu geführt, dass bereits im September insgesamt mehr Zugänge in Hamburg zu verzeichnen waren als im gesamten Jahr 2015. Mit Abschluss des Jahres waren in Hamburg die Zahlen der Registrierungen (+10.862), des Verbleibs (+23.086) und des Unterbringungsbedarfs (+2.793) deutlich höher als 2015. Die Stadt Hamburg stellt sich darauf ein, im Jahr 2023 mindestens 10.000 weitere Unterbringungsplätze bereitzustellen – eine weiterhin große Herausforderung.

Zurzeit beträgt das durchschnittliche Alter der Hamburger Bevölkerung 42,3 Jahre. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2021 mit 54,4% im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Jede Person hat durchschnittlich 39,4 m² Wohnfläche zur Verfügung, 0,8% mehr als im Vorjahr (39,1 m²). In Hamburg lebten 2021 auf einem Quadratkilometer 2.252 Menschen und damit 263 mehr als im Jahr 1995. Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen. Hiervon wurden rund 75% vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

Das 2011 ins Leben gerufene und 2021 erneuerte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird in Kooperation von Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Jährlich sollen 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden, davon 3.000 für Wohnungen im öffentlich geförderten Segment. Im Jahr 2022 wurde der Bau von insgesamt 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Damit ist das im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen wieder erreicht worden. Die zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen wirken sich allerdings deutlich negativ auf den Wohnungsbau aus. 2021 wurden insgesamt 7.836 neue Wohnungen fertiggestellt und damit 30,5% weniger als im Jahr 2020.

WAS WIR 2022 BEWEGT HABEN – THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

Neubauprojekte unserer Genossenschaft

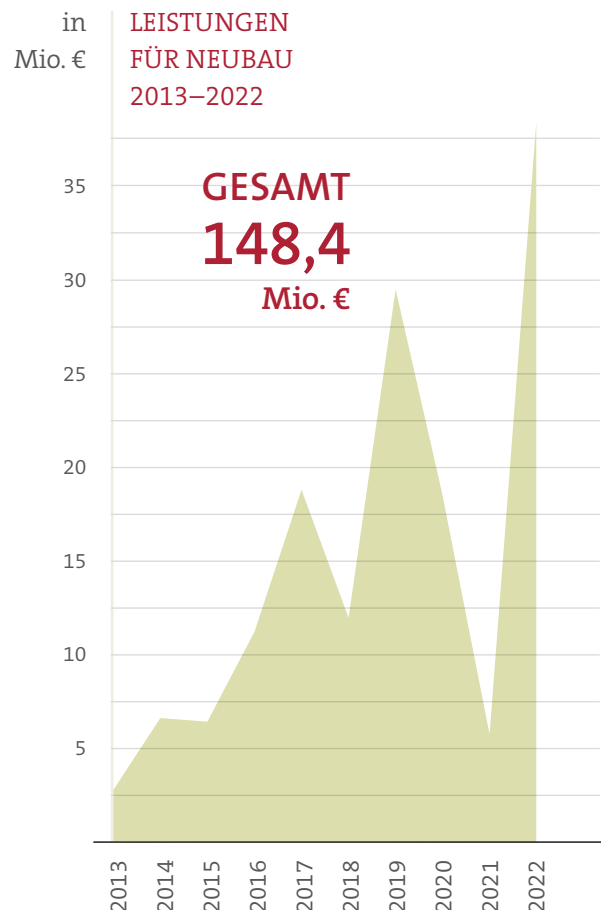
Hamburg ist eine lebenswerte Metropole mit einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs – entsprechend groß ist die Nachfrage nach Wohnraum. Um dem steigenden Bedarf nachzukommen, müssen dringend neue Wohnungen gebaut werden. Da in Hamburg aktuell deutlich mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung fallen, als neue gebaut werden, steht der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Fokus. Den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften kommt dabei eine besondere Rolle zu, da sie seit jeher sozialen Wohnungsbau realisieren.

So leistet auch die Hamburger Wohnen einen wichtigen Beitrag für eine sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts, indem sie attraktiven und preiswerten Wohnraum anbietet. Die Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder stehen dabei im Vordergrund. Deshalb setzen wir auf einen bedarfsgerechten Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen und richten uns mit den verschiedenen Wohnungsgrößen an Singles, Paare und Familien. Gemeinsam mit Kooperationspartnern bieten wir außerdem Wohnraum für Menschen mit besonderen Anforderungen und Unterstützungsbedarf, z.B. für Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung oder Menschen mit Fluchthintergrund.

Im Berichtsjahr konnten wir die Neubauaktivitäten mit drei Baubeginnen noch auf hohem Niveau fortsetzen: 2022 befanden sich damit vier Neubauprojekte mit mehr als 220 Wohnungen in mehreren Stadtteilen Hamburgs im Planungs- bzw. Bauprozess. Auch während der noch andauernden Coronapandemie wurden sie unter Einhaltung von Schutz- und Hygienemaßnahmen termingerecht fortgeführt. Das Investitionsvolumen für diese vier Projekte beträgt insgesamt 96,0 Mio. €.

Zwischenzeitlich haben sich die ohnehin schon schwierigen Rahmenbedingungen jedoch weiter verschlechtert. Zu den historisch hohen Baukosten kommen nun auch stark gestiegene Kapitalmarktzinsen und erhöhte Klimaschutzanforderungen der Bundesregierung

hinzu. Hier sind dringend staatliche Maßnahmen und wirkungsvolle Förderungen notwendig, um weiterhin Wohnungen zu vertretbaren Mieten bauen und anbieten zu können.





Der Neubau Möllner Landstraße 130 a + b kurz vor der Fertigstellung

VE 89 „Buntes Miteinander Billstedt“

Möllner Landstraße 130 a + b
Billstedt



Mit dem Neubau in der Möllner Landstraße 130 a + b ergänzen wir nachfrageorientiert unseren angrenzenden Wohnungsbestand. Die 20 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen werden Familien sowie Seniorinnen und Senioren mit einem niedrigen Einkommen ein bezahlbares Zuhause bieten.

Am 21. September 2022 wurde das Richtfest für das Neubauprojekt „Buntes Miteinander Billstedt“ gefeiert. Ralf Neubauer, Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte, sprach ein Grußwort und lobte das Engagement der Genossenschaft. Die Wohnungen konnten nach nur 13 Monaten Bauzeit im April 2023 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Baubeginn	2022
Fertigstellung	2023
Wohnungen	20
Wohnungsgrößen	2 bis 4 Zimmer
Vergabe	öffentlich gefördert
Gesamtkosten	7,6 Mio. €



Dank der großen Fenster sind die Räume hell und freundlich.



Der Neubau in Barmbek ergänzt den Bestand der Genossenschaft (unten links) optimal. Im Juli 2022 standen die ersten Grundmauern.

VE 90 „Kiek in Barmbek“

Schlicksweg/Dieselstraße
Barmbek-Nord



An der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße bauen wir auf einem Grundstück des ehemaligen Geländes der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus ein neues Zuhause für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung und Menschen mit Fluchthintergrund sowie für ein integratives Jugendwohnprojekt. Neben einer ausgewogenen sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft haben wir auch den Klimaschutz fest im Blick: Das Gebäude wird nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 Plus EE errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt vorwiegend über Wärmepumpen in Kombination mit einem Eisspeicher und Solarmodulen. Außerdem werden die Fassaden und Dächer begrünt und Lebensräume für in der Stadt wild lebende Tiere geschaffen.

Mit dem Bau wurde im Januar 2022 begonnen, und die Arbeiten schreiten gut voran. Beim Richtfest am 8. Februar 2023 haben sowohl Karen Pein, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, als auch Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., anerkennende Grußworte gesprochen.

Die Wohnungen können voraussichtlich ab Dezember 2023 sukzessive an die Mitglieder übergeben werden.

Baubeginn	2022
Fertigstellung	2024
Wohnungen	104
Wohnungsgrößen	1 bis 6 Zimmer
Vergabe	63 öffentlich gefördert, 41 frei finanziert
Voraussichtliche Gesamtkosten	42,6 Mio. €



Blick vom Himmelsberg (Baakenpark) auf das Baufeld 84 im November 2022

VE 91 „Baakenhafen II“

Versmannstraße 66
HafenCity

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „AMIGO“ bebauen wir im weitgehend vollendeten Quartier „Baakenhafen“ in der HafenCity einen Teil des Baufelds 84 an der Versmannstraße. Das Projekt wird in Kooperation mit dem Hamburger Immobilienentwickler Quantum realisiert, der das Objekt im April 2022 von der Patrizia Deutschland GmbH übernommen hat. Insgesamt entstehen auf dem Baufeld 235 Wohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten und bis zu 100 Tiefgaragenstellplätze. Die Hamburger Wohnen baut davon 29 Wohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum. Darüber hinaus entsteht im Warftgeschoss des Hauses ein quartiersoffener Multifunktionsraum, der sowohl zum Skaten als auch für Veranstaltungen und Proben genutzt werden kann. Nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen mit der HafenCity GmbH wurde im April 2022 der Kaufvertrag abgeschlossen. Bereits Anfang Mai 2022 begannen die vorbereitenden Arbeiten für die Gründung. In „familiärem“ Kreis wurde am 28. November 2022 mit der Baugemeinschaft „AMIGO“ die Grundsteinlegung gefeiert.

Dank der frühzeitigen und vorausschauenden Planung konnten die Bauleistungen noch zu vergleichsweise günstigen Konditionen beauftragt werden. Bei der Finanzierung hat sich die lange Phase der Verhandlungen über den Grundstückskauf dagegen deutlich negativ ausgewirkt, da die Zinsen in der Zwischenzeit stark gestiegen sind. Die höheren Finanzierungskosten werden sich leider auf die Mieten auswirken, die nun entsprechend neu kalkuliert werden müssen.

Baubeginn	2022
Fertigstellung	2024
Wohnungen	29, 1 Gemeinschaftsraum
Wohnungsgrößen	2 bis 6 Zimmer
Vergabe	13 öffentlich gefördert, 16 frei finanziert
Gewerbe	Quarterpipe (auch für öffentliche Nutzung)
Voraussichtliche Gesamtkosten	15,8 Mio. €





Wettbewerbsentwurf mit Klinkerfassade und Laubengang im Hinterhof von bof architekten

VE 92 „Hand in Hand für Barmbek“

Schlicksweg
Barmbek-Nord

In dem neu entstehenden Wohnquartier „Barmbek Nord 11“ baut unsere Genossenschaft mit dem Projekt „Kiek in Barmbek“ (VE 90) bereits 104 Wohnungen an der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße. Auf dem benachbarten Baufeld 3a-Süd planen wir mit dem Projekt „Hand in Hand für Barmbek“ den Bau von rund 70 weiteren Wohneinheiten. Nachdem wir bei der Grundstücksausschreibung mit unserem sozial ausgewogenen und klimafreundlichen Konzept überzeugt haben, wurde uns das Grundstück von der Freien und Hansestadt Hamburg anhand gegeben. Auf dieser Grundlage können wir zunächst die Planung konkretisieren und anschließend den Grundstückskaufvertrag abschließen.

Voraussichtlicher Baubeginn	2024
Voraussichtliche Fertigstellung	2026
Voraussichtliche Wohneinheiten	rund 70
Wohnungsgrößen	1 bis 6 Zimmer
Vergabe	öffentlich gefördert
Voraussichtliche Gesamtkosten	30 Mio. €



Am 13. September 2022 wurde der hochbaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb für das Neubauprojekt abgeschlossen. Der Siegerentwurf überzeugte insbesondere durch eine hohe Gebäudeeffizienz, die in Zeiten starker Preissteigerungen ein großes Gewicht hat. Es ist außerdem eine sehr energieeffiziente Bauweise nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 Plus NH vorgesehen. Die benachbarte Lage der beiden Neubauprojekte in Barmbek ist dabei von Vorteil, denn der große, innovative Eisspeicher kann beide Wohnanlagen mit klimafreundlicher Wärme versorgen. Mit einem komfortabel erreichbaren Fahrradgeschoss im Erdgeschoss des Gebäudes am Schlicksweg möchte die Hamburger Wohnen außerdem die Mobilitätswende auf besondere Weise unterstützen. Daneben soll es auch Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage geben.

Voraussetzung für die Realisierung des Projekts ist, dass der Neubau trotz der zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Bau- und Kapitalmarktzinsen wirtschaftlich tragbar ist. Dabei spielen die Förderbedingungen des Bundes und der Stadt Hamburg eine wesentliche Rolle. Aktuell werden die Möglichkeiten der Umsetzung eingehend geprüft.

Instandhaltung und Modernisierung

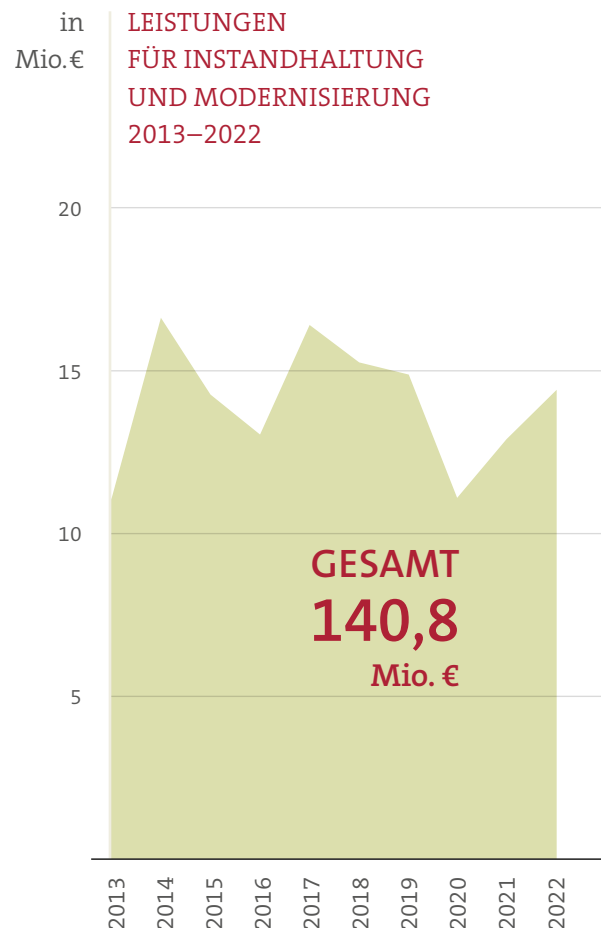
Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird kontinuierlich instand gesetzt und modernisiert, damit wir unseren Mitgliedern sowohl heute als auch in Zukunft attraktiven Wohnraum bieten können.

Im Berichtsjahr wurden dafür insgesamt 14,5 Mio. € aufgewendet. Dies entspricht 3,81 € je m² Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft – ein im Branchenvergleich weiterhin sehr hohes Niveau. Bei einer von unseren Mitgliedern durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete von 6,95 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir über 50 % der erhaltenen Nettokaltmieten in diese Aufgabe.

Der hohe Einsatz für die Pflege unserer Objekte ist Ausdruck unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses: Die erwirtschafteten Erträge werden in die Bestände reinvestiert, um unseren Mitgliedern eine hohe Wohnqualität zu preiswerten Mieten bieten zu können.

Die Coronapandemie stellte die Genossenschaft und unsere Mitglieder bei der Durchführung von größeren Maßnahmen auch 2022 noch vor Herausforderungen – wobei der Umgang mit der Pandemie und die Umsetzung der erforderlichen Schutz- und Hygienemaßnahmen zunehmend planbar und zur Routine wurden. Insbesondere die Arbeiten in den Wohnungen werden mit besonderer Umsicht und Achtsamkeit durchgeführt. Außerdem weichen die Bewohnerinnen und Bewohner für die Zeit der Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnungen zum Schutz aller Beteiligten für jeweils ca. vier Wochen in Gästewohnungen oder in ein Aparthotel aus.

Das Budget für die 2023 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich im Vergleich zum bereits investitionsstarken Vorjahr noch einmal um 8 % erhöht und liegt bei 17,2 Mio. €. Damit wird 2023 ein Betrag in unseren Wohnungsbestand investiert wie in keinem Jahr zuvor.



VE 24 Komplettmodernisierung Ernst-Horn-Straße

Ernst-Horn-Straße 5–17 und 19 a–c
Stellungen

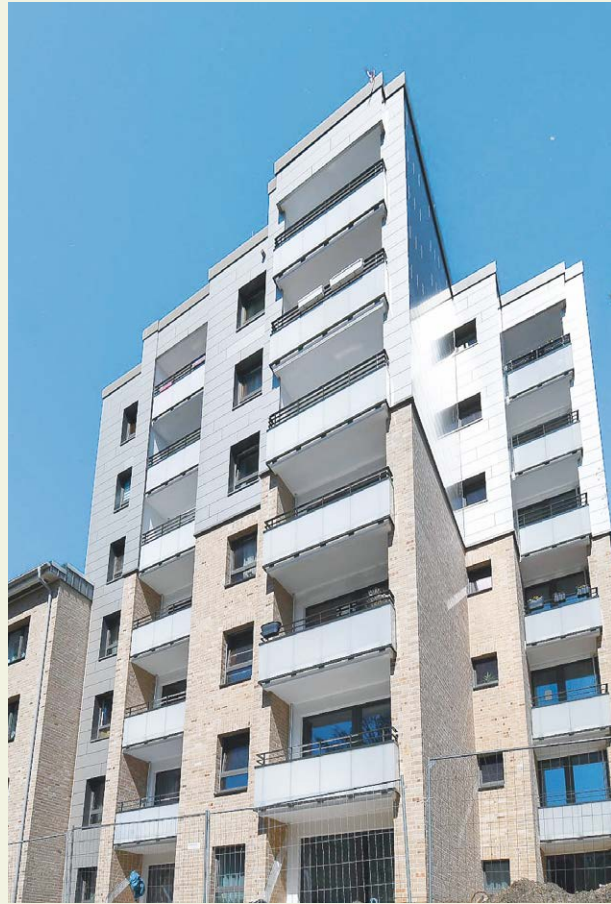


Die Komplettmodernisierung der Wohnanlage Ernst-Horn-Straße 5–17 und 19 a–c wurde von der Coronapandemie stark beeinflusst. Die Fassadenarbeiten konnten zwar planmäßig 2021 abgeschlossen werden, der Beginn der Arbeiten in den Wohnungen musste aber zum Schutz aller Beteiligten um mehrere Monate verschoben werden, sodass die Innenarbeiten der Modernisierung erst im Frühjahr 2022 abgeschlossen waren. Die neuen Küchen und Bäder steigern die Wohnqualität deutlich. Zusätzlich profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von der besseren Energieeffizienz der Gebäude.

Baubeginn	2021
Fertigstellung	2022
Wohnungen	80
Maßnahmen	Komplettmodernisierung <ul style="list-style-type: none"> • energetische Modernisierung der Gebäudehülle (zusätzliche Dämmung) • Innenmodernisierung (Bäder und Küchen) • Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung
Gesamtkosten	5,8 Mio. €



Moderne Balkonbrüstungen aus satiniertem Glas und eine Klinkerriemchenfassade sorgen für eine ansprechende Optik.



Durch die Modernisierung erstrahlen die Gebäude im Rebenacker und im Hörgensweg in neuem Glanz – sowohl von innen als auch von außen.

VE 30 Komplettmodernisierung Rebenacker/Hörgensweg

Rebenacker 5–15 und 6–14, Hörgensweg 53–57
Eidelstedt



Die Komplettmodernisierung in Eidelstedt ist mit dem Investitionsvolumen für den 2. Bauabschnitt die größte Maßnahme im Berichtsjahr. Bei der Modernisierung werden die Fassaden gedämmt sowie die Bäder und Küchen erneuert. Darüber hinaus werden die Aufzüge in den höheren Gebäuden im Jahr 2023 nach Abschluss der Innenmodernisierung im Vorjahr technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Rebenacker 5–9 konnten die Arbeiten bereits im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen werden, 2022 folgte dann der 2. Bauabschnitt mit 63 Wohnungen im Rebenacker 11–15. In diesem Jahr wurde mit dem 3. und zugleich letzten Bauabschnitt im Rebenacker und im Hörgensweg begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

Baubeginn	2021
Fertigstellung	2024
Wohnungen	151
Maßnahmen	Komplettmodernisierung <ul style="list-style-type: none"> • energetische Modernisierung der Gebäudehülle (zusätzliche Dämmung) • Innenmodernisierung (Bäder und Küchen) • Erneuerung der Aufzugsanlagen
Gesamtkosten	16,9 Mio. €

Wärmeversorgungskonzept „Stellinger Linse“ – ein klimafreundliches Zukunftsprojekt

Die Anforderungen an die Wärmeversorgung im Hinblick auf Energieeinsparung und Reduzierung schädlicher Emissionen steigen permanent. Neben den im vergangenen Jahr drastisch gestiegenen Energiepreisen wirkt auch die Einführung einer Abgabe auf CO₂-Emissionen und deren schrittweise Erhöhung in den kommenden Jahren zusätzlich preistreibend.

Als der Wärmeversorgungsvertrag für unser größtes zusammenhängendes Wohnquartier, die „Stellinger Linse“, im Herbst 2021 auslief, bot sich die Gelegenheit, den Bewohnerinnen und Bewohnern eine zukunfts-sichere, umweltfreundliche und vergleichsweise kostengünstige Versorgung mit Wärme zu sichern.

Zentrales Element der neuen Wärmeversorgung der „Stellinger Linse“ ist ein mit Biomethan betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) im ehemaligen Heizhaus Försterweg 88. Das BHKW wurde im Juni 2022 eingebaut und konnte im 1. Halbjahr 2023 in Betrieb genommen werden.



Thermische Solaranlagen der HanseWerk Natur auf dem Dach im Försterweg 92



Anlieferung des Blockheizkraftwerks im Juni 2022



Millimeterarbeit bei der Montage des neuen Blockheizkraftwerks

Die Wärme- und Warmwasserversorgung wird wesentlich von sieben auf verschiedenen Gebäuden installierten Solarthermieanlagen unterstützt. 2022 wurden auf den Gebäuden Ernst-Horn-Straße 19 a–c sowie Försterweg 86 und 92 die ersten Solarthermieanlagen installiert; sie werden voraussichtlich Mitte 2023 in Betrieb genommen. Zur Abdeckung der Spitzenlast in den kälteren Monaten steht weiterhin das vorhandene Fernwärmenetz der HanseWerk Natur bereit.



Durch diese Konzeption wird nach der vollständigen Inbetriebnahme 2023 ein Anteil erneuerbarer Energien von über 60 % erreicht, der in den folgenden zehn Jahren auf über 75 % steigt. Zugleich verringern sich die CO₂-Emissionen von zuvor 165 g/kWh auf voraussichtlich 45 g/kWh erheblich – was nicht nur der Umwelt zugutekommt. Auch die Abgabe auf CO₂-Emissionen fällt geringer aus. Ein weiterer bedeutender Vorteil ist, dass durch die Umstellung der Wärmeversorgung zumindest ein Teil der bereits seit Herbst 2021 zu verzeichnenden drastischen Erhöhungen der Energiekosten kompensiert werden kann.

Weitere Maßnahmen im Berichtsjahr

Eine weitere größere Maßnahme im Berichtsjahr war die energetische Modernisierung im Dimpfelweg 16–20 in Hamm (VE 12) mit 1,8 Mio. €. Nachdem der 1. Bauabschnitt 2022 erfolgreich abgeschlossen wurde, werden die Arbeiten 2023 mit dem 2. Bauabschnitt im Dimpfelweg 22–26 fortgesetzt.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr mit der Innenmodernisierung im Försterweg 70–80 in Stellingen (VE 18) für 1,9 Mio. € begonnen. Auch diese Maßnahme ist in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und wird 2023 im Försterweg 56–68 fortgesetzt. Im Zuge der Innenmodernisierung erhalten alle Wohnungen moderne Bäder und Küchen. Zudem wird die allgemeine technische Gebäudeausstattung modernisiert und die Wärmeversorgung der Gebäude von Einzelgasthermen auf Nahwärme umgestellt.

Im Hochhaus im Schmalenbrook 1 in Stellingen (VE 15) wurden zudem 2022 beide Aufzugsanlagen erneuert. Durch einen Schornsteinabbruch im Aufzugsschacht stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern nun zwei gleich große und deutlich schnellere Aufzüge zur Verfügung.

Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Modernisierung der Kommunikationsnetze mit Glasfaserkabeln, denn eine zuverlässige Versorgung mit schnellem Internet zählt heute zu den Grundbedürfnissen der meisten Menschen. Nicht nur privat, sondern auch beruflich nimmt die Bedeutung immer weiter zu, denn das Arbeiten im Homeoffice bleibt auch nach der Coronapandemie ein großes Thema. Wir haben uns schon frühzeitig für das moderne und leistungsstarke Verfahren „Fibre to the Home“ entschieden, bei dem die Wohnungen direkt an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Die Installation der Glasfaserkabel wurde in den Jahren 2021 und 2022 für einen Großteil der Wohnungen durchgeführt; ein Anschluss der letzten Wohnanlagen und vereinzelter Nachzügler erfolgt 2023. Bei Neubau und Modernisierung wird die moderne Technik bereits standardmäßig verlegt.

Darüber hinaus waren einige weitere kleinere Instandhaltungsprojekte und die Mängelbeseitigung im Zuge der Verkehrssicherung ein wichtiger Teil der ausgeführten Bestandspflege.

Sofern es die Coronasituation erforderlich machte, wurde insbesondere bei allen Innenarbeiten mit einem speziell angepassten Hygienekonzept gearbeitet.

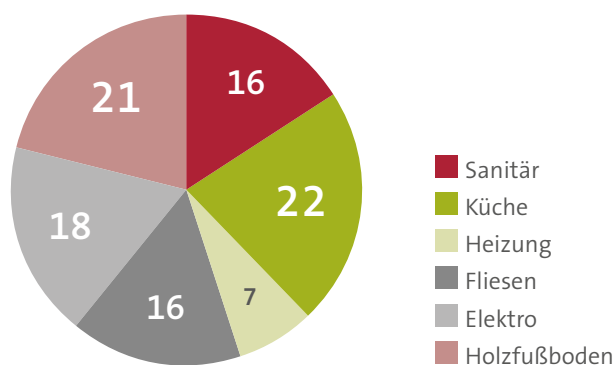
Zuschussprogramm

Unser Zuschussprogramm für von unseren Mitgliedern in ihrer Wohnung in Eigenregie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen erfreut sich seit über zehn Jahren großer Beliebtheit. Auf entsprechenden Antrag unserer Mitglieder beteiligen wir uns dabei finanziell u. a. an Sanitär-, Küchen-, Heizungs-, Fliesen-, Elektro- und Holzfußbodenarbeiten. Für sämtliche Leistungen aus dem Programm haben wir mit unseren Fachfirmen günstige Einheitspreise vereinbart, die wir an unsere Mitglieder weitergeben.

Für das Jahr 2022 wurde erneut ein Budget von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. Für abgeschlossene Maßnahmen konnten den Mitgliedern 90.000 € Kostenzuschüsse ausgezahlt werden. Die Mitglieder haben das Budget in diesem Jahr mit ihren Anträgen somit zu rund 70 % ausgeschöpft.

Seit 2008 wurden im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung Zuschüsse von rund 1,5 Mio. € an die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaftswohnungen gezahlt. Wir hoffen auf die weitere intensive Nutzung dieses Angebots und stellen daher für das Jahr 2023 ein Budget in gleicher Höhe zur Verfügung.

ANTEIL DER GEWERKE BEI DEN 2022 AUSGEZAHLTEN ZUSCHÜSSEN (IN %)



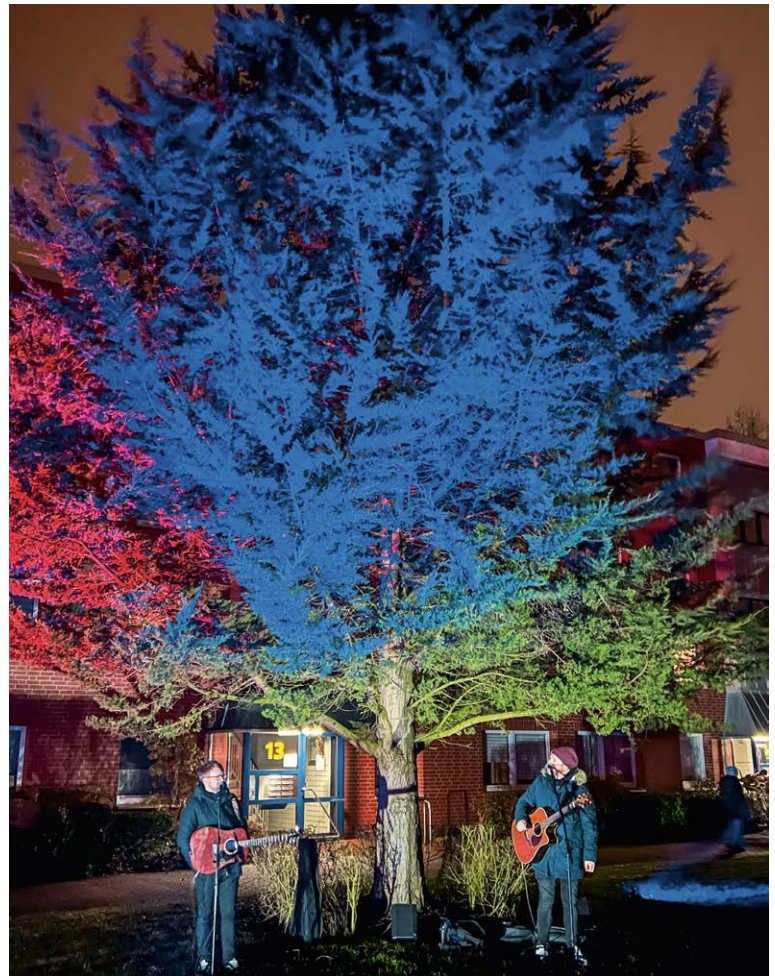
Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Die Förderung aktiver Nachbarschaften in unseren Wohnquartieren ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Ergebnis entstehen nachhaltige soziale Netzwerke und gemeinschaftliches Erleben. Insbesondere älteren Menschen wird es dadurch ermöglicht, in Kontakt zu anderen und mit gegenseitiger Unterstützung lange in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu bleiben.

Die Pandemie hat das gemeinschaftliche Miteinander auch 2022 noch stark beeinflusst, was sich auf unsere Veranstaltungen und die Aktivitäten in unseren Nachbarschaftstreffs ausgewirkt hat. Es gab bis Mai 2022 weiterhin die Pflicht, den positiven Impfstatus nachzuweisen, eine Mund-Nase-Bedeckung zu tragen und Abstände einzuhalten. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Kontrolle der Impfnachweise mussten durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialen Managements sichergestellt werden, was einen hohen organisatorischen und zeitlichen Aufwand bedeutete. Dies hatte zur Folge, dass das Veranstaltungsprogramm angepasst werden musste. Ab Mai 2022 konnten jedoch wieder alle Aktivitäten angeboten werden. Lediglich eine vorherige Anmeldung zu den jeweiligen Veranstaltungen war noch erforderlich, um die Besucherzahlen im Blick zu behalten. Die Sprechzeiten konnten das ganze Jahr über in allen Nachbarschaftstreffs regelmäßig durchgeführt werden.



Bei einem Treppenhausrundgang gab es interessante architektonische Highlights zu entdecken.



Die Balkonkonzerte haben für eine heitere Stimmung in unseren Wohnquartieren gesorgt.

Für viele Mitglieder sind unsere Treffs ein wichtiger Bestandteil ihres Alltags und ihrer Sozialkontakte. Das Fehlen der Gemeinschaft und das Einsamkeitsgefühl wogen schwer und wurden im Laufe der andauernden Pandemie immer belastender. Daher war es von Anfang an unser größtes Anliegen, alles zu ermöglichen, um Kontakte zu erhalten und in den Nachbarschaftstreffs mit ständig angepassten Sicherheitskonzepten viele Aktivitäten zu realisieren. Darüber hinaus hatten die 2021 neu geschaffenen Kommunikationswege weiterhin Bestand. Der wöchentliche Newsletter an die Ehrenamtlichen, Gruppenleitungen und alle Interessierten wurde weiter versendet – der Verteiler ist im Laufe der Zeit stetig gewachsen. Die etablierten digitalen Veranstaltungen, wie z. B. die Spielegruppe und die Gesprächsrunde „DigiTalk“, wurden aufgrund der regen Nachfrage beibehalten. Auch der neu eingeführte gemeinsame Mittagstisch erfreute sich zunehmender Beliebtheit. In dieser Phase veranstalteten wir nochmals vier Balkon- bzw. Innenhofkonzerte. In Eidelstedt, Mitte Altona, Sasel und Stellingen sorgten die Musiker trotz der kalten Temperaturen für gute Stimmung. Die Freude bei den Mitgliedern darüber war wieder sehr groß.



Ob Stadtteilrundgang oder Herbstlesung – das Angebot an gemeinschaftlichen Aktivitäten ist sehr vielseitig.



Dank des unermüden Einsatzes der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialen Managements sowie der 35 Ehrenamtlichen konnten trotz der erschwerten Bedingungen wieder viele Aktivitäten umgesetzt werden. In unseren Nachbarschaftstreffs in Langenfelde, Barmbek und Sasel fanden 2022 bereits wieder 534 Veranstaltungen und Ausflüge mit 6.659 Teilnehmenden statt. Das sind knapp doppelt so viele wie im Jahr zuvor. Dies spiegelt den Weg zurück zur Normalität.

Auch der neue Nachbarschaftstreff in Sasel hat sich gut etabliert. Es haben sich hoch motivierte Ehrenamtliche gefunden, die den Nachbarschaftstreff mit Leben füllen. 2022 fanden bereits sechs verschiedene regelmäßige Angebote statt sowie zusätzlich zahlreiche Sonderveranstaltungen. Im Juli konnte endlich auch die pandemiebedingt verschobene Einweihung des Nachbarschaftstreffs mit einem großen Sommerfest nachgeholt werden. Für das Wohnquartier Lüttmelland ist der neue Nachbarschaftstreff eine große Bereicherung und fördert den gemeinschaftlichen Zusammenhalt in diesen schwierigen Zeiten.



Das geschätzte „Repair Café“ im Nachbarschaftstreff Langenfelde konnte 2022 trotz der Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen immerhin zweimal stattfinden. Mitglieder konnten defekte Elektrogeräte, Fahrräder, Textilien und vieles mehr mit Unterstützung reparieren. Die Treffen wurden sehr vermisst – von unseren Mitgliedern ebenso wie von den 23 „Reparateuren“ und den Helfenden, die die Veranstaltungen mit großem Engagement für die gute Sache durchführen.



Zauberhaftes für Groß und Klein beim Sommerfest des Nachbarschaftstreffs Sasel

Das Werkstattangebot „Linse-Tüftler“ ergänzt eben jenen Gedanken „Reparieren statt Wegwerfen“. Einmal wöchentlich bieten die Helfenden Unterstützung beim Reparieren einschließlich einer Fahrradsprechstunde im Rahmen der Nachbarschaftshilfe an. Die Abläufe konnten den pandemiebedingten Auflagen gut angepasst werden. Es zeigte sich wieder, wie gerne dieses Angebot von den Mitgliedern genutzt wird. Insgesamt wurden 103 Reparaturen mit Unterstützung der Ehrenamtlichen durchgeführt.



Der gemeinschaftliche Nutzgarten in der „Stelling Linse“ ist ein voller Erfolg.



„Lebenslanges Wohnen im Quartier“ braucht auch Angebote für ältere, an Demenz erkrankte Mitglieder. In Zusammenarbeit mit dem DRK besteht in Langenfelde ein Betreuungsangebot am Vormittag, das vor allem zur Entlastung der Angehörigen beitragen soll. Auch 2022 fanden diese Treffen soweit möglich statt. Der monatlich stattfindende „Bunte Nachmittag“ konnte erst in der zweiten Jahreshälfte wieder durchgeführt werden, da gemeinsames Tanzen und Singen aufgrund der Verordnung zur Eindämmung der Coronapandemie vorher nicht erlaubt war.



Für viele Mitglieder in der „Stelling Linse“ ist der Einkaufsshuttle zum Wochenmarkt nicht mehr wegzudenken.

In unserem größten zusammenhängenden Wohnquartier, der „Stelling Linse“, sind nicht alle Angebote des täglichen Bedarfs verfügbar. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind die beiden Nachbarschaftstreffs in Langenfelde ein gut erreichbares Ziel mit attraktiven Freizeit-, Beratungs- und Förderangeboten. Zusätzlich

bieten wir im Rahmen der Daseinsvorsorge für ältere und weniger mobile Menschen seit Juli 2019 in Kooperation mit dem DRK einen wöchentlichen Fahrservice zum Wochenmarkt in Eidelstedt an. Dieser Einkaufsshuttle ist für viele Mitglieder bereits ein fester Teil ihres Alltags geworden. Finanziell unterstützt wird dieses Projekt vom Bezirksamt Eimsbüttel und von unserer Baugenossenschaft. Das Angebot des Einkaufsshuttles besteht weiterhin und es wurde auf zwei Fahrten ausgeweitet.

Anfang 2022 haben wir das neue gemeinschaftliche Nutzgartenprojekt „Linse“ in Hamburg-Stellingen initiiert. Unsere Ziele: gemeinsames und generationsübergreifendes Gärtnern mit dem Schwerpunkt Gemüseanbau, alle Schritte von der Aussaat/Pflanzung bis zur Ernte begleiten, sich unterstützen und gemeinsam Spaß an der Sache haben, verbunden mit einer von dem Verein „Ackerpause“ angebotenen professionellen Anleitung. Dafür wurde einem verwilderten Schrebergarten neues Leben eingehaucht. Sechzehn Engagierte haben die Arbeit im Garten gemeinsam organisiert – und selbstverständlich blieb auch Zeit für gemeinsames Feiern, wie z.B. bei einem kleinen Sommerfest im August. Nach erfolgreichem Abschluss des ersten Gartenjahres konnte sich die Gartengruppe sogar über eine Auszeichnung freuen: Beim Wettbewerb „Jede Wiese zählt“ des „Netzwerks Nachbarschaft“ wurden unter den eingegangenen Bewerbungen aus ganz Deutschland zehn Projekte prämiert – und unser Gemeinschaftsgarten wurde zur großen Freude der Teilnehmenden auch ausgewählt!



Im Sommer 2022 konnte endlich auch das traditionelle Nachbarschaftsfest in der „Stellinger Linse“ wieder stattfinden. Bei bestem Wetter sorgten verschiedene Musikgruppen und Kinderaktionsangebote für Unterhaltung. Auch kulinarisch hatten die Besucherinnen und Besucher an den verschiedenen Ständen eine große Auswahl. An dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön an alle Institutionen sowie die Helferinnen und Helfer aus der „Stellinger Linse“! Das schöne Fest wäre ohne ihre tatkräftige Mithilfe und Unterstützung nicht möglich gewesen.

Glücklicherweise konnten auch die vorweihnachtlichen Aktivitäten 2022 wieder wie gewohnt stattfinden. Die ersehnten Veranstaltungen wie die Seniorenweihnachtsfeiern, das Kinderweihnachtsmärchen, das Nikolausfest und die stimmungsvollen Adventsnachmittage mit der feierlichen Übergabe des WohnlichTs in unseren Nachbarschaftstreffs Barmbek, Langenfelde und Sasel haben für große Freude bei den Besucherinnen und Besuchern gesorgt. Die Segnung der großen Kerze, das feierliche Entzünden und die Weitergabe der kleinen Kerzen an Nachbarinnen und Nachbarn, verbunden mit einem nachbarschaftlichen Motto, sind zu einem wichtigen Element der Nachbarschaftsförderung geworden. Endlich konnte diese lieb gewonnene Tradition wieder gepflegt werden.



Die Übergabe des WohnlichTs in der Nachbarschaft ist eine lieb gewonnene Tradition.



Das große Nachbarschaftsfest in der „Stellinger Linse“ konnte nach der Pandemie endlich wieder im gewohnten Umfang stattfinden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Identifikation mit den Nachbarschaftstreffs und den Angeboten trotz Coronapandemie ungebrochen hoch geblieben ist. Die über die Jahre entstandene Gemeinschaft wurde auch in den schwierigen Zeiten durch Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung weitergelebt. Die Kontakte untereinander werden konsequent gehalten und die Mitglieder helfen sich gegenseitig z.B. beim Einkaufen, bei Computerproblemen oder anderen Alltags erledigungen.

All den vielen ehrenamtlich Aktiven gilt unser ganz besonderer Dank. Ohne ihr großes Engagement würde es die zahlreichen Angebote rund um die Nachbarschaftstreffs und das gute Miteinander und Füreinander nicht geben! Trotz der großen Herausforderungen und Belastungen seit Ausbruch der Pandemie haben sich die Ehrenamtlichen unermüdlich eingesetzt, um Freude und Gemeinschaft in den Alltag ihrer Mitmenschen zu bringen. Diesen Einsatz für das nachbarschaftliche Miteinander fördern und schätzen wir sehr.



Gemeinsam mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner haben wir 2022 neben anderen Zielen die Flughafenfeuerwehr und Udo Lindenberg's „Panic City“ angesteuert.



Über den Nachbarschaftsfonds wurde ein Gerätehaus für den gemeinschaftlichen Nutzgarten in der „Stellinger Linse“ angeschafft.

Gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner

Wie jedes Jahr gab es auch 2022 die beliebten Ausflüge unserer Genossenschaft bzw. gemeinsam mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz „WohnPlus3“. Sie fanden wieder großen Anklang.

Besondere Highlights waren 2022 der Besuch der Ausstellung von Greenpeace Deutschland, der Ausflug nach Friedrichskoog sowie der Besuch bei der Flughafenfeuerwehr in Hamburg.

Nachbarschaftsfonds

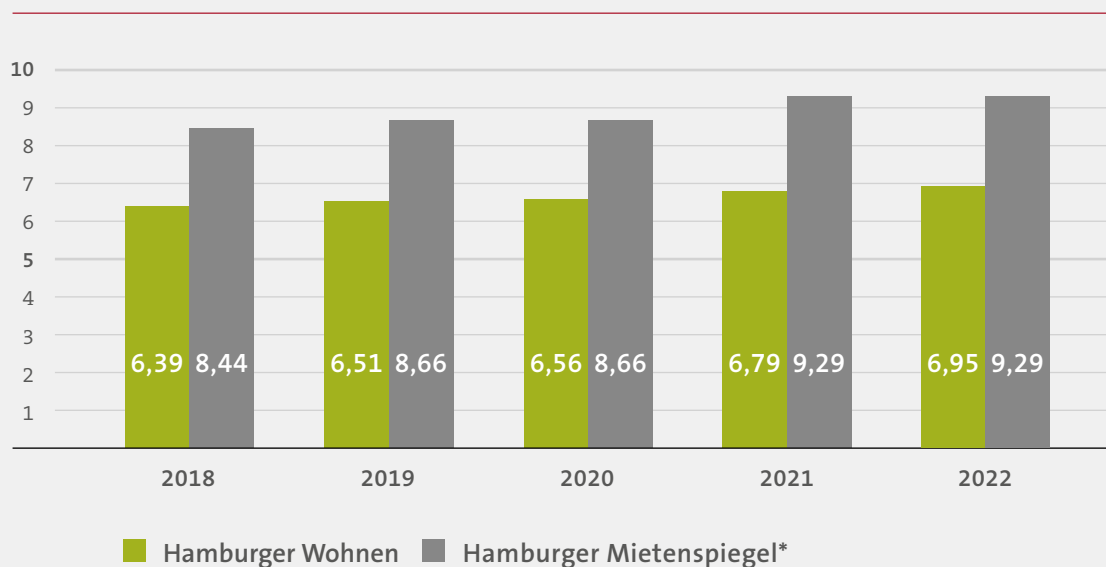
Für unsere Mitglieder besteht seit September 2017 die Möglichkeit, für selbst organisierte nachbarschaftsfördernde Projekte und Gemeinschaftsaktivitäten in den Quartieren finanzielle Unterstützung zu erhalten. Dies kann z. B. für gemeinsame Feste, Gemeinschaftsgärten oder Hochbeete oder für Anschaffungen im Bereich der Außenanlagen genutzt werden.

Die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind die Grundlage der Projektförderung. Daher liegen sowohl die Idee als auch die Planung und die Umsetzung weitestgehend bei den Mitgliedern. Die Genossenschaft steht gerne beratend zur Seite. Für die Finanzierung der Projekte stellt sie jährlich insgesamt 30.000 € zur Verfügung. Über die eingereichten Anträge der Mitglieder entscheidet ein Vergabeausschuss, bestehend aus fünf ehrenamtlich tätigen Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertretern.

2022 wurden zwei vom Vergabeausschuss des Nachbarschaftsfonds bewilligte Projekte umgesetzt: Die Gruppe „Fit im Alter“, die regelmäßig Sportangebote in unserem Nachbarschaftstreff Sasel anbietet, wurde bei der Anschaffung von Hanteln und Therabändern unterstützt und der gemeinschaftliche Nutzgarten in der „Stellinger Linse“ mit der Finanzierung eines Gerätehauses gefördert.

Entwicklung der genossenschaftlichen Nutzungsgebühren

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



*Der Hamburger Mietenspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert.

Nutzungsgebühren und Nebenkosten

Die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ist unser oberstes Ziel. Dies setzen wir mit einer insgesamt überdurchschnittlich hohen Wohnqualität bei vergleichsweise niedrigen Mieten um. Mit einem freundlichen und kompetenten Service der Mitarbeitenden sowie attraktiven zusätzlichen Angeboten zum Thema Wohnen wird das Angebot für unsere Mitglieder abgerundet.

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Nutzungsgebühr 6,95 € je m² Wohnfläche und Monat. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2021 um 2,36%. Veränderungen ergaben sich u. a. durch den Fortfall von Aufwendungszuschüssen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach Auslauf von Mietpreisbindungen und durch moderate Mieterhöhungen.

Die Nutzungsgebühren der Hamburger Wohnen blieben auch im Jahr 2022 größtenteils deutlich unter den Vergleichswerten des Hamburger Mietenspiegels. Die im Mietenspiegel ausgewiesene Vergleichsmiete betrug zum Erhebungsstichtag am 1. April 2021 im frei

finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 9,29 € je m² Wohnfläche und Monat.

Die Höhe der Heiz- und Betriebskosten hing 2022 stark von dem energetischen Gebäudezustand und der Art der Wärmeversorgung ab. Unsere Modernisierungsanstrengungen der vergangenen Jahrzehnte wirken sich nun besonders positiv aus und dämpfen die Preissteigerungen in den meisten Wohnanlagen durch einen insgesamt geringen Energiebedarf. Im Berichtsjahr hat außerdem unsere Beteiligung am Rahmenabkommen, das der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für die beteiligten Unternehmen mit E.ON ausgehandelt hat, größere Preissprünge verhindert. Das Rahmenabkommen sichert uns bis 2024 eine günstige Tranchenbeschaffung über den VNW. Dadurch hat der überwiegende Teil unserer Bewohnerinnen und Bewohner mit Gasheizung die drastischen Auswirkungen der Energiekrise zumindest bei den Heizkosten nicht zu spüren bekommen. Anders sieht es leider bei einzelnen Wohnanlagen mit Fernwärmeanschluss aus, bei denen es 2022 zu massiven Preissteigerungen gekommen ist. Staatliche Sonderzahlungen und -leistungen mildern die Auswirkungen der Energiekrise ein Stück weit ab.

Mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Abkopplung von vergleichsweise günstigen russischen Energielieferungen, durch Klimaschutzmaßnahmen und hohe Inflation die Betriebs- und Heizkosten auf einem höheren Niveau einpendeln. Einer möglichen Entspannung auf dem Energiemarkt stehen weitere Steigerungen durch die CO₂-Bepreisung fossiler Energieträger wie Erdgas gegenüber.

Digitalisierungsprojekte

Die Digitalisierung ist zu einer wesentlichen Aufgabe geworden und unterstützt uns langfristig bei der Bewältigung der zunehmenden Arbeitsverdichtung. Im September 2022 wurde der Vermietungsprozess deutlich verbessert und auf einen modernen Stand gebracht, indem viele Arbeitsschritte des Bewerbungs- und Vergabeprozesses von genossenschaftlichen Wohnungen automatisiert wurden und seitdem wichtige Funktionen wie die Wohnungssuche von Mitgliedern und Interessierten bequem online genutzt werden können. Außerdem wurde 2022 mit der Einführung des digitalen Postdurchlaufs und einer Kommunikationsplattform, die ähnlich wie ein Ticketsystem funktioniert, begonnen und beides Anfang 2023 erfolgreich in die Praxis umgesetzt. Parallel laufen die Vorbereitungen für die mobile Wohnungsabnahme, die im Herbst 2023 eingeführt werden soll.

Außerdem wurden 2022 die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden mit modernen und leistungsstarken Geräten ausgestattet, die auch das mobile Arbeiten flexibel und sicher ermöglichen. Die Vorbereitung des Wechsels unserer Telefonie stellte gleichfalls eine digitale Veränderung dar und ermöglicht die Anbindung unserer Hauswartbüros an die zentrale Rufnummer der Genossenschaft.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Coronapandemie hat die Arbeitswelt nachhaltig verändert – auch für die Hamburger Wohnen. Dazu zählt insbesondere die Möglichkeit, mobil zu arbeiten sowie Videokonferenzen und Online Seminare abzuhalten. Diese neu gewonnene Flexibilität wird genauso geschätzt wie das nach der Pandemie wiedergewonnene persönliche Miteinander.

Neben Projekten in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Soziales Management sowie in der Stiftungsarbeit gab und gibt es viele weitere Sonderprojekte. Hierzu zählen insbesondere die Auseinandersetzung mit dem Thema E-Mobilität und Ladeinfrastruktur, die Umstrukturierung unserer Wohnungsabteilung sowie die genannten Digitalisierungsprojekte, die in der Implementierungsphase zunächst für alle Beteiligten arbeitsintensiv sind, bevor sie in der langfristigen Anwendung ihre Vorteile entfalten.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir sehr für ihr Engagement sowie für ihre wertvolle Mitarbeit bei der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Ebenso gebührt unser Dank dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ordentliche Vertreterversammlung

Die 48. ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 16. Juni 2022 im Hotel Hafen Hamburg statt. Von den 93 Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft waren 55 erschienen. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. zum Geschäftsjahr 2020 sowie über alle wesentlichen Entwicklungen insbesondere des Jahres 2021 in der Genossenschaft informiert. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2021 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2021 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2021. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Der Vorstand berichtete insbesondere über das erfolgreiche Voranschreiten der aktuellen Neubauprojekte bei gleichzeitig immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen. Neben anderen Faktoren hat sich die Lage vor allem durch die stark gestiegenen Baukosten und die zuletzt auch deutlich angestiegenen Zinsen weiter zugespitzt. Gleichzeitig werden die behördlichen Anforderungen immer höher, während die KfW-Förderung im Berichtsjahr reduziert wurde. Ein Neubau zu bezahlbaren Mieten ist unter diesen Bedingungen kaum noch realisierbar.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Volker Koppitz und Daniela Platz jeweils für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

Im Anschluss an die Versammlung traf sich der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung, in der Dr. Wolfgang Rieß als Vorsitzender und Inga Schroeder als stellvertretende Vorsitzende bestätigt wurden.

Gesetzliche Prüfung

Vom 23. Mai bis 22. Juni 2022 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2021 statt. Das Tochterunternehmen Hamburger Wohnpartner GmbH wurde als Einrichtung der Genossenschaft in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wird wie folgt zusammengefasst:

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2022 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, 22. Juni 2022

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

Kues
Wirtschaftsprüferin

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2022	696.366,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	20.806,57 €
Bilanzgewinn	717.172,57 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 4. April 2023

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sandra Koth Sönke Selk



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 20.

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft unverändert insgesamt 4.984 Wohnungen mit 317.913 m² Wohnfläche sowie 28 Gewerbeeinheiten und 7 Gästewohnungen. An Parkraum hielten wir 1.315 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 913 Stellplätze im Freien vor. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagenplätze und 13 gepachtete Abstellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, da Hamburg nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die unsere genossenschaftlichen Werte teilen.

Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate ist von 5,9% im Vorjahr auf 5,2% erneut leicht gesunken. Von den 262 Kündigungen zogen 70 Mieter*innen innerhalb der Genossenschaft um. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	39.011	38.987	37.415
Instandhaltungsaufwendungen	8.778	9.387	7.544
Zinsaufwendungen	1.940	1.648	1.627
Jahresüberschuss	6.034	4.772	8.194

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entsprechen nahezu der Planung. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 609 T€ höher ausgefallen. Gründe hierfür sind u. a. Preissteigerungen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,93 €/m². Zusätzlich wurden 5,14 Mio. € für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet (15,85 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 44,78 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 39,97 €/m²) betragen.

Der Personalaufwand ist um 838 T€ höher ausgefallen als erwartet, da wir gegenüber der Planung den kalkulierten Gehalts- und Rentensteigerungstrend für die Pensionsrückstellungen inflationsbedingt erhöht haben und dies zu deutlichen Erhöhungen der Pensionsrückstellungen führte.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber der Planung um 292 T€ niedriger ausgefallen, da wir die Aufnahme der langfristigen Darlehen für unsere Neubauten bewusst herausgezögert haben, um die günstigeren Zwischenfinanzierungsmittel zu nutzen.

Der niedrigere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den zuvor beschriebenen Sachverhalten.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Instandhaltungen und Modernisierungen kontinuierlich erhalten und verbessern sowie durch Neubau erweitern. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitgliedern im Rahmen unseres sozialen Engagements und durch Kooperationen mit anderen Unternehmen attraktive Dienstleistungen über das Wohnen hinaus.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH (HWP). Diese verwaltete im Jahr 2022 weiterhin die Außenanlagen mit der Parkpalette in Steilshoop für 5 Genossenschaften, darunter unsere Genossenschaft. Ferner verwaltet die HWP für Hamburg Leuchttower Festland gGmbH eine Wohnanlage mit 27 Wohnungen und 4 Gewerben in der HafenCity.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. RAHMENBEDINGUNGEN

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

2.2. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2022:

Vermögenslage

Aktiva	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	266.391,8	92,5	231.465,4	92,0	+34.926,4
Umlaufvermögen	21.505,3	7,5	20.209,8	8,0	+1.295,5
Bilanzsumme	287.897,1	100,0	251.675,2	100,0	+36.221,9
Passiva					
Eigenkapital	110.525,4	38,4	106.251,9	42,2	+4.273,5
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	5.188,5	1,8	4.165,6	1,7	+1.022,9
· Verbindlichkeiten	153.828,0	53,4	123.041,3	48,9	+30.786,7
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	18.355,2	6,4	18.216,4	7,2	+138,8
Bilanzsumme	287.897,1	100,0	251.675,2	100,0	+36.221,9

Das Anlagevermögen beträgt 92,5% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 43,28 Mio. € abzüglich der Abschreibungen in Höhe von 8,12 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bausparguthaben um 656 T€ sowie der Erhöhung der unfertigen Leistungen um 681 T€. Hinzu kommen um 470 T€ erhöhte Rechnungsabgrenzungsposten durch abgegrenzte Investitionszuschüsse für den Ausbau des Glasfasernetzes in unseren Wohnanlagen. Dem stehen Verminderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 396 T€ gegenüber.

Bei einer um rund 14,4% gestiegenen Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital 38,4%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (4,77 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (183 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (682 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen neben den Pensionsrückstellungen die Rückstellungen für Arbeitnehmerjubiläen, für Altersteilzeitverträge und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens.

Im kurzfristigen Fremdkapital ist ein Terminkredit zur Zwischenfinanzierung der Neubaumaßnahmen in Höhe von 2,50 Mio. € enthalten (Vorjahr 5,00 Mio. €). Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 756 T€, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 2,21 Mio. €. Dem stehen Verminderungen der kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 315 T€ gegenüber.

2.3. FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Auch im Berichtsjahr und darüber hinaus war die Genossenschaft hierzu stets in der Lage. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich. Unser Unternehmen verfügte im Berichtsjahr über Kreditlinien von 12,00 Mio. €, wovon 2,50 Mio. € stichtagsbedingt für die kurzfristige Zwischenfinanzierung der Bau- und Modernisierungstätigkeit genutzt wurden. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch im Jahr 2022.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen auf Fremdkapital angewiesen. Insofern hat die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,07% gegenüber 1,05% im Jahr 2021.

Im Berichtsjahr wurden für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit Darlehen in Höhe von 40,00 Mio. € aufgenommen. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,48% bei KfW-Darlehen und 2,60% bei anderen Darlehen. Die kurzfristigen Terminkredite in Höhe von 5,00 Mio. € wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt, zum Jahresende 2022 haben wir jedoch nochmals auf einen Terminkredit von 2,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,56% zurückgegriffen, um die Auszahlung langfristiger Darlehen hinauszuzögern. Umschuldungen fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2022 in Anlehnung an DRS 21:

Kapitalflussrechnung

	2022	2021
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.771,7	8.193,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.142,9	7.544,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.022,8	576,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-7,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	13.937,4	16.306,9
Zunahme sonstiger Aktiva	-104,9	-1.576,6
Zunahme sonstiger Passiva	363,7	805,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	31,2	-1.691,0
Zinsaufwendungen	1.524,2	1.347,1
Zinserträge	-40,5	-35,3
Ertragsteueraufwand	1,4	2,1
Ertragsteuerzahlungen	-3,8	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.708,7	15.158,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	44,9	8,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.644,6	-12.511,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-10,0
Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-655,9	-651,1
Erhaltene Zinsen	40,5	35,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42.215,1	-13.128,9
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	183,3	375,1
Einzahlung aus Darlehensvalutierung (einschl. 2,5 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	42.500,0	22.619,0
Planmäßige Tilgungen	-9.213,2	-8.267,7
Darlehensrückzahlungen kurzfristiger Terminkredite	-5.000,0	-13.953,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	186,3	315,1
Gezahlte Zinsen	-1.524,2	-1.347,1
Auszahlungen für Dividenden	-681,5	-650,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	26.450,7	-909,2
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-55,7	1.120,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.484,4	364,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.428,7	1.484,4

¹⁾ DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten Zinsaufwendungen und planmäßige Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten 4,97 Mio. € für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2022 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.4. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,77 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,42 Mio. € vermindert. Er gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+6.552,4	+9.371,4	-2.819,0
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.115,3	-729,8	-385,5
Betreuung	+2,5	+0,0	+2,5
Finanzen	-20,3	+0,5	-20,8
Neutrales Ergebnis	+230,9	+334,5	-103,6
Sonstiges	-878,5	-782,8	-95,7
Jahresüberschuss	+4.771,7	+8.193,8	-3.422,1

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr. Während sich die Mieteinnahmen um 662 T€ erhöhten, stiegen die Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 2,17 Mio. €. Die Abschreibungen erhöhten sich um 579 T€, die Verwaltungskosten um 586 T€ und die Kapitalkosten um 177 T€.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis verminderte sich zum Vorjahr, u. a. wegen erhöhter Nebenkosten der Geldbeschaffung. Das neutrale Ergebnis wurde u. a. durch verminderte Rückstellungsaufösungen negativ beeinflusst. In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (668 T€) enthalten sowie weitere Kosten für die Jubiläumsschrift anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Genossenschaft (129 T€).

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen. Die vernetzten Teilfunktionen (Information, Planung, Steuerung, Kontrolle/Analyse) gewährleisten die frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotenzialen, sodass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie z. B. gesamtwirtschaftliche Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demografische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotenzials einbezogen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend weiter anhalten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgen wir daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg

für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Berichtsjahr haben wir die Umstellung der Wärmeversorgung unseres Wohngebietes „Linse“ in Stellingen auf regenerative Energien nahezu abgeschlossen. Hinzu kommt im Jahr 2023 die Installation solarthermischer Anlagen auf verschiedenen Dächern. Weitere Maßnahmen im Rahmen unserer Klimastrategie werden folgen.

Gleichzeitig vermindern die erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen. Liquiditätsengpässe durch erhöhte Vorauszahlungen an die Energie- und Wärmeversorgungsunternehmen sind bei uns dennoch nicht zu befürchten.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Dieses wird von uns sehr genau beobachtet. Unsere Wohnungsbestände sind jedoch langfristig finanziert und die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Darüber hinaus haben wir zwei Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt rd. 11,00 Mio. € mit einem festen, vergleichsweise niedrigem Zinssatz, deren Zuteilungen voraussichtlich in diesem Jahr und in 2026 erfolgen. Prolongationen größeren Umfangs stehen in den nächsten Jahren nicht an.

Ferner bestehen Risiken durch gestiegene Baukosten und Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien sowie Fachkräftemangel). Glücklicherweise haben diese für die drei laufenden Neubaumaßnahmen bisher keine negativen Auswirkungen auf die Bauzeiten gehabt. Die Baukosten sind im Vergleich zur Ursprungsplanung jedoch deutlich gestiegen. Daher haben wir über die Planung des Neubaus VE 92 hinaus die Planung weiterer Neubauten vorerst eingestellt.

Das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird in den kommenden Jahren weiter fortgeführt. Die Schwerpunkte liegen hierbei weiterhin auf der energetischen Modernisierung zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes, dem Abbau von Barrieren und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung.

Vier Neubauvorhaben sind für die kommenden Jahre bis 2026 in der Umsetzung bzw. geplant: Das Grundstück in der Möllner Landstraße 138 (VE 89) wird seit März 2022 mit 20 öffentlich geförderten Wohnungen bebaut und im Mai 2023 bezugsfertig. Es werden noch Baukosten in Höhe von rund 1,24 Mio. € anfallen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 7,64 Mio. €.

Ebenfalls seit Anfang 2022 im Bau befindet sich der Schlicksweg (VE 90) mit 104 Wohnungen, 63 davon öffentlich gefördert. Diese werden voraussichtlich zu Beginn 2024 fertiggestellt. Im Jahr 2023 werden weitere Baukosten in Höhe von rund 8,05 Mio. € anfallen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 42,60 Mio. €.

Ein weiteres Bauvorhaben betrifft erneut den Baakenhafen in der HafenCity (VE 91) mit insgesamt 29 Wohnungen, einem Gewerbe sowie einem Gemeinschaftsraum für eine Baugemeinschaft mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 15,82 Mio. €. Der Baubeginn war im Mai 2022. Die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant. Im Jahr 2023 werden rund 6,30 Mio. € an weiteren Baukosten anfallen.

Darüber hinaus planen wir einen weiteren Neubau von 60 öffentlich geförderten Wohnungen, einem Hauswartbüro sowie einem Gemeinschaftsraum im Schlicksweg (VE 92) auf dem Nachbargrundstück zur VE 90. Durch hohe Kapitalkostensteigerungen gegenüber der ersten Planung ist eine Realisierung dieser Maßnahme zurzeit jedoch noch nicht endgültig beschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen würde rund 30,90 Mio. € betragen, hiervon würden 1,58 Mio. € Bauvorbereitungskosten im Jahr 2023 anfallen. Baubeginn wäre frühestens im Herbst 2024.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen werden auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Aufgrund der Attraktivität Hamburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren weiterhin als sehr gering ein.

Im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung haben wir für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von rund 10,70 Mio. € vorgesehen, die für insgesamt 144 Wohnungen zu einer deutlichen Verbrauchs- und damit auch zu einer Reduzierung der CO₂-Emissionen führen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt mit Unsicherheiten verbunden.

Unsere langfristigen Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, unsere Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Für das Jahr 2023 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 40,4 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,2 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,9 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 4,4 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 4. April 2023

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sandra Koth Sönke Selk



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE IN EURO	2022	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	72.561,09	40.386,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.974.900,22	225.251.981,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.236.463,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	15.829,00	20.657,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.066,00	169.375,00
5. Anlagen im Bau	42.543.725,35	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	429.251,91	4.579.092,31
	266.151.772,48	231.257.568,53
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	153.387,56
2. Andere Finanzanlagen	14.072,00	14.072,00
	167.459,56	167.459,56
Anlagevermögen insgesamt	266.391.793,13	231.465.414,09
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	9.473.732,39	8.792.670,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	132.415,42	69.666,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	749,41	532,84
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.802,34	30,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.633,11	20.301,23
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.123.224,95	4.584.843,18
	4.279.825,23	4.675.374,08
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.428.691,23	1.484.405,74
2. Bausparguthaben	5.293.746,76	4.637.747,68
	6.722.437,99	6.122.153,42
Umlaufvermögen insgesamt	20.475.995,61	19.590.197,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.029.305,79	619.543,71
Bilanzsumme	287.897.094,53	251.675.155,42

PASSIVSEITE IN EURO	2022	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.250,00	230.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.602.100,00	17.435.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	106.900,00	78.650,00
	17.928.250,00	17.744.900,00
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	10.880.000,00	10.400.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	480.000,00	(850.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	16.000.000,00	15.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.000.000,00	(0,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	65.000.000,00	62.400.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.600.000,00	(6.650.000,00)
	91.880.000,00	87.800.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	25.456,33	13.187,71
2. Jahresüberschuss	4.771.716,24	8.193.796,62
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-4.080.000,00	-7.500.000,00
	717.172,57	706.984,33
Eigenkapital insgesamt	110.525.422,57	106.251.884,33
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.163.405,00	3.454.742,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	2.132,20
3. Sonstige Rückstellungen	1.630.790,73	1.629.630,85
	5.794.195,73	5.086.505,05
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.371.529,25	116.206.653,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.957.165,47	11.835.852,33
3. Erhaltene Anzahlungen	10.820.874,00	10.064.726,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.593,40	49.157,46
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	281,17	371,72
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.230.434,87	2.021.476,56
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.833,80	26.769,07
8. Sonstige Verbindlichkeiten	28.757,99	31.957,53
· davon aus Steuern	4.716,30	(3.311,84)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(1.987,23)
	171.488.469,95	140.236.963,89
D. Rechnungsabgrenzungsposten	89.006,28	99.802,15
Bilanzsumme	287.897.094,53	251.675.155,42

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 in Euro

	2022	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.987.357,37	37.415.190,08
b) aus der Betreuungstätigkeit	22.086,50	20.861,02
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.330,76	10.789,09
	39.020.774,63	37.446.840,19
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	681.062,27	569.517,59
3. Sonstige betriebliche Erträge	518.569,87	897.850,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.820.540,10	15.159.149,03
Rohergebnis	22.399.866,67	23.755.059,44
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.617.089,80	3.351.982,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.557.565,74	708.496,89
· davon für Altersversorgung	843.671,95	(102.359,15)
	5.174.655,54	4.060.479,65
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.142.946,15	7.543.918,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.421.635,68	1.103.658,94
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	475,48	180,72
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.980,72	55.733,06
	61.456,20	55.913,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.647.599,11	1.627.355,81
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	123.425,18	(280.276,30)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.381,00	2.132,20
12. Ergebnis nach Steuern	6.073.105,39	9.473.427,65
13. Sonstige Steuern	1.301.389,15	1.279.631,03
14. Jahresüberschuss	4.771.716,24	8.193.796,62
15. Gewinnvortrag	25.456,33	13.187,71
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.080.000,00	7.500.000,00
17. Bilanzgewinn	717.172,57	706.984,33

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31. Dezember 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Unsere Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg, und ist eingetragen im Genossenschaftsregister Hamburg unter der GnR-Nr.: 325.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie nach den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde die Formblattverordnung in der Fassung vom 17. Juli 2015 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, sofern sie entgeltlich erworben wurden.
- Immaterielle Vermögensgegenstände, technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Nutzungsdauer von 60 Jahren. Abweichend hiervon werden einige Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken (VE 70, 71, 79) über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54 bis 63 und für die VE 39 wird weiterhin von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach umfangreichen Modernisierungen wurden vereinzelt Nutzungsdauerverlängerungen durchgeführt. Bei Einzelgaragen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€).
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.

- Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.
- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78% (Vorjahr 1,87%) zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Altersteilzeitrückstellungen sowie die Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,44% (Vorjahr 1,35%) zum 31.12.2022 abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Bei abzuzinsenden Schulden wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang nach dem Jahr 2009 erfolgte.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	361.528,88	56.192,87	0,00	0,00	417.721,75
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	383.435.965,19	6.122.999,33	353.035,58	0,00	389.205.928,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.236.463,00	0,00	0,00	-1.236.463,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	191.108,19	3.094,00	983,40	0,00	193.218,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.311.962,16	82.652,62	37.628,55	0,00	1.356.986,23
Anlagen im Bau	0,00	36.728.170,04	0,00	5.815.555,31	42.543.725,35
Bauvorbereitungskosten	4.579.092,31	429.251,91	0,00	-4.579.092,31	429.251,91
	390.754.590,85	43.366.167,90	391.647,53	0,00	433.729.111,22
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	0,00	0,00	0,00	153.387,56
Andere Finanzanlagen	14.072,00	0,00	0,00	0,00	14.072,00
	167.459,56	0,00	0,00	0,00	167.459,56
Anlagevermögen insgesamt	391.283.579,29	43.422.360,77	391.647,53	0,00	434.314.292,53

- Bei den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ handelt es sich neben Nachaktivierungen fertiggestellter Neubauten (38 T€) um nachträgliche Baukosten für ein Gewerbe in der Baakenallee (VE 5085) mit 761 T€. Hinzu kommen Anschaffungskosten für Fahrradboxen etc. (244 T€) sowie aktivierte Modernisierungskosten für unsere Wohnanlage Rebenacker 11–15 (VE 30 2. Bauabschnitt) mit 3,61 Mio. €. Ferner kamen 1,47 Mio. € für eine Modernisierung im Dimpfelweg (VE 12) hinzu.

Die Abgänge beinhalten u. a. Teilschulderlasse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

- Bei den Umbuchungen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ handelt es sich um das in 2021 gekaufte Grundstück inkl. angefallener Nebenkosten in der Möllner Landstraße (VE89). Bei Baubeginn im März 2022 wurden diese in Anlagen im Bau umgebucht (1,24 Mio. €).

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022
321.142,88	24.017,78	0,00	345.160,66	40.386,00	72.561,09
158.183.983,97	8.047.044,75	0,00	166.231.028,72	225.251.981,22	222.974.900,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
170.451,19	7.922,00	983,40	177.389,79	20.657,00	15.829,00
1.142.587,16	63.961,62	37.628,55	1.168.920,23	169.375,00	188.066,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.543.725,35
0,00	0,00	0,00	0,00	4.579.092,31	429.251,91
159.497.022,32	8.118.928,37	38.611,95	167.577.338,74	230.021.105,53	266.151.772,48
0,00	0,00	0,00	0,00	153.387,56	153.387,56
0,00	0,00	0,00	0,00	14.072,00	14.072,00
0,00	0,00	0,00	0,00	167.459,56	167.459,56
159.818.165,20	8.142.946,15	38.611,95	167.922.499,40	230.228.951,09	266.391.793,13

- Die Zugänge in Anlagen im Bau betrafen drei in 2022 begonnene Neubauvorhaben:
 - Möllner Landstraße (VE 89) 4,58 Mio. €
 - Dieselstraße/Schlicksweg (VE 90) 27,98 Mio. €
 - Versmannstraße (VE 91) 4,18 Mio. €.
- Der Zugang in den Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 429 T€ betrifft unser Neubauvorhaben im Schlicksweg (VE 92). Die Umbuchungen betrafen die drei oben genannten Neubauvorhaben (4,58 Mio. €) in die Position „Anlagen im Bau“.
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 9,47 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 10,82 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 540 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB und einer von uns entrichteten Sicherheitsleistung aus einem Neubaugestattungsvertrag.

- In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung in Höhe von 677 T€ für den Fassadenschaden unseres Neubaus in der Shanghaiallee (VE 86) enthalten. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.
- Ein Baukostenzuschuss in Höhe von 273 T€ für ein Blockheizkraftwerk in Sasel wurde 2018 in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht. Dieser wird über die Laufzeit des Vertrages von zehn Jahren jährlich anteilig in den Aufwand umgebucht. Zum 31.12.2022 sind noch 150 T€ enthalten. Ebenfalls in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht wurden Investitionszuschüsse 2021 bis 2022 in Höhe von 932 T€ für den Ausbau des Glasfasernetzes in diversen Wohnanlagen. Diese werden über die Laufzeit des Vertrages von 15 Jahren jährlich anteilig in den Aufwand umgebucht. Zum 31.12.2022 sind noch 865 T€ enthalten.
- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44%) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 228.546 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.
- In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für zum Bilanzstichtag erbrachte Bauleistungen in Höhe von 227 T€ sowie Rückstellungen für zugesagte Altersteilzeitverträge in Höhe von 947 T€ enthalten.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeitenspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2022	mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.371.529,25 (116.206.653,16)	11.486.622,39 (13.069.185,40)	109.884.906,86 (103.137.467,76)	73.500.163,75 (67.806.076,45)	121.371.529,25 (112.705.514,27)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.957.165,47 (11.835.852,33)	1.108.079,99 (602.791,78)	33.849.085,48 (11.233.060,55)	29.542.593,73 (8.713.845,90)	34.957.165,47 (11.835.852,33)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	10.820.874,00 (10.064.726,06)	10.820.874,00 (10.064.726,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.593,40 (49.157,46)	30.955,58 (27.519,64)	21.637,82 (21.637,82)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	281,17 (371,72)	281,17 (371,72)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.230.434,87 (2.021.476,56)	4.230.434,87 (2.021.476,56)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.833,80 (26.769,07)	26.833,80 (26.769,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.757,99 (31.957,53)	28.757,99 (31.957,53)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag Vorjahr	171.488.469,95 (140.236.963,89)	27.732.839,79 (25.844.797,76)	143.755.630,16 (114.392.166,13)	103.042.757,48 (76.519.922,35)	156.328.694,72 (124.541.366,60)	

- Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.
- In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **bis zu einem Jahr** ist ein kurzfristiger Zwischenfinanzierungskredit in Höhe von 2,5 Mio. € enthalten, der 2023 durch langfristige Darlehensaufnahmen abgelöst wird. Ferner ist eine Sondertilgung in Höhe von 279 T€ enthalten.

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Rückstellungsaufösungen in Höhe von 230 T€ enthalten. Hiervon entfielen 117 T€ auf Auflösung von Pensionsrückstellungen.
- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 12 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg sowie 9 T€ aus der Abzinsung von Altersteilzeitrückstellungen enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 121 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 3 T€ aus der Aufzinsung von Altersteilzeitrückstellungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2022 über Eigenkapital in Höhe von 158,3 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 6,5 T€. Gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 26,8 T€ sowie eine kurzfristige Forderung in Höhe von 21,6 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere Neubauvorhaben VE 89, VE 90, VE 91 und VE 92. Wir rechnen mit Baukosten einschließlich Grundstückskosten in Höhe von rund 17,2 Mio. € im Jahr 2023 sowie 15,8 Mio. € im Jahr 2024. Hinzu kommen bereits abgeschlossene Verträge für
 - eine Aufzugserneuerung im Hummelsbütteler Weg (VE 72) in Höhe von 278 T€
 - weitere Investitionszuschüsse für den Ausbau der Glasfasernetze in Höhe von 198 T€
 - Modernisierungen im Dimpfelweg (VE 12) und im Försterweg 70–80 (VE 18) mit insgesamt 3,14 Mio. €.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	22,0	7,5
Technische Mitarbeiter*innen	6,0	0,0
Hauswarte u. a.	13,0	6,0
Gesamt	41,0	13,5

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

- Die Anzahl der Mitglieder veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2022	7.479
Zugang	193
Abgang	139
Ende 2022	7.533

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 166.450,00 € auf 17.602.100,00 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.
- Gewinnverwendungsvorschlag:
Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 4. April 2023 wurden 480 T€ in die Gesetzliche Rücklage, 1,00 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage sowie 2,60 Mio. € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bilanzgewinn von 717.172,57 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2022	696.366,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	20.806,57 €
Bilanzgewinn	717.172,57 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

- Mitglieder des Vorstands:
Dr. Hardy Heymann (bis Juni 2023)
Sandra Koth (ab März 2023)
Sönke Selk
- Mitglieder des Aufsichtsrats:
Dr. Wolfgang Rieß, Vorsitzender
Inga Schroeder, stellvertretende Vorsitzende
Rüdiger Dindorf
Volker Koppitz
Daniela Platz
Uwe Timme
- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Hamburg, 4. April 2023

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sandra Koth Sönke Selk



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2022 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium vom Vorstand wieder in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, wesentliche Geschäftsvorfälle und Planungen berichten lassen sowie wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstands zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss befasste sich vor allem mit dem Jahresabschluss und der laufenden Buchhaltung sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen.

Das Jahr 2022 war geprägt durch eine langsame Rückkehr zu alten Arbeitsabläufen der Vor-Coronazeit. Allerdings gab es durchaus noch zeitweise erhebliche Einschränkungen bei den persönlichen Zusammentreffen.

Ein Schwerpunkt war die erforderlich gewordene Neubesetzung einer Vorstandsposition durch das planmäßige Ausscheiden von Dr. Hardy Heymann, der ab dem Sommer 2023 in die passive Altersteilzeit wechselt. Was einfach klingt, setzte viele Runden mit Gesprächen in vielen verschiedenen Zusammensetzungen voraus. Der Zeitaufwand für diese Kernaufgabe des Aufsichtsrats, die bestmögliche Lösung für die Zukunft der Genossenschaft zu finden, war erheblich. Mit Sandra Koth hat der Aufsichtsrat ab 1. März 2023 eine langjährige Mitarbeiterin der Genossenschaft als erste Frau in der Geschichte unseres Unternehmens als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Weiterhin wurde die Neubautätigkeit mittel- und langfristig neu ausgerichtet. Der zusätzliche Neubau wird in den kommenden Jahren aufgrund der in allen Bereichen sich verschlechternden Rahmenbedingungen wohl deutlich reduzierter durchgeführt werden. Dafür wird, neben weiterhin hohem Engagement bei den Modernisierungen, ebenfalls mittel- und langfristig der Ersatzbau für unsere jetzt langsam mehr werdenden über 100-jährigen Gebäude in die Planung übernommen werden.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten und von seinem Prüfungsausschuss geprüften Jahresabschluss und den Geschäftsbericht zur Kenntnis genommen, billigt den Bericht des Vorstands, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Nach abschließender Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat, und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und allen Vertreterinnen und Vertretern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, 5. April 2023

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

Die gemeinnützige Stiftung Hamburger Wohnen unterstützt seit 2009 Institutionen und Projekte, die über gemeinsame Aktivitäten Netzwerke entstehen lassen, zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität in den Wohnquartieren beitragen und das Miteinander der Kulturen sowie der Generationen fördern. Ziel der Förderung ist es, das soziale Engagement der Genossenschaft zu ergänzen und zu stärken, und zwar nicht nur unmittelbar in den Wohnanlagen der Genossenschaft, sondern auch in den Quartieren und Stadtteilen insgesamt, in denen die Genossenschaft Wohnungsbestand hat.

Stiftungskapital

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500.000 € ausgestattet. Das Stiftungskapital ist als Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG eingezahlt. Für die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erhielt die Stiftung auch 2022 eine Dividende.

Geförderte Projekte 2022

Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung konnten im Geschäftsjahr 2022 15 Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung, der Behindertenintegration und der Völkerverständigung mit einem Volumen von rund 21.000 € gefördert werden. Viele der Zusagen wurden bereits in Aktionen umgesetzt.

Zu den geförderten Projekten zählten mehrere spannende Schul- und Kulturprojekte mit Kindern sowie gemeinschaftsfördernde Aktivitäten für alle Altersgruppen in unseren Wohnquartieren. Einige dieser Projekte unterstützt unsere Stiftung bereits seit vielen Jahren, z.B. die integrativen Gesprächsrunden „Dialog in Deutsch“ der Hamburger Bücherhallen sowie die jährliche Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren.

Wir freuen uns über alle Projekte, die 2022 mit unserer Unterstützung umgesetzt werden konnten. Im Folgenden stellen wir Ihnen eine kleine Auswahl vor.



Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren mit den Siegerinnen und Siegern des Wettbewerbs



„Hip-Hop-Streetdance“ – Ferienprogramm der „Zinnschmelze“ in Barmbek

Das Kinderferienprogramm „Tanzen, spielen, stanzen, drucken“ fand vom 1. bis 5. August 2022 in Kooperation von „Zinnschmelze“ und Museum der Arbeit statt. Bei dem Ferienprogramm wurden besonders die Wünsche der Schülerinnen und Schüler aus den letzten Jahren berücksichtigt. Das ist gut angekommen: 370 junge Menschen haben am Ferienprogramm teilgenommen.



Beim Workshop „Hip-Hop-Streetdance“ wurde eine tolle Performance einstudiert.

Bei dem Workshop „Hip-Hop-Streetdance“ erarbeiteten zwölf Schülerinnen und Schüler in nur fünf Tagen eine kleine Performance und präsentierten sie vor einem begeisterten Publikum. Alle Beteiligten haben sicherlich viel voneinander gelernt und positive Erfahrungen gemacht und können zufrieden auf das Geleistete zurückblicken.

Die Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften unterstützen die Bücherhallen Hamburg bei der Flüchtlingsintegration

Seit Kriegsbeginn in der Ukraine kommen immer mehr Schutzsuchende zu uns nach Hamburg. Die Bücherhallen Hamburg haben bereits im März 2022 damit begonnen, Ukrainerinnen und Ukrainern einen niedrigschwelligen Zugang zu ihren Angeboten zu ermöglichen und Orte für Austausch und Bildung zu schaffen.

In einem Gemeinschaftsprojekt haben neun Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften verschiedene Anschaffungen der Bücherhallen Hamburg gefördert, die den Schutzsuchenden aus der Ukraine zugutekommen.



Sprachförderung in der Flüchtlingshilfe für Menschen aus der Ukraine in den Hamburger Bücherhallen



Die Stiftung Hamburger Wohnen hat die Kosten für die Anschaffung von Lernbüchern übernommen, die der Vorbereitung auf die gängigen Sprachzertifikate dienen. Auch wurden die Kosten von Lehrwerken für Deutsch in Studium und Beruf von der Stiftung Hamburger Wohnen übernommen.

Festival „Grenzen sind relativ“

Der Verein Grenzen sind relativ e. V. hat mehrere Veranstaltungen entwickelt, bei denen neben Kunst und Kultur Inklusion, Barrierefreiheit und das Miteinander im Mittelpunkt stehen. Hierbei kooperiert der Verein mit Veranstaltern, Agenturen, Institutionen und Behörden. Die Veranstaltungen haben eine große Reichweite, da sie meistens im Rahmen von anderen

Festivals, Kultur- und Sportveranstaltungen sowie Stadtfesten und Kongressen stattfinden.

Am 1. Oktober 2022 fand mit finanzieller Unterstützung der Stiftung Hamburger Wohnen das 4. Festival „Grenzen sind relativ“ auf dem Spielbudenplatz im Herzen von St. Pauli statt. Der Zugang war kostenlos und die Veranstaltung wurde rundum barrierefrei realisiert. 100 Künstlerinnen und Künstler, Ausstellende und gemeinnützige Organisationen sind der Einladung gefolgt und haben ein facettenreiches Bühnenprogramm mit dem Schwerpunkt Musik, Tanz und Performance kreiert. Trotz des typischen Hamburger Wetters sind ca. 600 Besucherinnen und Besucher zum Festival gekommen und haben das tolle Bühnenprogramm genossen.



Beim Festival „Grenzen sind relativ“ gab es interessante Mitmachaktionen und ein unterhaltsames Bühnenprogramm.

Ausblick

Da die Stiftung zur Bewältigung ihrer Aufgaben nach wie vor über kein eigenes Personal verfügt, musste über die ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstands hinaus erneut auf Personal der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Aufgrund der Zahl der Förderanträge im ersten Quartal 2023 rechnen wir auch für dieses Jahr mit einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird. Es liegen bereits mehrere neue, interessante Projektanträge vor.

Dank

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freundinnen und Freunden sowie Förderinnen und Förderern der Stiftung Hamburger Wohnen für die geleistete Unterstützung sowie für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Insbesondere bedanken wir uns für die großzügigen Spenden zur Weihnachtszeit – geschäftlich mit der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG verbundene Unternehmen spendeten rund 16.300 €, die der Stiftungsarbeit in der nahen Zukunft zugutekommen werden.

Hamburg, 4. April 2023

Stiftung Hamburger Wohnen
 Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk Simone Zückler

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 2023

VE	Lage in Hamburg	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
01	Barmbek, Wiesendamm 39, Witthof 1	20	–	–	1928
02	Barmbek, Witthof 3–9	48	–	–	1950
04	Hamm, Eitzensweg 2, Wicherns Garten 2–8, Wichernsweg 17–31	171	–	29	1951–1953
08	Stellingen, Försterweg 1–9, Kieler Straße 241–245	74	4	–	1952
09	Stellingen, Kieler Straße 398	8	–	3	1954
10	Barmbek, Dieselgarten 2–6, Dieselstraße 30–38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19	126	7	–	1954–1956
12	Hamm, Dimpfelweg 16–26	60	–	–	1959/60
14	Stellingen, Försterweg 100–118	174	28	40	1961
15	Stellingen, Schmalenbrook 1–7	190	60	82	1964
16	Sasel, Lüttmelland 1–45, 2–44	230	–	52	1963/64
18	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 8 a+b, 12 a+b–18 a+b, Försterweg 56–80	224	44	25	1963
19	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 27–41, Försterweg 88–92	235	14	52	1966/ 2019/20
20	Stellingen, Försterweg	–	12	–	1966
21	Stellingen, Försterweg 50–52	120	83	72	1966
22	Hamm, Wichernsweg 33	16	–	–	1968
23	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21–25	54	–	–	1968/2020
24	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 5–19, Försterweg 86	134	–	–	1968
25	Lurup, Lüdersring 129–137	40	21	–	1970
26	Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105–107	31	–	20	1970
27	Eidelstedt, Goldkäferweg 46–50, 49–53, Immenweide 1–7, Krupunder Weg 4–18	96	55	23	1971
28	Eidelstedt, Goldkäferweg 43–47	12	–	–	1971
29	Stellingen, Volksparkstraße 7–17	48	10	23	1971
30	Eidelstedt, Hörgensweg 53–57, Rebenacker 5–15, 6–14	151	64	–	1971
31	Bergedorf, Friedrich-Frank-Bogen 58–62	36	–	–	1972
32	Stellingen, Schmalenbrook 9–11	18	–	–	1972
33	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c+d–18 c+d	65	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58	28	–	17	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7–27	104	75	–	1973
37	Stellingen, Försterweg 44–48	12	–	–	1973
38	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4–6, Nieland 2–8	63	151	45	1976
39	Stellingen, Försterweg 36–42	186	–	–	1975
40	Schnelsen, Holsteiner Chaussee 213	6	–	–	1977
41	Schnelsen, Halstenbeker Straße 1–3, 13–23, Holsteiner Chaussee 201–207	178	63	78	1982
42	Volksdorf, Buchenring 20–24, 48–54	64	24	20	1984

VE	Lage in Hamburg	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
43	Alsterdorf, Gertrud-Pardo-Weg 2–20, Hindenburgstraße 131–145, 149–163, Moltrechtweg 6–22, Yvonne-Mewes-Weg 2–20	79	–	72	1985
44	Eidelstedt, Grenzacker 18–24	36	–	19	1973
45	Eimsbüttel, Unnastraße 53	24	15	–	1992
46	Eidelstedt, Goldkäferweg 41	6	–	6	1996
47	Sasel, Lüttmelland 21 a, 45, 46, Stadtbahnstraße 65	30	–	–	1993
48	Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11–17	45	18	19	1995
49	Eidelstedt, Grillenweg 38–40	12	–	10	2002
50	Eidelstedt, An der Feldmark 4–12	45	29	–	2004
51	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 36 a – 40 c	18	4	12	2010
52	Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9	28	24	–	2009
53	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a + b	20	–	16	2009
54	Barmbek, Lambrechtsweg 14–26, Prechtsweg 11–23	128	–	–	1923
55	Barmbek, Brüggemannsweg 2–8, Lambrechtsweg 13–21, Manstadtsweg 1–3, Meister-Bertram-Straße 4–6	112	–	–	1925
56	Barmbek, Lorichsstraße 3–11, 11 a	48	–	–	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13–19	32	–	–	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 29 a	48	–	–	1938
59	Horn, Rennbahnstraße 35, 37, 41–47, Sebastiangasse 2–6, Sievekingsallee 201–213	137	–	–	1951
60	Barmbek, Aldenrathsweg 7, Oldachstraße 40–42, Tischbeinstraße 11–19	68	–	–	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 30–42, Rübenkamp 54–56	75	–	–	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	–	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbüttler Straße 665–677	63	5	12	1957/1997
64	Horn, Georg-Blume-Straße 10–18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33–43	64	51	6	1970/1995
66	Steilshoop, Gropiusring 49–57	40	–	26	1973
67	Rothenburgsort, Vierländer Damm 34	8	–	–	1976
68	Winterhude, Himmelstraße 24	10	1	–	1977
69	Stellingen, Brehmweg 27 a + b	12	8	–	1967
70	Neustadt, Neanderstraße 16	32	8	–	1981
71	Volksdorf, Tunnkoppelstieg 11–17	38	19	12	1984
72	Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg 31–33	39	–	–	1976
73	Altona, Unzerstraße 16	8	7	–	1983
74	Lurup, Luruper Hauptstraße 67	9	6	3	1985
75	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 68, Gropiusring 59–65	40	41	–	1973
76	Bramfeld, Lohkoppel 2–8	30	21	9	1992
77	Bramfeld, Lohkoppel 10, 10 a–f	49	36	–	1995
78	Billstedt, Möllner Landstraße 124–128, Setzergasse 1 a	37	27	–	1994
79	Billstedt, Brockhausweg 11 a + b	9	–	5	1996
80	Meiendorf, Meiendorfer Straße 58 e + f	10	10	–	1999
81	Winterhude, Alter Güterbahnhof 12 d + g, 13 g	30	23	–	2013
82	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 25 d–h	43	39	8	2015
83	Uhlenhorst, Leo-Leistikow-Allee 60, 60 a, 62, 62 a, 64	41	12	–	2017
84	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 35, 35 a–c, 37, 37 a + b	39	7	5	2018
85	HafenCity, Baakenallee 54, 56, 62	47	20	–	2020
86	HafenCity, Kobestraße 1, Shanghaiallee 21	36	10	–	2017
87	Sasel, Lüttmelland 9–10 a, 12 a + b, 26 a, 29 a, 47, 48	80	116	72	2019–2021
88	Altona, An der Kleiderkasse 13, Recha-Ellern-Weg 4	38	9	–	2020
89	Möllner Landstraße 130 a + b	20	–	–	2023
Gesamt		5.004	1.324	926	

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
Telefax: 040 540 006 30

E-Mail: info@hamburgerwohnen.de
www.hamburgerwohnen.de

Gestaltung und Realisation:

Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

Text:

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Yvonne Husmann | HUSMANN.design, Hamburg (S. 8–17)

Druck:

Eurodruck – in der Printarena, Hamburg

Bildnachweis:

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG (sofern nicht anders angegeben),
Sinje Hasheider (Titel, S. 4, 8–17, 26, 27 links), Hauke Hass (S. 21, 23, 69),
HanseWerk Natur, Fotograf: Jörg Wohlfromm (S. 28 unten, 29), ProQuartier Hamburg (S. 31 oben),
AckerCompany GmbH (S. 33 oben), Gartengruppe „Linse“ (S. 35 rechts),
Freiwillige Feuerwehr Hamburg, Fotograf: Tim Heisler (S. 63 oben),
Zinnschmelze, Barmbeker Verein für Kultur und Arbeit e.V. (S. 63 unten)
Bücherhallen Hamburg (S. 64), Tom Roeler (S. 65)



*In der Versmannstraße 66 in der HafenCity (VE 91) baut die
Hamburger Wohnen 29 Wohnungen und einen quartiersoffenen
Gemeinschaftsraum.*



Ihr Zuhause mit Zukunft!