



Dem Leben gemeinsam Raum schenken: Nachhaltig und zukunftsorientiert

GESCHÄFTSBERICHT 2023

AUF EINEN BLICK

	2021	2022	2023
Bilanzsumme in T€	251.675	287.897	316.836
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	37.415	38.987	39.912
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	14.070	16.060	20.284
Leistungen für Neubau in T€	6.014	38.680	12.935
Eigenkapital in T€	106.252	110.525	114.598
Eigenkapitalquote in %	42,2	38,4	36,2
Jahresüberschuss in T€	8.194	4.772	4.423
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.984	4.984	5.023
Anzahl der Mitglieder	7.479	7.533	7.606

INHALT

VORWORT	5
BERICHT DES VORSTANDS	6
Zahlen Daten Fakten 2023	6
Dem Leben gemeinsam Raum schenken: Nachhaltig und zukunftsorientiert	8
Wirtschaftliche Situation	20
Themen aus Hamburg	21
Was wir 2023 bewegt haben – Themen aus der Genossenschaft	22
LAGEBERICHT	38
JAHRESABSCHLUSS	47
Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Anhang	51
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	59
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	60
Impressum	63



VORWORT



Das Vorstandsduo Sandra Köth und Sönke Selk in der klimafreundlichen „Energiezentrale“ der „Stellinger Linse“

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

2023 war ein spannendes und erfolgreiches Jahr zugleich. Spannend, weil die vielfältigen Probleme unserer Zeit nach Lösungen suchen und uns vor immer neue Herausforderungen stellen. Steigende Baukosten, steigende Zinsen, erhöhte Anforderungen, insbesondere aus den Notwendigkeiten des Klimaschutzes, seien beispielhaft genannt. Diese Faktoren haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Mieten, deren Bezahlbarkeit für viele Menschen zunehmend für Probleme sorgt.

Die Entwicklungen in diesen und anderen Bereichen bergen Risiken, aber auch Chancen. Chancen insbesondere für diejenigen, die sich den Problemen stellen und Veränderungsprozesse aktiv gestalten. Und genau da sehen wir unseren Erfolg der vergangenen Jahre: im Angehen von Problemen und aktiven Gestalten von Veränderung.

So haben wir auch im Berichtsjahr unsere Investitionen in Neubau und Bestand fortgesetzt. Mit dem Bau unserer 5.000. Wohnung haben wir dabei eine neue Größenordnung erreicht und unseren Mitgliedern weitere dringend benötigte, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für die Investitionen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes. Mit insgesamt über 20 Millionen Euro haben wir zahlreiche Verbesserungen bewirkt, sowohl in der Ausstattung und beim Abbau von Barrieren als auch energetisch in der Reduzierung der Heiz- und Warmwasserverbräuche im Sinne des Klimaschutzes. Noch nie haben wir so viel Geld investiert.

Dabei bündeln wir die Maßnahmen, wo immer es geht, um Fördermittel zu erhalten. Diese tragen dazu bei, die Nutzungsgebühren unserer Mitglieder vergleichsweise gering zu halten und zugleich die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu gewährleisten.

Diese aktive Gestaltung der Maßnahmen trägt zu der Durchschnittsmiete von 6,97 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in unserem Bestand bei, die nach wie vor deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels liegt. Qualitativ guter Wohnraum zu vergleichsweise geringen Nutzungsgebühren: Mitgliederförderung im besten Sinne.

Darüber hinaus ermöglicht uns unsere gute wirtschaftliche Situation seit vielen Jahren ein aktives Engagement bei der Gestaltung des Miteinanders in unseren Wohnanlagen und Quartieren. Mit Sorge beobachten wir eine zunehmende Vereinsamung und auch ein Auseinandertriften unserer Gesellschaft. Unser Soziales Management trägt einen Teil dazu bei, dem gezielt entgegenzuwirken, und engagiert sich in hohem Maße für einen starken Zusammenhalt und eine tolerante Gemeinschaft. Nicht zuletzt dank des Engagements unserer vielen Ehrenamtlichen schaffen wir mit bunten Aktivitäten und Veranstaltungen eine Lebensqualität in unserem Bestand, die weit über das Wohnen hinausgeht und positiv in die Quartiere hineinwirkt.

Ökologische Verantwortung, ökonomische Notwendigkeiten und soziales Engagement – diese drei Aspekte bei allen Entscheidungen ausgewogen zu berücksichtigen, ist ein schwieriges Unterfangen. Wie uns das gemeinsam mit starken Partnern trotzdem gelingt, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Wir freuen uns, wenn Sie uns bei der Erreichung unserer anspruchsvollen Ziele auch weiterhin vertrauensvoll begleiten, und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichts.



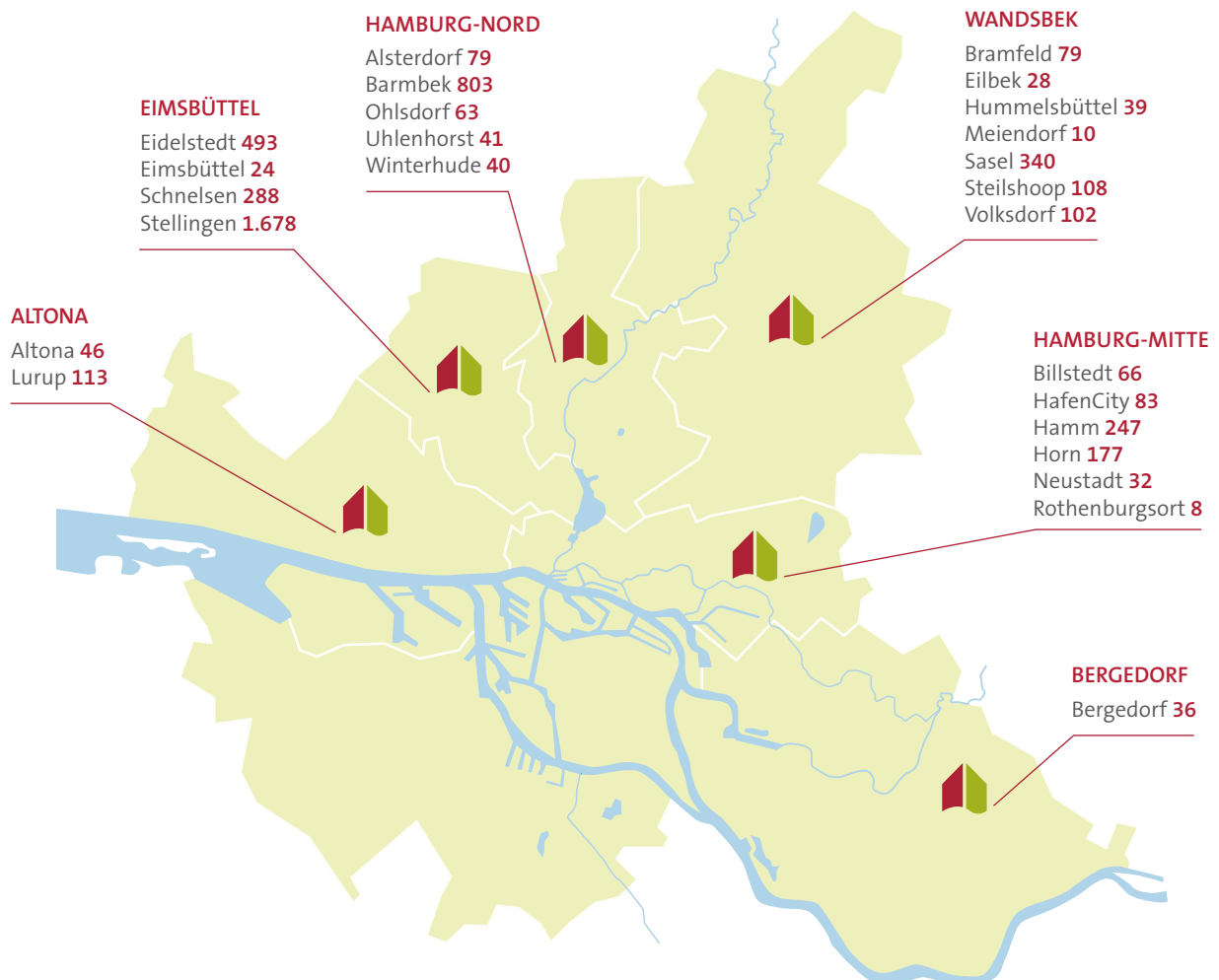
Sandra Koth

Sönke Selk

ZAHLEN DATEN FAKTEN

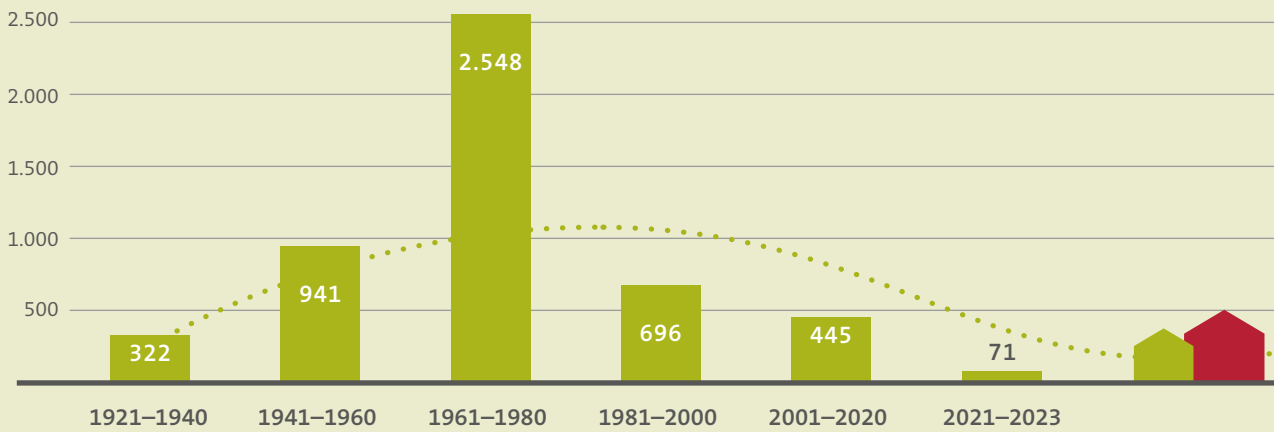
2023

ANZAHL WOHNUNGEN GESAMT	5.023
WOHNFLÄCHE GESAMT	320.705,83 m²
DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE	63,85 m²

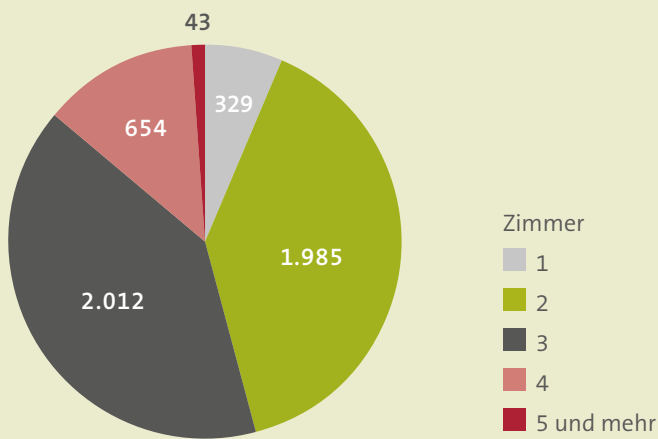


Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
nach Bezirken und Stadtteilen

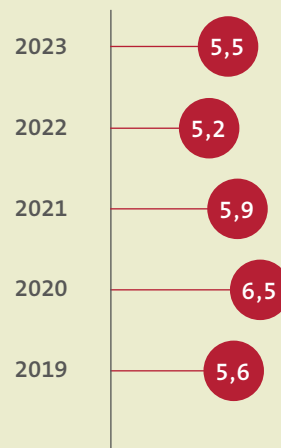
ANZAHL WOHN-EINHEITEN
NACH BAUJAHREN



ANZAHL WOHN-EINHEITEN
NACH WOHNUNGSGRÖSSE

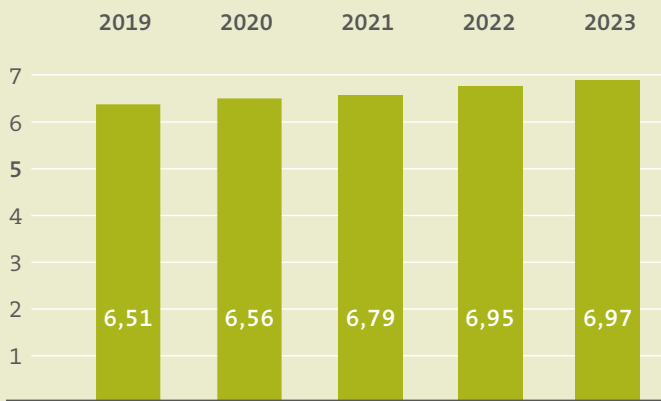


FLUKTUATIONS-RATE (IN %)

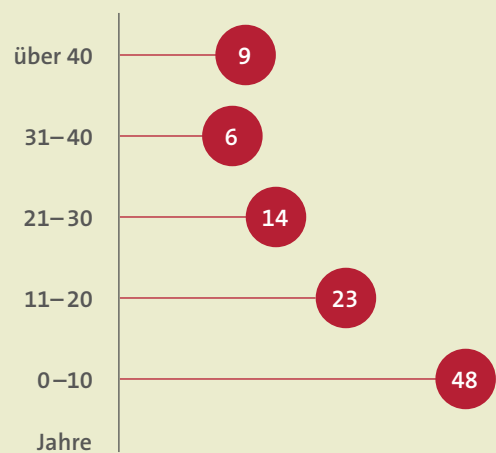


DURCHSCHNITTSMIETE

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



MIETDAUER (IN %)



Durchschnittliche Mietdauer: 16 Jahre



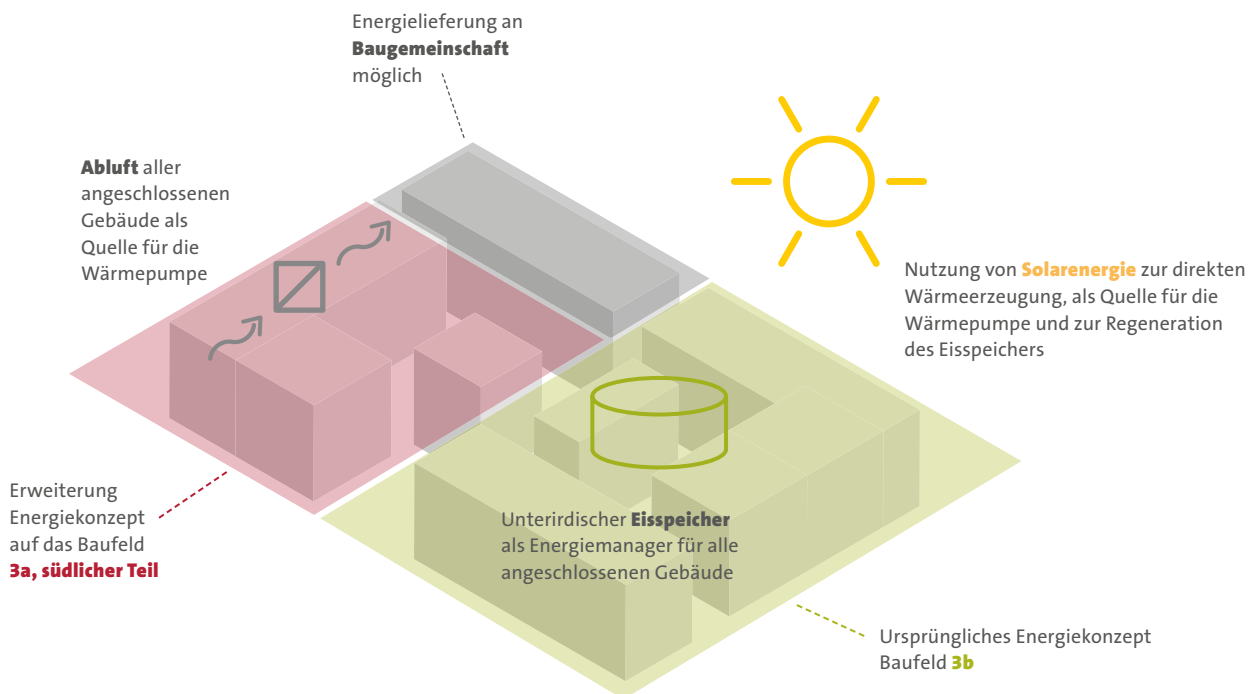
ÖKOLOGIE

Auf Klimaschutz bauen

Moderner Wohnungsbau leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Doch was technisch machbar ist, muss auch bezahlbar bleiben. Die energetische Sanierung einer Wohnanlage geht schnell in die Millionen. Mit einem haustechnischen Baukastensystem und förderfähigen Konzepten versucht die Hamburger Wohnen, das ständige Tauziehen zwischen Ökonomie und Ökologie nachhaltig zu meistern.

„Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, sind nicht für null zu haben.“ Petra Memmler macht unmissverständlich klar, dass Klimaschutz und Wärmewende eine sozialpolitische wie gesellschaftliche Herkules-

aufgabe sind. Sie ist Geschäftsführerin des VNW-Landesverband Hamburg e.V. und Referentin für Technik und Energie beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW). Bei der Unterstützung ihrer Mitglieder, zu denen die Hamburger Wohnen gehört, bewegt sie sich im Spannungsfeld zwischen EU-Vorgaben, nationaler Gesetzgebung und der Interpretation des wirklich Machbaren. Was die Architektin und diplomierte Bausachverständige (DIA) kritisiert, sind Web- und Denkfehler klimapolitischer Vorgaben, die gesetzliche Detailverliebtheit produzieren statt pragmatische, umsetzungsfähige Lösungen: „Wir brauchen technologieoffene Klimaschutzregeln statt ideologisch eingengter Paradigmen“, fordert Petra Memmler.



Energiekonzept für unsere Neubauvorhaben im Schlicksweg: Ein unterirdischer Speicher als Hauptquelle für die Wärmepumpen

„Wir modernisieren immer mit Förderung. Die Hürden für die Nachhaltigkeitszertifizierung sind mittlerweile extrem hoch.“

SVEN LANGHOLZ

Jemand, der sich regelmäßig mit den Anforderungen aus dem Klimaschutzgesetz auseinandersetzen muss, ist Sven Langholz. Der Leiter der Technischen Abteilung der Hamburger Wohnen bedient sich als Antwort auf die ökologischen Anforderungen im Wohnungsbau eines „genossenschaftlichen Baukastens“, mit dem sich diverse Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erfüllen lassen. Wärmepumpe, Solarthermie, Fotovoltaik, Fernwärme: Instrumente, die Wohnen umweltfreundlicher machen, finden in vielen Quartieren und Konstellationen Anwendung. „In der Haustechnik ist noch was zu holen, nicht in der Hülle“, sagt Sven Langholz über das Potenzial innovativer Anlagentechnik, mit der sich mehr CO₂ einsparen lasse als durch das Dämmen von Dach und Fassade allein.

BIS ZU 75 PROZENT WENIGER CO₂

So ist es der Hamburger Wohnen gemeinsam mit dem Energieversorger HanseWerk Natur gelungen, den CO₂-Ausstoß in der „Stelling Linse“ um bis zu 75 % zu reduzieren – durch eine Kombination von Blockheizkraftwerk, Solarthermie und Fernwärme. Das Besondere ist, dass die Genossenschaft in diesem Quartier einen nahezu zusammenhängenden Bestand von rund 1.600 Wohnungen hat – daraus ergibt sich ein viel größerer Handlungsspielraum.

Fortschritt funktioniert aber auch im kleineren Maßstab: Die 36 Wohnungen der WIE 44 Grenzacker 18–24 in Eidelstedt werden im Jahr 2024 komplett modernisiert.

„Die europäischen wie die nationalen Regelwerke fokussieren nach wie vor auf den Energieverbrauch der Gebäude, maßgeblich für den Klimaschutz ist jedoch die Reduktion der Emissionen. Eine erfassbare Korrelation zwischen diesen beiden Größen gibt es gar nicht, deshalb zeigt das von der Politik eingesetzte Instrumentarium nicht den gewünschten Effekt.“

PETRA MEMMLER

In diesem Zuge wird auch die Gasheizung fast vollständig durch eine Luftwärmepumpe ersetzt – die erste in der Bestandsmodernisierung der Hamburger Wohnen. Außerdem wird eine partitionierte Fotovoltaikanlage direkt in die Stromkreise der Bewohner*innen einspeisen und damit Eigenverbrauch von Solarstrom ermöglichen. Mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 70 setzen wir für die Hamburger Wohnen in diesem Projekt neue Modernisierungsmaßstäbe.

WÄRME AUS DEM EISSPEICHER

Innovative Technologie kommt auch bei den Projekten „Kiek in Barmbek“ (WIE 90) und „Hand in Hand für Barmbek“ (WIE 92) zum Einsatz. Energie wird für die beiden Neubauten mit rund 160 Wohneinheiten aus einem Eisspeicher gewonnen. Dieser besteht aus einer mit Wasser gefüllten Zisterne. Das Prinzip: In der kalten Jahreszeit wird dem Wasser bis zum Gefrieren über Wärmepumpen Energie entzogen, die zum Heizen verwendet wird. In der warmen Jahreszeit wird über Rückkühler auf dem Dach Wärme aus der Umgebungsluft gewonnen, um den Eisspeicher wieder aufzutauen. Der Neubau „Kiek in Barmbek“ wird als KfW-Effizienzhaus 40 mit Abluftanlagen, Wärmerückgewinnung und Fotovoltaikanlage gebaut.

„Wer zwei bis drei Bestandsmodernisierungen im Jahr realisieren möchte, braucht Spielraum für eigene Ideen und Innovationen“, beschreibt Petra Memmler das Selbstverständnis, mit dem Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Architekt*innen und Fachingenieur*in-



Petra Memmler

Geschäftsführerin des VNW-Landesverband Hamburg e.V. und Referentin für Technik und Energie beim VNW

nen, Anlagenbauern und Energieversorgern ihre Bestände für die Zukunft ausrichten. „Der Weg zur Klimaneutralität erfordert aufseiten der Wohnungsunternehmen ebenso wie aufseiten der Energieversorger hohe Investitionen. Preisneutral zur Epoche der fossilen Energieträger wird dies in absehbarer Zeit deshalb nicht zu realisieren sein.“



Der Jahresbedarf an Betriebsstrom für die Wärmepumpen im Schlicksweg wird zu 100% mit einer Fotovoltaikanlage produziert.

Alle erforderlichen Maßnahmen in der Planung und Umsetzung gehen ins Geld. „Fast zwei Drittel der Mieteinnahmen fließen in unseren Bestand zurück“, konkretisiert Sven Langholz die mit der Instandhaltung und Modernisierung verbundenen Kosten. Weil das nicht reicht, „müssen wir jede Art von Förderung an Land ziehen, um die hochgesteckten Klimaziele erreichen zu können.“

„Die Förderung auf Bundesebene ist kompliziert und leider unbeständig“, weiß auch Petra Memmler, die sich im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ für bezahlbares Wohnen stark macht. Sie moniert, dass vonseiten der Klimapolitik für Gebäude häufig das teure Maximum statt des leistbaren Optimums gefordert wird. Die Devise, um den Klimaschutz im Gebäudesektor in die Breite zu bringen, müsste indes lauten: „Schwarzbrot statt Zuckerguss“. Gleichzeitig lobt sie, dass der Weg für neue Standards wie den Gebäudetyp E freigemacht wird: „So gibt es bei geeigneten Bauvorhaben die Möglichkeit, bei guter Qualität Kosten einzusparen und gleichzeitig bezahlbare Mieten zu produzieren.“

„Wir müssen effizienter mit Flächen umgehen.“

SVEN LANGHOLZ



Sven Langholz

Prokurist und Leiter der Technischen Abteilung der Hamburger Wohnen



ÖKONOMIE

Wirtschaftlich bauen – die Quadratur des Kreises

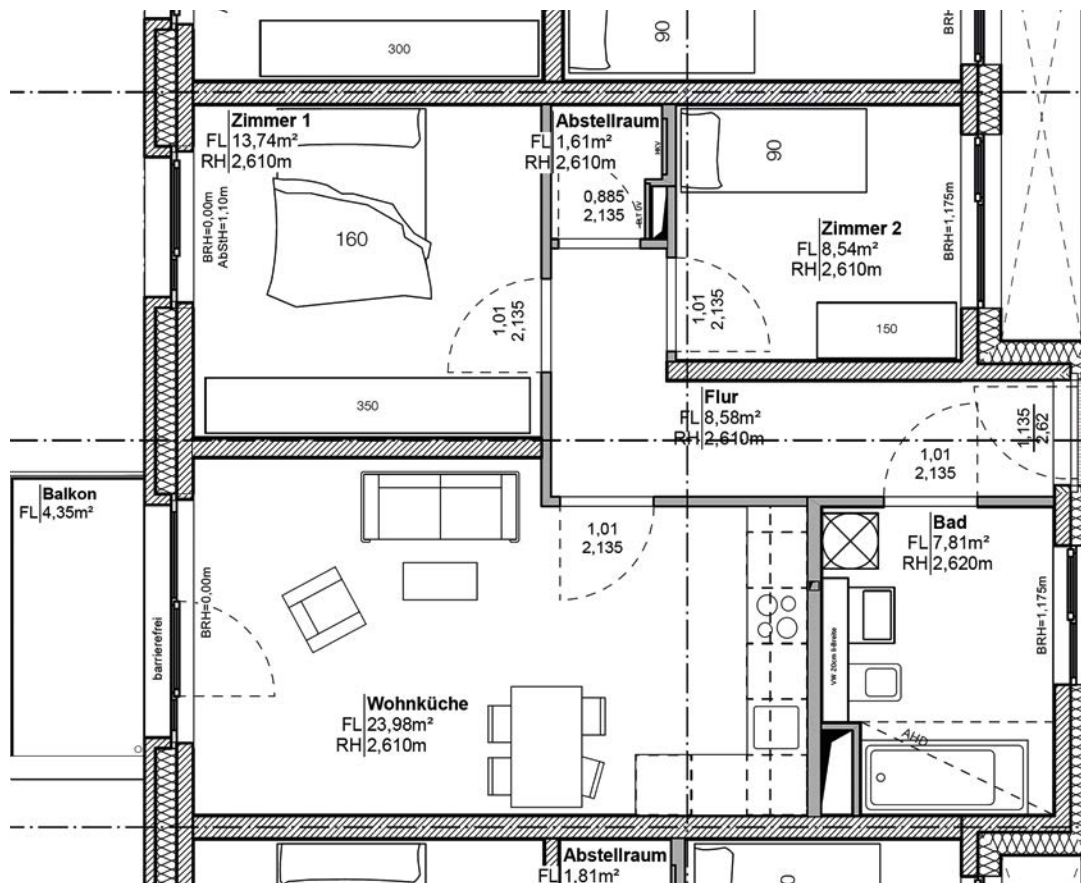
Wohnen ist ein Grundrecht. Dafür, dass es bezahlbar bleibt, leisten Wohnungsbaugenossenschaften einen maßgeblichen Beitrag. Aber auch vor den sozialen Vermietern machen Preissteigerungen, Flächenknappheit und baurechtliche Zwänge nicht Halt.

ENDE DES HÖHENFLUGS

„In Deutschland haben wir eine relativ gute wirtschaftliche Zeit mit sehr ‚billigem‘ Geld hinter uns. Wir konnten uns darauf fokussieren, alles noch schöner, sicherer und komfortabler zu machen. Jetzt wurde die

Bauwirtschaft durch den rasanten Zinsanstieg brutal von der Realität eingeholt. Inzwischen liegt die Kostenvormiete im konventionellen Wohnungsbau bei 24 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – und da ist noch keine Rendite für den Investor enthalten“, erklärt Steffen Berge. „Jetzt ist aus meiner Sicht ein schnelles Umdenken angesagt.“

Der Geschäftsführer der hsbz architekten GmbH hat in den vergangenen 25 Jahren rund 2.500 Wohnungen für Genossenschaften geplant und gebaut, wie den aktuellen Neubau „Kiek in Barmbek“ der Hamburger Wohnen. Daher weiß er, wovon er spricht.



Effiziente Grundrisse durch wenig Flurflächen, mit Wohnküchen und Balkonen statt Loggien. Im Bauvorhaben „Hand in Hand für Barmbek“ befinden sich die Bäder und Küchen grundsätzlich an derselben Wand, sodass geringere Kosten für die Haustechnik entstehen.

KOSTENSENKUNG MIT INTELLIGENTEN KONZEPTEN

Anke Finger, Leiterin der Wohnungsverwaltung der Hamburger Wohnen, stimmt ihm zu: „Der Spagat zwischen den hohen Baukosten und einer tragbaren Miete ist in den vergangenen Jahren immer größer geworden. Bisher konnten wir unsere Projekte dank ausgefeilter Konzepte und mit kostensenkenden Anpassungen auch in einem schwierigen Marktumfeld umsetzen. So haben wir bei unserem aktuellen Neubauvorhaben „Hand in Hand für Barmbek“ sofort auf die jüngsten Entwicklungen reagiert und die Kosten erheblich eingedämmt, indem wir Verkehrsflächen

reduziert, die Tiefgarage verkleinert sowie die Stränge und Leitungsverläufe hocheffizient geplant haben. Außerdem konnten wir durch die Ausnutzung von Flächen für untergeordnete Bauteile über die Baugrenzen hinausgehen und durch entsprechende Vorgaben an die Planenden auch hier Kosten reduzieren, z. B. durch den Bau von Balkonen anstelle von Loggien. Zusätzlich erhalten wir eine aktuell sehr gute Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB). Dank des glücklichen Zusammentreffens der hohen Gebäudeeffizienz mit den verbesserten Förderbedingungen lässt sich der Neubau wirtschaftlich realisieren – und das mit bezahlbaren Mieten.“

„Wir brauchen einen Diskurs über Prioritäten im Wohnungsbau, die in das Baurecht und in die technische Normung Eingang finden.“

STEFFEN BERGE

Steffen Berge sieht noch einen weiteren Aspekt: „Auch der individuelle Flächenverbrauch entscheidet über die Mietbelastung – und da leben wir seit vielen Jahren auf großem Fuß. Langsam tritt in Hamburg eine Trendwende ein. Eine logische Folge bei hohen Wohnkosten. Die IFB gibt eine Spanne vor, wie groß eine geförderte Wohnung mit der jeweiligen Zimmeranzahl sein darf. Wurde diese Vorgabe in der Vergangenheit noch nach oben ausgereizt, werden die Wohnungen in den Neubauten der Hamburger Wohnen bereits kleiner geplant. Damit fallen die Wohnkosten insgesamt niedriger aus und es können auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen entstehen.“

DIE „ZWEITE MIETE“ IM BLICK BEHALTEN

Dass die Wohnungen am Ende bezahlbar sind, hängt auch maßgeblich von den Nebenkosten – der sogenannten zweiten Miete – ab. Energieeffiziente Gebäude helfen, die Verbräuche und damit die Kosten niedrig zu halten. Gleichzeitig führen energetische Verbesserungen aber zu steigenden Baukosten und eine komplexe Gebäudetechnik zu höheren Wartungs- sowie Instandhaltungskosten. Letztere schlagen sich über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Bewirtschaftungskosten nieder – darauf macht Anke Finger aufmerksam: „Die laufenden Kosten finden im politischen Diskurs oftmals zu wenig Berücksichtigung, dabei begleiten sie uns über viele Jahrzehnte.“



Steffen Berge

Architekt und Geschäftsführer
bei hsbz architekten GmbH

DIE ANFORDERUNGEN MÜSSEN AUF DEN PRÜFSTAND

Ähnliche Abwägungen wie beim Neubau hat die Hamburger Wohnen auch bei der Bestandsmodernisierung vorzunehmen. „Da schauen wir genau hin, welche Maßnahmen für unsere Mitglieder sinnvoll sind und welche Förderprogramme sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bau- und Bewirtschaftungskosten langfristig lohnen. Dabei sind wir gern bereit, Geld in die Hand zu nehmen, wenn ein entsprechender Mehrwert entsteht. Bei manchen Anforderungen stehen Kosten und Nutzen aber in keinem Verhältnis“, stellt Anke Finger fest.

Steffen Berge pflichtet ihr bei: „Was wir dringend benötigen, ist eine gesellschaftliche Diskussion über Prioritäten im Wohnungsbau. Wir werden uns einschränken und daher unsere Ziele bezüglich Klimaschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz, Sicherheit, Komfortanspruch, äußerer und innerer Gestaltung und städtebaulicher Dichte gegeneinander abwägen müssen. Der Diskurs muss dann in das Baurecht und in die technische Normung Eingang finden.“

Die Hamburger Wohnen hat mit ihrer langfristigen und wertorientierten Ausrichtung das beste Rüstzeug, um dabei das richtige Maß zu finden und im Wohnungsbau ausgewogene und nachhaltige Lösungswege zu beschreiten.

„Die laufenden Bewirtschaftungskosten finden im politischen Diskurs oftmals zu wenig Berücksichtigung.“

ANKE FINGER

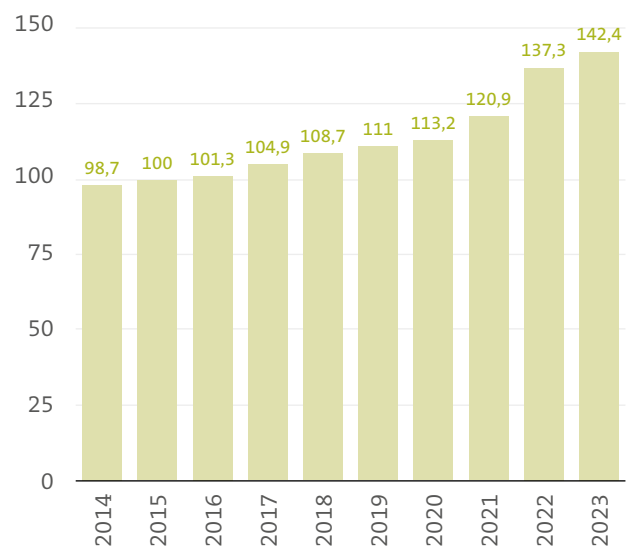


Anke Finger

Leiterin der Wohnungsverwaltung
bei der Hamburger Wohnen

BAUKOSTENINDEX FÜR WOHNGEBÄUDE IN DEUTSCHLAND

2015: Index 100





SOZIALES

Genossenschaft heißt Gemeinschaft

Die Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens ist nicht nur in planbaren und günstigen Mieten begründet, sondern auch in der sozialen Komponente. Als Wohnungsgeberin engagiert sich die Hamburger Wohnen für ein gelingendes nachbarschaftliches Miteinander.

„Mehr denn je wird man in Zukunft auf Genossenschaften setzen“, ist Simone Zückler überzeugt. Die Diplom-Sozialpädagogin ist für das Soziale Management bei der Hamburger Wohnen verantwortlich. Sie ist ganz dicht an den Mitgliedern dran und erlebt täglich ein hohes

Potenzial der Mitglieder, sich für die Gemeinschaft zu engagieren und Teil der Gemeinschaft sein zu wollen.

Es ist in erster Linie die finanzielle Planbarkeit, die eine Genossenschaftswohnung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern beliebt macht. Die Angebote, die über das Wohnen hinausgehen, sind für viele Mitglieder aber mindestens genauso wichtig. „Uns wird immer wieder attestiert, dass wir als Wohnungsgeberin mit unserem Sozialen Management deutlich mehr als andere durch unsere Angebote auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder eingehen“, sagt Simone Zückler.

BAUGEMEINSCHAFTEN BEI DER HAMBURGER WOHNEN



„Eidelstedter Feldhaus“ WIE 50

Eidelstedt, 45 Wohnungen, 2004: Integratives Wohnprojekt in Kooperation mit Alsterdorf Assistenz West

„Junges Wohnen“ WIE 52

Eilbek, 28 Wohnungen, 2009: Selbstbestimmtes Wohnen in größeren Gemeinschaften besonders familienfreundlich und kindgerecht

„Auf der grünen Wiese“ WIE 53

Schnelsen, 20 Wohnungen, 2009: Förderung des sozialen, (umwelt-)politischen und kulturellen Lebens mit hoher ökologischer Verantwortung

„Vier für Finkenau“ WIE 83

Uhlenhorst, 41 Wohnungen, 2017: Mehrgenerationenwohnen und Integration von an MS-erkrankten Menschen

„Nordstern“ WIE 84

Schnelsen, 39 Wohnungen, 2018: Generationsübergreifendes Wohnprojekt für gemeinschaftliches Leben von Menschen mit unterschiedlichen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Hintergründen in Kooperation mit Insel e.V.

„Kammerkombinat“ WIE 85

HafenCity, 14 Wohnungen, 2020: Gemeinschaft mit ausgeprägtem kulturellem Hintergrund, die innerstädtisches Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpft und die kulturelle Entwicklung im Stadtteil mitprägt

„Stadtdorf-AltoJa“ WIE 88

Altona, 38 Wohnungen, 2020: Interkulturelles inklusives Mehrgenerationenhaus in Kooperation mit Insel e.V. und einer Kita

„AMIGO*“ WIE 91

HafenCity, 29 Wohnungen, in Bau, voraussichtlicher Bezug 2024: Mehrgenerationenwohnen mit ausgeprägtem Gemeinschaftssinn und Förderung einer lebendigen und lebenswerten Nachbarschaft

„Wohnkollektiv Malwine“ WIE 92

Barmbek-Nord, 17 Wohnungen, in Planung, voraussichtlicher Bezug 2026: Generationsübergreifendes und inklusives Wohnen in Kooperation mit Leben mit Behinderung Hamburg gGmbH

BRÜCKEN ZWISCHEN DEN GENERATIONEN BAUEN

Zu ihrem Tagesablauf gehört es, sich die einzelnen Hamburger-Wohnen-Projekte unter dem Thema Soziales anzuschauen. „Wir haben Erstbezieherinnen und Erstbezieher aus den 1960er-Jahren, für die es selbstverständlich ist, dass sie sich in die Gemeinschaft einbringen und sich ehrenamtlich engagieren.“ Gerade die Angebote in den Gemeinschaftsräumen sind bei dieser Generation besonders gefragt. Denn dort können sie Gleichgesinnte treffen, Hobbys, Gedanken und Zeit

teilen. „Zudem haben die Gemeinschaften den Vorteil, dass sie Brücken zwischen den Generationen bauen können.“

Das kennt Elfriede Marx, Vorständin der Baugemeinschaft „Stadtdorf-AltoJa“, aus ihrer Praxis. Das Miteinander ist auch bei einer Baugemeinschaft ein ganz wesentliches Element. „Dabei gilt es, verschiedene Generationen und Lebensmodelle unter einen Hut zu bekommen. In unserem Haus wohnen 38 Kinder. Das bringt viel Lebensfreude in die Gemeinschaft, kann aber auch ganz schön herausfordernd sein.“



Die über den Nachbarschaftsfonds der Genossenschaft finanzierte „Klönshackbank“ ist für die Baugemeinschaft „Staddorf-AltoJa“ ein lieb gewonnener Ort des Zusammenkommens geworden.



Simone Zückler

Leiterin des Sozialen Managements der Hamburger Wohnen

Die „Staddorf-AltoJa“-Vorständin ist begeistert von dem Konzept, dass man sich umeinander kümmert und Nachbarschaft in so vielfältiger Art und Weise gelebt wird: „Egal, ob es darum geht, sich Eier auszuleihen, einem Kind die Tür aufzuschließen, weil sich ein Elternteil verspätet, eine Theaterkarte frei wird oder jemand Lust hat, zum Sonnenuntergang auf der Terrasse einen Aperol zu trinken.“ Gemeinsame Feste, Gärtnern auf dem Dach und auch die Nutzung des Gemeinschaftsraums für Kindergeburtstage sind ebenso Alltag in Altona wie unterstützende Hilfestellungen untereinander.

EHRENAMTLICHE WERDEN GEBRAUCHT

„Der demografische Wandel ist in unseren Quartieren deutlich spürbar. Dem müssen wir uns stellen, nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch in unseren sozialen Angeboten, der Förderung der Gemeinschaft. Jeder möchte Teil einer Gemeinschaft sein, auch um sich selbst als wertvoll und sinnstiftend zu erleben. Daher sind gemeinsame Planungen mit unseren Mitgliedern, die Förderung der Eigeninitiative und die gemeinsame Umsetzung sozialer Projekte unerlässlich“, erklärt Simone Zückler und ergänzt: „Gerade weil verbindende Aktivitäten für das Miteinander wichtiger denn je sind, braucht es Ehrenamtliche, die diese Aufgabe erfüllen.“

„Jeder möchte Teil einer Gemeinschaft sein, auch um sich selbst als wertvoll und sinnstiftend zu erleben.“

SIMONE ZÜCKLER

Elfriede Marx ist mit „ihrer“ Baugemeinschaft rundum zufrieden. „Im Konzept hatten wir die Struktur unserer Baugemeinschaft schon festgelegt, es sollte Platz für drei Geflüchtetenfamilien und drei Inklusiv-Wohnungen sein, einen Kindergarten und einen Gemeinschaftsraum“, erläutert sie. Das Haus soll die Lebenswirklichkeit spiegeln und den Namen des Vereins – „Stadtdorf“ – mit Leben füllen. Ein Konzept, das aufgegangen ist. Ein lebendiger Austausch findet über eine „Signalgruppe“ über einen digitalen Messenger und in Mitgliederversammlungen statt, auf denen auch Regeln im Miteinander zur Sprache kommen.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN AUF DAS QUARTIER

Dass eine starke Gemeinschaft in Zukunft immer wichtiger wird, liegt für beide Frauen auf der Hand: „Egal, in welcher Lebensphase sich die Mitglieder befinden. Gemeinsam lässt sich einfach mehr bewegen. Das zeigt sich in der großen Solidargemeinschaft der Genossenschaft genauso wie in einer Baugemeinschaft. Bei beiden geht es darum, den Mitgliedern neben dem bezahlbaren Wohnraum durch ein lebendiges Miteinander noch einen zusätzlichen Mehrwert zu schaffen, der sich nicht in Geld bemessen lässt“, so Elfriede Marx.

Im Quartier spiegeln sich Veränderungen, Bedürfnisse und Probleme der Gesellschaft wider. Nachbarschaft, Serviceangebote und persönlicher Kontakt gewinnen wieder an Bedeutung. Gemeinschaft hat positive Auswirkungen auf das Quartier. Das bedeutet: Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere, also „Ihr Zuhause mit Zukunft“.

„Das Miteinander ist auch bei einer Baugemeinschaft ein ganz wesentliches Element.“

ELFRIEDE MARX



Elfriede Marx

Vorsitzende der Baugemeinschaft
„Stadtdorf-AltoJa“

2023 IN ZAHLEN

793

Veranstaltungen mit

23

Reparateure/Helfer*innen
im Repair Café

41

Ehrenamtliche mit

8.944

Teilnehmenden

30.000 €

jährliches Budget
des Nachbarschaftsfonds

2.215

Stunden



Wirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland zeigte im Jahr 2023 infolge der fortwährenden Krisenlage einen Rückgang. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 0,3 % gesunken (Vorjahr: +1,8 %). Dazu beigetragen haben auch die hohen Preise, die in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur lasten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem konstanten Anteil von 10 % an der Bruttowertschöpfung in Deutschland wuchs preisbereinigt um 1 % (Vorjahr: +2 %). Dieses im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen stabile Wachstum ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. Gleichwohl gerät das Bauen weiter ins Stocken. Zwar hat das Bauvolumen nominal um 6,1 % (Vorjahr: +12,9 %) zugelegt, real ergibt sich aufgrund der Preissteigerungen aber ein Minus von 1,1 % (Vorjahr: -2,2 %). Auch der Wohnungsbau befindet sich weiter im Abwärtstrend. So errechnet sich für 2023 ein reales Minus von 2,3 % (Vorjahr: -2,6 %). Den stärksten Rückgang hat dabei der Wohnungsneubau erlitten. Stabilisierend hingegen wirkten sich vor allem energetische Sanierungen aus, die aufgrund der Gesetzgebung zur Erreichung der Klimaziele immer stärker in den Fokus rücken.

Nachdem die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland in den letzten zwei Jahren stark angestiegen waren, haben sie sich im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt. Im November 2023 lag der Anstieg nur noch bei 4,3 % (Vorjahr: +16,9 %).

Die bisher schwierigen, aber noch akzeptablen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich stark ins Negative verändert. Auf der Investitionsseite sind seit geraumer Zeit hohe Gestehungskosten zu verzeichnen, die zuletzt noch deutlich angestiegen sind. So sind

die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen; die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Dies ist hauptsächlich auf ordnungsrechtliche Vorgaben und zusätzliche Auflagen zurückzuführen, die die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau bedingen. Darüber hinaus bestehen nach wie vor Probleme in den Lieferketten, es gibt hohe Energie- und Materialpreise sowie knappe Kapazitäten.

Nachdem auf die historisch hohen Baukosten auch noch ein starker Zinsanstieg getroffen ist, lässt sich der frei finanzierte Wohnungsbau zukünftig nur noch zu Mieten realisieren, die für Normalverdienende kaum noch bezahlbar sind. In Anbetracht des bestehenden Wohnraumbedarfs ist das eine sehr problematische Entwicklung.

Als Hemmschuh wirken sich auch die dynamischen ordnungsrechtlichen Vorgaben und Umsetzungskosten sowie immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung aus. Erschwerend hinzu kommt das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik. Ein weiteres Anziehen der Baukosten zur Erreichung der Klimaziele hätte vor dem Hintergrund des hohen Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende negative Folgen.

Trotz der genannten Hindernisse bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen Deutschlands, vor allem in städtischen Gebieten, hoch. Die anhaltende Nettozuwanderung verstärkt diese Nachfrage noch weiter. Es ist dringend notwendig, die Zahl der fertiggestellten Bauprojekte zu erhöhen, um diesem Bedarf gerecht zu werden. Allerdings ist dies angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen und politischen Bedingungen eine große Herausforderung.



Themen aus Hamburg

Die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen ist auch im Jahr 2022 deutlich angestiegen. Gegenüber 2021 ist die Bevölkerungszahl um 91.597 auf insgesamt 1.945.532 gewachsen. Die Zunahme resultiert aus einem positiven Saldo aus Zu- und Fortzügen. Das Bevölkerungswachstum wird sich in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 erstmals die Marke von 2 Millionen Menschen überschreiten.

Die Hansestadt ist multikulturell geprägt. 39,3 % aller Hamburgerrinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Anstieg um fast 2 Prozentpunkte. In Hamburg sind 2022 insgesamt 6.300 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.050 bzw. 20 % mehr als im Jahr zuvor.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als im Bundesdurchschnitt mit 44,6 Jahren. Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,7%. Die Zahl der Menschen, die 80 Jahre oder älter sind, wird laut einer Prognose der Statistikämter bis 2024 auf 135.000 Personen wachsen. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2022 mit 54,5 % im Vergleich zu den Vorjahren stabil geblieben. Jede Person hat durchschnittlich 38,9 m² Wohnfläche zur Verfügung, das sind erstmalig 1,3 % weniger

als im Vorjahr (39,4 m²). In Hamburg lebten Ende 2022 auf einem Quadratkilometer 2.577 Menschen und damit 315 Menschen mehr als im Jahr 1995. Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen. Hiervon wurden rund 75 % vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

Das 2011 ins Leben gerufene und 2021 erneuerte „Bündnis für das Wohnen“ wird in Kooperation von Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken. Die zuletzt stark verschlechterten Bedingungen im Wohnungsbau haben zu einem deutlichen Einbruch im Wohnungsneubau geführt. Im Jahr 2023 wurde der Bau von insgesamt 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen bzw. 41,2 % weniger als im Vorjahr (9.199 Wohnungen). In der Folge hat die Freie und Hansestadt Hamburg die Förderung des sozialen Wohnungsbaus deutlich verbessert, um gestiegene Baukosten zu kompensieren. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet – mit festem niedrigem Förderzins über die gesamte Bindungszeit von 30 Jahren.

WAS WIR 2023 BEWEGT HABEN – THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

Neubauprojekte unserer Genossenschaft

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir einen bedeutenden Meilenstein erreicht: die Fertigstellung der 5.000. Wohnung unserer Genossenschaft. Diese Errungenschaft ist das Ergebnis der kontinuierlichen Bemühungen, unseren Bestand bedarfsgerecht zu erweitern. Im Mittelpunkt stehen dabei die Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder.

Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein Zuhause zu bieten, das ihren individuellen Anforderungen entspricht. Aus diesem Grund bauen wir in ausgewählten Lagen und bieten eine Vielzahl von Wohnungsgrößen an, die sowohl Singles und Paare als auch Familien ansprechen. Ein gutes Beispiel ist der Neubau in Barmbek (WIE* 90), der von unseren Mitgliedern besonders stark nachgefragt wird.

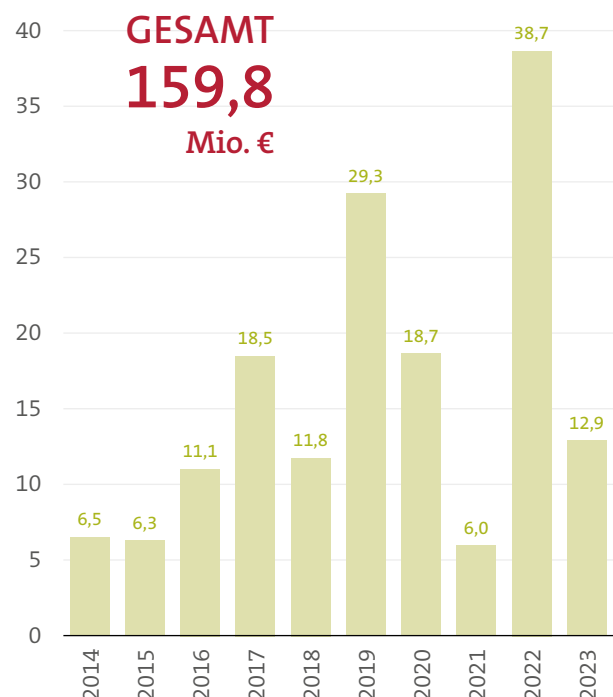
Darüber hinaus arbeiten wir eng mit verschiedenen Kooperationspartnern zusammen, um Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen oder besonderem Unterstützungsbedarf bereitzustellen. Dies schließt Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und Menschen mit Fluchthintergrund ein. Die Projekte berücksichtigen die Vielfalt unserer Gesellschaft und bieten Lösungen, die auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Die historisch hohen Baukosten und gestiegenen Kapitalkostenzinsen haben die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau erheblich verschlechtert, was im frei finanzierten Bereich zu deutlich höheren Mietpreisen führt. Angesichts dieser Entwicklung ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Freie und Hansestadt Hamburg für die dringend nötigen Kostenentlastungen im frei finanzierten Wohnungsbau sorgt, damit das Wohnen in Hamburg auch für Normalverdienende erschwinglich bleibt. Im April 2024 wurde für Haushalte mit mittlerem Einkommen hierfür der 3. Förderweg eingeführt – ein wichtiger Schritt für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Alle Akteure arbeiten weiter unter Hochdruck an gemeinsamen Lösungen, um einen stabilen und sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Mit unserer umfangreichen Bautätigkeit leisten wir dazu einen wichtigen Beitrag. Im Berichtsjahr befanden sich insgesamt vier Neubauprojekte mit rund 210 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen Hamburgs in Planung bzw. im Bau. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beträgt voraussichtlich 94,3 Mio. €.

LEISTUNGEN FÜR NEUBAU 2014–2023

in Mio. €



* WIE: Wirtschaftseinheit

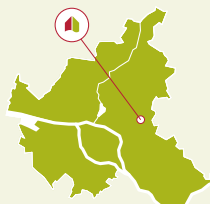


Große Balkone mit Blick in den gepflegten Innenhof laden zum Verweilen ein.

WIE 89 „Buntes Miteinander Billstedt“

Möllner Landstraße 130a+b
Billstedt

Mit dem Neubau in der Möllner Landstraße 130a+b haben wir unseren angrenzenden Wohnungsbestand bedarfsgerecht erweitert. Die 20 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen bieten Familien sowie Seniorinnen und Senioren mit niedrigem Einkommen ein bezahlbares Zuhause. Das Gebäude ist mit einem hybriden Heizungssystem ausgestattet – eine thermische Solaranlage senkt den Verbrauch an Erdgas ebenso wie eine Abluftwärmepumpe. Die Fertigstellung des Projekts erfolgte im April 2023 nach nur 13 Monaten Bauzeit.



Baubeginn	2022
Fertigstellung	2023
Wohnungen	20
Wohnungsgrößen	2 bis 4 Zimmer
Vergabe	öffentlich gefördert
Gesamtkosten	7,8 Mio. €



Dank der bodentiefen Fenster sind die Räume hell und freundlich.



Die unterschiedlichen Farben des Klinkers geben der Fassade des Neubaus „Kiek in Barmbek“ ein unverwechselbares Aussehen.

WIE 90 „Kiek in Barmbek“

Schlicksweg 7–7e, Dieselstraße 15–23
Barmbek-Nord

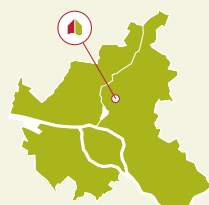
An der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße entsteht auf einem ehemaligen Gelände der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus ein neues Zuhause für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und Menschen mit Fluchthintergrund sowie für ein integratives Jugendwohnprojekt. Wir fördern eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohner-schaft und setzen ein Zeichen für den Klimaschutz: Das Gebäude wird nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 Plus EE errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt hauptsächlich über eine Wärmepumpe und Solarmodule in Kombination mit einem Eisspeicher. Zusätzlich werden die Fassaden und Dächer begrünt und Lebensräume für in der Stadt wild lebende Tiere geschaffen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich an der Gemeinschaftsdachterrasse mit Hochbeeten für das „Urban Gardening“ aktiv beteiligen und so auch das Miteinander fördern.

Die ersten 19 Wohnungen wurden bereits Mitte Dezember 2023 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Die Vermietung der weiteren 82 Wohnungen erfolgte sukzessive nach Baufortschritt und konnte inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden.



Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet.

Baubeginn	2022
Fertigstellung	2023/2024
Wohnungen	101
Wohnungsgrößen	1 bis 6 Zimmer
Vergabe	63 öffentlich gefördert, 38 frei finanziert
Voraussichtliche Gesamtkosten	43,2 Mio. €





Der Neubau „AMIGO“ liegt direkt am Wasser. Von der Dachterrasse aus ist die Elbphilharmonie zu sehen.

WIE 91 „AMIGO“

Versmannstraße 66
HafenCity

Der Neubau „AMIGO“ ist ein gemeinsames Projekt mit der gleichnamigen Baugemeinschaft. Direkt am Baakenhafen entstehen 29 Wohnungen, davon 13 öffentlich gefördert, sowie ein Gemeinschaftsraum im 5. OG mit Dachterrasse und Dachgarten. Ein besonderes Highlight ist der quartiersoffene Multifunktionsraum im Warftgeschoss – die „Quarterpipe“ ist für Skateboarding ausgestattet und kann auch für Veranstaltungen verschiedener Art, z.B. kleine Konzerte oder Aufführungen, genutzt werden.

Die extrem langwierigen Kaufvertragsverhandlungen sowie wechselnde Baupartner auf dem Baufeld 84 in der HafenCity haben die Realisierungsphase dieses Neubaus in eine Zeit verschoben, die von massiven Steigerungen der Fremdkapitalzinsen und der Baukosten gekennzeichnet war. Das spiegelt sich leider auch in den Mieten wider, die im frei finanzierten Teil des Projekts mit einer voraussichtlichen monatlichen Nettokaltmiete von ca. 18,50 € je m² Wohnfläche im Worst-Case-Bereich liegen.



Die 13 öffentlich geförderten Wohnungen haben dagegen eine monatliche Nettokaltmiete von 7,10 € je m² Wohnfläche, die dank der sehr guten Förderung wirtschaftlich ist.

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. €



Der Neubau „Hand in Hand für Barmbek“ wird zu 100 % öffentlich gefördert errichtet.

WIE 92 „Hand in Hand für Barmbek“

Schlicksweg 5a+b
Barmbek-Nord

In dem neuen Wohnquartier „Barmbek Nord 11“ hat die Genossenschaft bereits das Projekt „Kiek in Barmbek“ (WIE 90) mit 101 Wohnungen realisiert. Auf dem benachbarten Baufeld 3a-Süd planen wir das Projekt „Hand in Hand für Barmbek“ mit weiteren rund 60 Wohnungen. Dank unseres sozial ausgewogenen und klimafreundlichen Konzepts haben wir die Anhandgabe für das Grundstück von der Freien und Hansestadt Hamburg erhalten. Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert errichtet. Der Entwurf zeichnet sich durch eine besonders hohe Gebäudeeffizienz aus, sodass das Projekt unabhängig von gestiegenen Kapitalmarktzinsen und trotz der hohen Baukosten wirtschaftlich tragfähig ist. Die aktuell sehr guten Förderkonditionen in Hamburg tragen dazu maßgeblich bei.

Geplant ist eine energieeffiziente Bauweise nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40. Die klimafreundliche Wärmeversorgung soll zusammen mit unserem benachbarten Neubau über die Nutzung eines Eisspeichers erfolgen. Die Hamburger Wohnen unterstützt zudem die Mobilitätswende mit einem Fahrradgeschoss im Erdgeschoss am Schlicksweg. In einer Tiefgarage steht eine begrenzte Zahl an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung.

Baubeginn	2024
Fertigstellung	2026
Voraussichtliche Wohneinheiten	59, 1 Gemeinschaftsraum
Wohnungsgrößen	1 bis 6 Zimmer
Vergabe	öffentlich gefördert
Voraussichtliche Gesamtkosten	27,5 Mio. €



Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir die Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr um 26 % erhöht und damit eine vergleichsweise hohe Summe für diese Aufgabe investiert. Das verdeutlicht unser Bestreben, den Wohnraum kontinuierlich zu verbessern und den aktuellen Standards anzupassen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig attraktiven Wohnraum zu bieten.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 20,28 Mio. € aufgewendet, dies sind 5,27 € 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 6,97 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir mehr als drei Viertel der erhaltenen Nettokaltmieten in diese Aufgabe.

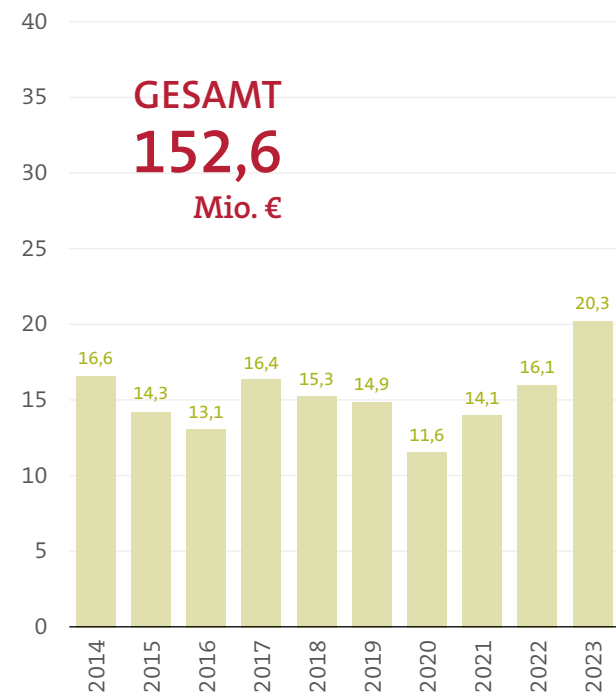
Die hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes drücken unser genossenschaftliches Selbstverständnis aus: Die erwirtschafteten Erträge werden in die Wohnanlagen reinvestiert, um unseren Mitgliedern eine hohe Wohnqualität zu erschwinglichen Mieten zu ermöglichen.



Modernisierte Küche im Rebenacker in Eidelstedt (WIE 30)

LEISTUNGEN FÜR INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2014–2023

in Mio. €



WIE 30 Komplettmodernisierung Rebenacker/Hörgensweg

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

Das größte Einzelmodernisierungsprojekt im Berichtsjahr umfasste den 3. Bauabschnitt der WIE 30, Rebenacker 6–14 und Hörgensweg 53–57 in Eidelstedt, mit einem Investitionsvolumen von 7,7 Mio. €. Die vorherigen Bauabschnitte wurden 2022 und 2023 abgeschlossen. 2023 stand erneut eine umfassende Modernisierung an, die sowohl energetische Verbesserungen der Gebäudehüllen als auch allgemeine technische Ausstattungsverbesserungen umfasst. Außerdem erfolgt eine Innenmodernisierung, insbesondere der Bäder und Küchen. Wie bereits in den ersten beiden Bauabschnitten haben wir frühzeitig alle betroffenen Haushalte informiert und vor Beginn der Maßnahme jede Wohnung besichtigt, um mit unseren Mitgliedern vor Ort über die anstehenden Arbeiten und eventuell benötigte Unterstützung zu sprechen. Die Fertigstellung des 3. Bauabschnitts mit der Wiederherstellung und Aufwertung der Außenanlagen ist für Mitte 2024 geplant. Die Sanierung der Tiefgarage wird noch bis Ende 2024 in Anspruch nehmen. Im Nachgang der



Wohnungsmodernisierung wurden im 2. Bauabschnitt die Aufzugsanlagen für 434.000 € erneuert und die Eingangsbereiche und Außenanlagen für insgesamt 958.000 € fertiggestellt.

Baubeginn	2021
Fertigstellung	2024
Wohnungen	151
Maßnahmen	Komplettmodernisierung • energetische Modernisierung der Gebäudehülle (zusätzliche Dämmung) • Innenmodernisierung (Bäder und Küchen) • Erneuerung der Aufzugsanlagen mit neuen Haltestellen zur Barrierefreiheit
Gesamtkosten	18,6 Mio. €



Im Zuge der Modernisierung im Rebenacker und im Hörgensweg wurden auch die Fassaden ansprechend gestaltet.



Rund 1.600 Wohnungen im Quartier „Stellinger Linse“ werden zukünftig mit klimafreundlicher Wärme versorgt.

Wärmeversorgungskonzept „Stellinger Linse“ – ein klimafreundliches Zukunftsprojekt



Im Februar 2023 wurde ein neues, hocheffizientes Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb genommen. Aus klimaneutralem Biomethan erzeugt es jährlich bis zu 11.700 MWh Strom und 12.000 MWh Wärme. Ebenfalls 2023 wurden auch Solarthermieanlagen installiert, die bei einer Fläche von ca. 1.200 m² eine Leistung von 525 MWh erbringen. Diese Anlagen nutzen Sonnenenergie zur Wärmeversorgung der Haushalte. Mit BHKW und Solarthermie sollen über 70% des Wärmebedarfs im Quartier gedeckt werden, während die restlichen 30% aus dem Wärmenetz

„Verbund West“ von HanseWerk Natur stammen. Dank der Umstellung werden voraussichtlich jährlich rund 1.260 Tonnen CO₂ eingespart, das entspricht einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um 75%.

Das Projekt konnte erfolgreich abgeschlossen werden und leistet fortan einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Freien und Hansestadt Hamburg.

Weitere Maßnahmen im Berichtsjahr

Ein weiteres größeres Projekt im Berichtsjahr war der 2. Bauabschnitt der 2022 begonnenen Innenmodernisierung in der WIE 18, Försterweg 56–68 in Stellingen, mit Gesamtkosten von 2,15 Mio. €. Bei der Innenmodernisierung wurden insbesondere die Küchen und Bäder erneuert. Außerdem wurde die Wärmeversorgung von Einzelgasthermen auf die Fernwärme in der „Stellinger Linse“ umgestellt.

Ein weiteres bedeutendes Vorhaben war die energetische Modernisierung der WIE 12, Dimpfelweg 22–26 in Hamm, mit einem Investitionsvolumen von 2,06 Mio. €. Mit diesem Projekt wird die vorangegangene Modernisierung im Dimpfelweg 16–20 nahtlos weitergeführt.

Eine über unseren gesamten Wohnungsbestand hinweg positive Neuerung für unsere Mitglieder ist die Versorgung mit einem schnellen Hochleistungsglasfasernetz bis in die Wohnungen – auch bekannt als „Fiber to the home“ (FTTH). Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner willy.tel haben wir zum 1. Januar 2023 insgesamt 4.000 Bestandswohnungen an das Glasfasernetz angeschlossen. Die Umstellung für die verbleibenden Wohnanlagen wird zum 30. Juni 2024 erfolgen. Damit verfügen fortan nicht nur unsere Neubauten, sondern auch unsere Bestandswohnungen über diese moderne Technologie. Dabei wird die TV-Grundversorgung mit frei empfangbaren Fernsendern von willy.tel für 4,90 € je Monat sehr preisgünstig angeboten, da die Genossenschaft sie mit einer finanziellen Beteiligung am Netzausbau von 1,1 Mio. € subventioniert.

Neben diesen größeren Projekten waren auch kleinere Instandhaltungsprojekte und die Mängelbeseitigung im Zuge der Verkehrssicherung ein wichtiger Teil der durchgeführten Bestandspflege.

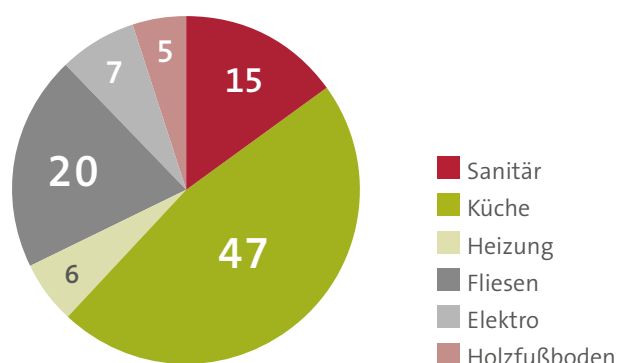
Zuschussprogramm

Unser Zuschussprogramm für von unseren Mitgliedern in ihrer Wohnung in Eigenregie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen erfreut sich seit über fünfzehn 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 2023 wurde erneut ein Budget von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. Für abgeschlossene Maßnahmen konnten den Mitgliedern rund 91.000 € Kostenzuschüsse ausgezahlt werden. Die Mitglieder haben das Budget 2023 mit ihren Anträgen somit zu rund 70 % ausgeschöpft.

Seit 2008 wurden im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung Zuschüsse von rund 1,6 Mio. € an die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaftswohnungen gezahlt. Wir hoffen auf die weitere intensive Nutzung dieses Angebots und stellen daher für das Jahr 2024 wieder ein Budget von 130.000 € zur Verfügung.

ANTEIL DER GEWERKE BEI DEN 2023 AUSGEZAHLTEN ZUSCHÜSSEN (IN %)



Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Förderung der Nachbarschaft und der Quartiere

Als Genossenschaft ist uns nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum in hoher Qualität ein großes Anliegen, sondern auch die Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls und einer lebendigen Nachbarschaft. Unser Soziales Management spielt dabei eine zentrale Rolle, insbesondere durch Einrichtung von Nachbarschaftstreffs, Förderung des Ehrenamts und Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren in den Quartieren.

Nachbarschaftstreffs als Herzstück der Gemeinschaft

Unsere drei Nachbarschaftstreffs in Barmbek, Langenfelde und Sasel sowie der Gemeinschaftsraum in Schnelsen sind beliebte Anlaufstellen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen, Gruppenangebote von „Nachbarn für Nachbarn“, Treffen und Aktivitäten statt, die das soziale Miteinander stärken und den Austausch unter den Nachbarinnen und Nachbarn fördern. Von Spiel- und Singangeboten, gemeinsamen Kaffeekränzchen oder einem Mittagstisch über Informationsveranstaltungen zu Themen wie Gesundheit, Bildung und Kultur bis zu Lesungen und Festen bieten die Treffpunkte ein vielfältiges Programm für Jung und Alt. Sie sind Orte der Begegnung, gemeinschaftlichen Erlebens, des Austauschs und der gegenseitigen Unterstützung



*Kochcrew beim nachbarschaftlichen Filmmittag
unter dem Motto „Italien“*



*Das Nachbarschaftsfest in der „Stellinger Linse“ mit 700 Besucherinnen
und Besuchern*

Engagement in den Quartieren durch Kooperationen

Die positive Entwicklung unserer Quartiere ist für uns von entscheidender Bedeutung. Daher arbeiten wir eng mit lokalen Organisationen, Vereinen und anderen Einrichtungen zusammen, um das Leben im Quartier aktiv mitzugestalten und zu bereichern. Teilweise sind die Partner in unserem Bestand angesiedelt bzw. wichtige Akteure im Quartier. Durch diese Kooperationen können wir vielfältige Projekte und Initiativen realisieren, die das soziale Angebot in den Quartieren deutlich erweitern. Sei es die Kooperation mit Sportanbietern, die Unterstützung von Jugendclubs, die Organisation von Stadtteilstesten oder die Durchführung von speziellen Angeboten für Menschen mit Demenz – unser Engagement geht über das reine Wohnen hinaus und trägt dazu bei, für unsere Mitglieder ein lebendiges und lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen.

Rückkehr zur Normalität in den Nachbarschaftstreffs

Dank des engagierten Einsatzes der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialen Managements sowie der 41 Ehrenamtlichen konnten 2023 wieder alle Aktivitäten im normalen Umfang und in gewohnter Weise umgesetzt und auch neue Angebote aufgenommen werden, z.B. eine besondere „Digitalsprechstunde“ für Seniorinnen und Senioren. In unseren Nachbarschaftstreffs in Barmbek, Langenfelde und Sasel fanden insgesamt 793 Veranstaltungen und Ausflüge mit 8.944 Teilnehmenden statt – ein Anstieg, mit dem das Niveau vor der Pandemie erreicht ist. Diese erfreuliche Entwicklung spiegelt den Weg zurück zur Normalität wider.



Kinderweihnachtsmärchen „Der gestiefelte Kater“ im Ernst Deutsch Theater

„Repair Café“ und „Linse-Tüftler“

Das gut etablierte „Repair Café“ im Nachbarschaftstreff Langenfelde bleibt eine begehrte Anlaufstelle. In dem offenen Angebot für den Stadtteil besteht seit acht Jahren die Möglichkeit, Elektrogeräte, Fahrräder, Textilien und anderes mit professioneller Unterstützung zu reparieren. Die 22 engagierten „Reparateure“, Helferinnen und Helfer, die diese Veranstaltungen mit Leidenschaft für das Gemeinwohl organisieren, leisten einen wertvollen und nachhaltigen Beitrag für die Menschen wie für die Umwelt.

Das Werkstattangebot „Linse-Tüftler“ folgt ebenfalls dem Leitgedanken „Reparieren statt wegwerfen“. Einmal wöchentlich bieten die Helfenden Unterstützung beim Reparieren an, einschließlich einer Fahrradsprechstunde im Rahmen der Nachbarschaftshilfe. Es zeigte sich erneut, wie gern dieses Angebot von den Mitgliedern angenommen wird. Insgesamt konnten 103 Reparaturen mit der Unterstützung der Ehrenamtlichen durchgeführt werden.

Lebenslanges Wohnen im Quartier

Damit Mitglieder auch im hohen Alter und bei Unterstützungsbedarf in ihrem angestammten Quartier wohnen bleiben können, fördern wir Angebote für ältere Mitglieder. Eines dieser Angebote richtet sich speziell an Menschen, die an Demenz erkrankt sind. In Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) wird in Langenfelde ein Betreuungsangebot am Vormittag bereitgestellt, das vor allem die Angehörigen entlasten soll. Dieses Angebot wird durch einen monatlichen „Bunten Nachmittag“ ergänzt, bei dem gemeinsames Singen und Tanzen im Mittelpunkt steht.

Einkaufsshuttle

In der „Stellinger Linse“, unserem größten zusammenhängenden Wohnquartier, sind nur noch wenige Dienstleistungen des täglichen Bedarfs unmittelbar verfügbar. Seit Juli 2019 bieten wir deshalb in Zusammenarbeit mit dem DRK einen Fahrservice zum Wochenmarkt in Eidelstedt an, um ältere und weniger mobile Menschen zu unterstützen. Der Einkaufsshuttle, finanziell unterstützt vom Bezirksamt Eimsbüttel und unserer Genossenschaft, ist ein fester Bestandteil des Alltags vieler Mitglieder geworden. Beim Bezirksamt Eimsbüttel wurde dieses Projekt inzwischen in die Kategorie „Innovative Seniorenprojekte“ eingestuft.

Sommerfeste

Im Sommer 2023 feierte die Genossenschaft gleich in mehreren Quartieren fröhliche Sommerfeste. Im Herzen der „Stellinger Linse“ fand bei strahlendem Sonnenschein das traditionelle Nachbarschaftsfest statt. In Sasel konnte nach der Pandemie endlich die Eröffnung des neuen Nachbarschaftstreffs gefeiert werden, und auch in Barmbek wollten die Mitglieder nach den vielen Kontaktbeschränkungen ein unbeschwertes Beisammensein genießen. An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei allen Institutionen sowie den freiwilligen Helferinnen und Helfern bedanken! Ohne ihre engagierte Unterstützung wären diese wundervollen Feste nicht möglich gewesen.

Vorweihnachtliche Freuden

Unsere vorweihnachtlichen Aktivitäten erstrahlten 2023 wieder in vollem Glanz. Von den Seniorenweihnachtsfeiern bis zum Kinderweihnachtsmärchen, vom



Basteln am Nikolaustag im Nachbarschaftstreff Langenfelde

Nikolausfest bis zu den gemütlichen Adventsnachmittagen in unseren Nachbarschaftstreffs Barmbek, Langenfelde und Sasel war für jede und jeden etwas dabei. Die Tradition der Segnung der großen Wohnlicht-Kerze und des feierlichen Entzündens der kleinen Kerzen unter einem nachbarschaftlichen Motto wurde auch 2023 wieder mit viel Herzblut zelebriert.

Ein großes Dankeschön

Wir möchten all den ehrenamtlich Aktiven, die mit ihrem unermüdlichen Einsatz die Vielfalt der Angebote rund um unsere Nachbarschaftstreffs ermöglichen, ein großes Dankeschön sagen. Sie sind tragende Säulen unserer Treffs. Mit ihrem Engagement leisten sie einen maßgeblichen Beitrag zu einem positiven Miteinander und bereichern das Leben unserer Gemeinschaft. Ihr Einsatz ist von unschätzbarem Wert für unsere Genossenschaft.

Gemeinsame Ausflüge

Wie jedes Jahr gab es auch 2023 die beliebten Ausflüge unserer Genossenschaft bzw. gemeinsam mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz „WohnPlus3“. Der Ausflug in die Lüneburger Heide, der Besuch eines Apfelhofs im Alten Land und verschiedenste themenbezogene Führungen und Stadtteilrundgänge fanden großen Anklang.



Vorbereitungen zum Sommerfest im Nachbarschaftstreff Barmbek



Treppenhausrundgang in Hamburger Kontor- und Geschäftsbauten

Nachbarschaftsfonds

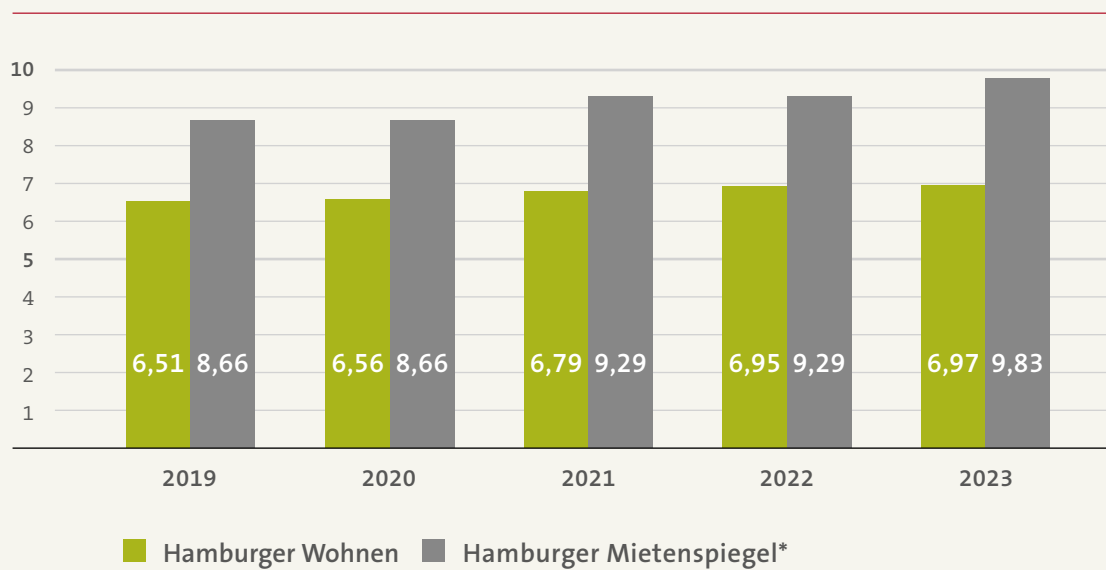
Seit September 2017 haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, finanzielle Unterstützung für selbst organisierte Projekte und Aktivitäten zur Förderung der Nachbarschaft in den Quartieren zu erhalten.

Die Prinzipien unserer Genossenschaft – Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – bilden die Grundlage dieser Projektförderung. Deshalb liegen Idee, Planung und Umsetzung größtenteils in den Händen unserer Mitglieder. Die Genossenschaft steht ihnen dabei gern beratend zur Seite. Jährlich stellen wir insgesamt 30.000 € für die Finanzierung der Projekte bereit. Die Vergabe der Mittel erfolgt auf Basis der eingereichten Anträge unserer Mitglieder durch einen Vergabeausschuss, der aus fünf ehrenamtlich tätigen Mitgliedervertreterinnen und -vertretern besteht.

Im Berichtsjahr wurden vier Projekte umgesetzt. Die Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ hat mit der finanziellen Unterstützung einen Erste-Hilfe-Kurs organisiert, und in unserem Wohnquartier in Sasel wurde zur großen Freude der begeisterten Spielerinnen und Spieler die Boule-Bahn erneuert. Außerdem wurden zwei Projekte der Baugemeinschaft „Staddorf-AltoJa“ unterstützt: eine „Klönsschnackbank“ vor dem Haus und ein gemeinsames Sommerfest.

Entwicklung der genossenschaftlichen Nutzungsgebühren

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



*Der Hamburger Mietenspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert.

Nutzungsgebühren und Nebenkosten

Unser oberstes Ziel ist es, unsere Mitglieder durch eine hochwertige, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. Wir realisieren dies durch ein Angebot mit überdurchschnittlicher Wohnqualität zu vergleichsweise niedrigen Mieten – ergänzt durch ein hohes Dienstleistungsniveau sowie attraktive Zusatzleistungen rund um das Thema Wohnen.

Im Jahr 2023 belief sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr auf 6,97 € (Vorjahr: 6,95 €) je m² Wohnfläche und Monat. Damit blieben die Nutzungsgebühren im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Vergleichsmiete gemäß dem Hamburger Mietenspiegel lag am Stichtag 1. April 2023 durchschnittlich bei 9,83 € je m² Wohnfläche und Monat. Unsere Nutzungsgebühren sind somit erheblich niedriger als die Vergleichswerte und tragen wesentlich zu einem ausgeglichenen und fairen Wohnungsmarkt bei.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben sich im Berichtsjahr aufgrund von Preissteigerungen insgesamt um rund 8 % erhöht. Dagegen sind die Heizkosten mit rund 2 % nur leicht gestiegen. Allerdings hängt der Wärmeverbrauch weiterhin stark vom energetischen

Zustand der Gebäude und der Art der Wärmeversorgung ab. Unsere langjährigen Modernisierungsmaßnahmen wirken sich besonders positiv aus und dämpfen die Preissteigerungen in den meisten Wohnanlagen aufgrund des dadurch geringeren Energiebedarfs.

Dank unserer Beteiligung am Rahmenabkommen mit E.ON profitieren unsere Bewohnerinnen und Bewohner mit Gasheizung zumindest bei den Heizkosten von stabilen Preisen. Eine Tranchenbeschaffung über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sichert bis 2024 günstige Konditionen. 2023 wurde ein neuer Rahmenvertrag mit einer Laufzeit bis 2027 geschlossen.

Für unsere Wohnanlagen mit Fernwärmeanschluss hat sich seit dem Rekordpreishoch 2022 eine leichte Entspannung eingestellt, wobei sich die Preise allerdings weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Teilweise wurden die Auswirkungen der Energiekrise durch staatliche Sonderzahlungen und -leistungen im Berichtsjahr gemildert.

Mittelfristig ist zu erwarten, dass die Heizkosten aufgrund der Abkopplung von den günstigeren russischen Energielieferungen, wegen Klimaschutzmaßnahmen und durch Inflation auf einem höheren

Niveau bleiben werden. Neue Steigerungen könnten durch die steigende CO₂-Bepreisung fossiler Energieträger wie Erdgas entstehen.

Mit einer zunehmenden CO₂-Bepreisung sollen Anreize für energieeffizientes Verhalten geschaffen werden. Gemäß den neuen gesetzlichen Bestimmungen müssen grundsätzlich beide Mietparteien einen Teil der finanziellen Belastung tragen, die durch den CO₂-Ausstoß bei der Beheizung der Wohnräume entsteht, wobei der jeweilige Anteil vom tatsächlichen Energieverbrauch abhängt. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein im Vergleich hoher Energieverbrauch allein auf eine niedrige Energieeffizienz des Gebäudes zurückzuführen ist und nicht auch vom individuellen Nutzerverhalten beeinflusst wird. Daher muss der Vermieter bei sehr hohen Verbräuchen bis zu 100 % der Abgabe tragen, während bei sehr niedrigen Verbräuchen die Mieterinnen und Mieter den größeren oder sogar vollständigen Anteil der Abgabe übernehmen müssen. Dank unseres insgesamt hohen Gebäudestandards und damit verbunden geringen Energieverbrauchs fällt der Anteil, der zulasten der Genossenschaft geht, voraussichtlich entsprechend niedrig aus.

Die Ausstattung unserer Wohnanlagen mit einem Hochleistungsglasfasernetz bis in die Wohnungen wirkt sich auch auf die Betriebskosten aus. Das Glasfaserbereitstellungsentgelt und der Betriebsstrom werden über die Betriebskosten abgerechnet. Die Verträge mit dem Grundversorger schließen die Mitglieder zukünftig direkt und entsprechend ihren individuell ausgewählten Leistungen ab. Dank der Kostenbeteiligung der Genossenschaft am Netzausbau profitieren die Mitglieder von sehr günstigen Konditionen, sofern sie sich entscheiden, auch weiterhin Kund*in von willy.tel zu bleiben.

In der Vergangenheit erfolgte die Versorgung mit Kabelfernsehen in der Regel über einen Sammelvertrag, den die Genossenschaft zu vergünstigten Konditionen abschloss. Die Gebühren wurden dann als Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Da der Gesetzgeber das Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren abgeschafft hat, ist eine Umlage spätestens ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr zulässig. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen ihre Verträge daher nun direkt mit dem Versorger abschließen.

Digitalisierungsprojekte

Die Digitalisierung ist zu einer wesentlichen Aufgabe geworden. Sie unterstützt uns langfristig bei der Bewältigung der zunehmenden Arbeitsverdichtung. Im Herbst 2023 konnte z. B. die mobile Wohnungsabnahme eingeführt werden. Die Wohnungsabnahmen werden jetzt sehr detailliert dokumentiert und den Mitgliedern digital zur Verfügung gestellt.

Im Berichtsjahr wurde zudem mit der Schaffung eines Mitgliederportals begonnen – ein wichtiger Baustein für die schnelle und unkomplizierte digitale Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Die Registrierung und Nutzung wird für unsere Mitglieder ab dem Sommer 2024 möglich sein.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich gezeigt, dass die Digitalisierung unsere Arbeitswelt zunehmend prägt. Mobiles Arbeiten, Videokonferenzen und Onlineseminare haben sich nicht nur bewährt, sondern sind inzwischen fest im Arbeitsalltag verankert und werden von unseren Teammitgliedern sehr geschätzt. Dennoch sind nach der Pandemie auch die Rückkehr zu persönlichen Begegnungen und der direkte Austausch von großer Bedeutung und ein wichtiger Bestandteil unserer Zusammenarbeit.

Die laufenden Projekte im Neubau, in der Modernisierung und im Sozialen Management sowie die laufende Umsetzung von Sonderprojekten sind Ausdruck unseres Engagements für die Entwicklung der Genossenschaft. An dieser Stelle möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren herzlichen Dank aussprechen. Ihr Einsatz und ihre wertvolle Mitarbeit tragen maßgeblich dazu bei, dass wir uns kontinuierlich weiterentwickeln und unseren Mitgliedern einen qualitativ hochwertigen Service bieten können.

Ein besonderer Dank gilt auch unserem Betriebsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Seine Unterstützung ist ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmenskultur.

Ordentliche Vertreterversammlung

Die 49. ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 8. Juni 2023 im Hotel „Hafen Hamburg“ statt. Von den 93 Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft waren 52 erschienen. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2021 sowie über alle wesentlichen Entwicklungen insbesondere des Jahres 2022 in der Genossenschaft informiert. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2022 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2022. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Auf der Vertreterversammlung wurde Hardy Heymann mit großer Wertschätzung für seine über zwei Jahrzehnte dauernde Tätigkeit in der Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Als seine Nachfolgerin wurde Sandra Koth begrüßt, die seit dem 1. März 2023 als hauptamtliches Vorstandsmitglied tätig ist.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Inga Schroeder und Dr. Wolfgang Rieß jeweils für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt. In seiner konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat Dr. Wolfgang Rieß als Vorsitzenden und Inga Schroeder als stellvertretende Vorsitzende.

Gesetzliche Prüfung

Vom 22. Mai bis 16. Juni 2023 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2022 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 Aufsichtsrangs 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 Wohnungsversorgung.

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

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

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft. Der Lagebericht für 2022 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 2023 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, 3. Juli 2023

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

Kues
Wirtschaftsprüferin

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2023	702.420,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	20.964,41 €
Bilanzgewinn	723.384,41 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 10. April 2024

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand



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 insgesamt 5.023 Wohnungen mit 320.684 m² Wohnfläche sowie 28 Gewerbeeinheiten und 7 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Zugang von 20 fertiggestellten Wohnungen in der Möllner Landstraße (WIE 89) sowie 19 Wohnungen in zwei Mitte Dezember 2023 bezogenen Hauseingängen der Dieselstraße in Barmbek (WIE 90). An Parkraum hielten wir 1.316 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 910 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 5,2% im Vorjahr auf 5,5% leicht gestiegen. Von den 276 Kündigungen zogen 53 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 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	40.360	39.912	38.987
Instandhaltungsaufwendungen	9.859	10.279	9.387
Zinsaufwendungen	2.236	2.232	1.648
Jahresüberschuss	4.442	4.423	4.772

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber der Planung vermindert. Dies liegt an – gegenüber der Planung – verminderten Zuschüssen und verminderten Erträgen aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 419 T€ höher ausgefallen. Gründe hierfür sind u. a. Preissteigerungen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 31,41 €/m². Zusätzlich wurden 6,05 Mio. € für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet (18,49 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 49,90 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 44,78 €/m²) betragen.

Der Personalaufwand ist um 650 T€ niedriger ausgefallen als erwartet, da u. a. das Gutachten für die Pensionsrückstellungen zu deutlich niedrigeren Zuführungen führte.

Die Zinsaufwendungen sowie der Jahresüberschuss entsprechen nahezu der Planung.

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 2023 weiterhin die Außenanlagen mit der Parkpalette in Steilshoop für 5 Genossenschaften, darunter unsere Genossenschaft. Ferner verwaltet die HWP für Hamburg Leuchtfeuer Festland gGmbH eine Wohnanlage mit 27 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten 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 nach wie vor. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer weitgehenden Zurückhaltung potentieller Investoren bezüglich neuer Wohnungsbauprojekte. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen neben den Unsicherheiten der Transformation in eine klimagerechte Gesellschaft auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Verunsicherungen bezüglich der weiteren Auswirkungen. Die Folgen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte infolge von möglichen Flüchtlingsbewegungen.

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 2023:

Vermögenslage

Aktiva	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	276.668,8	87,3	266.391,8	92,5	+10.277,0
Umlaufvermögen	40.166,9	12,7	21.505,3	7,5	+18.661,6
Bilanzsumme	316.835,7	100,0	287.897,1	100,0	+28.938,6
Passiva					
Eigenkapital	114.597,6	36,2	110.525,4	38,4	+4.072,2
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	5.462,3	1,7	5.188,5	1,8	+273,8
· Verbindlichkeiten	180.055,6	56,8	153.828,0	53,4	+26.227,6
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	16.720,2	5,3	18.355,2	6,4	-1.635,0
Bilanzsumme	316.835,7	100,0	287.897,1	100,0	+28.938,6

Das Anlagevermögen beträgt 87,3% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 18,36 Mio. € abzüglich der Abschreibungen in Höhe von 8,21 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben um 15,90 Mio. €: Die erhöhte Liquidität aus Darlehensauszahlungen wird teilweise erst in den Folgejahren benötigt und bis dahin zinsbringend angelegt. Darüber hinaus erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 423 T€. Hinzu kommen Erhöhungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 2,10 Mio. €.

Bei einer um rund 10,1% gestiegenen Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital 36,2%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (4,42 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (346 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (696 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 erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen um 1,49 Mio. € sowie die kurzfristigen Rückstellungen um 353 T€. Dem stehen Verminderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 980 T€ sowie die Rückzahlung eines kurzfristigen Darlehens um 2,5 Mio. € 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. €. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch im Jahr 2023.

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 1,30% gegenüber 1,07% im Jahr 2022.

Im Berichtsjahr wurden für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit Darlehen in Höhe von 39,35 Mio. € aufgenommen. Deren Verwendung erfolgt teilweise erst in den Folgejahren. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,53% bei KfW-Darlehen und 2,45% bei anderen Darlehen. Der kurzfristige Terminkredit in Höhe von 2,50 Mio. € wurde im Berichtsjahr zurückgezahlt. Umschuldungen fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2023 in Anlehnung an DRS 21:

Kapitalflussrechnung

	2023	2022
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.422,6	4.771,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.213,8	8.142,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	273,9	1.022,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,6	0,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	12.907,7	13.937,4
Zunahme sonstiger Aktiva	-427,0	-104,9
Zunahme sonstiger Passiva	1.117,5	363,7
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	-58,1	31,2
Zinsaufwendungen	2.182,9	1.524,2
Zinserträge	-556,4	-40,5
Ertragsteueraufwand	0,0	1,4
Ertragsteuerzahlungen	-9,3	-3,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.157,3	15.708,7
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,5	44,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.885,8	-41.644,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	192,3	0,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	4.287,4	0,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-5.551,2	-655,9
Erhaltene Zinsen	473,2	40,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.463,6	-42.215,1
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	346,0	183,3
Einzahlung aus Darlehensvalutierung	39.351,1	42.500,0
Planmäßige Tilgungen	-10.986,1	-9.213,2
Außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-3.887,3	-5.000,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	186,3
Gezahlte Zinsen	-2.182,9	-1.524,2
Auszahlungen für Dividenden	-696,4	-681,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.944,4	26.450,7
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	14.638,1	-55,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.428,7	1.484,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	16.066,8	1.428,7

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 1,99 Mio. € für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2023 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.4. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,42 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 349 T€ vermindert. Er gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+5.559,7	+6.552,4	-992,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-967,8	-1.115,3	+147,5
Betreuung	-5,5	+2,5	-8,0
Finanzen	+551,8	-20,3	+572,1
Neutrales Ergebnis	+36,2	+230,9	-194,7
Sonstiges	-751,8	-878,5	+126,7
Jahresüberschuss	+4.422,6	+4.771,7	-349,1

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich erneut gegenüber dem Vorjahr. Während sich die Mieteinnahmen um 384 T€ erhöhten und die Verwaltungskosten um 423 T€ sanken, stiegen die Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 951 T€. Auch die Kapitalkosten stiegen um 659 T€.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis erhöhte sich zum Vorjahr wegen erhöhter Zinseinnahmen auf kurzfristige Festgeldanlagen. Das neutrale Ergebnis wurde u. a. durch verminderte Rückstellungsaufösungen negativ beeinflusst. In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (703 T€) enthalten.

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.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Die hohen Energiepreise können über 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. Um diese besser beurteilen zu können, haben wir im Berichtsjahr erstmalig eine CO₂-Bilanz auf Basis der Verbrauchswerte 2021 erstellt. Zukünftig ist geplant, dies mindestens alle zwei Jahre zu wiederholen, um die Auswirkungen unserer energetischen Modernisierungsmaßnahmen messbar zu machen. In diesem Jahr werden wir eine weitere CO₂-Bilanz erstellen, dann auf Basis der Verbrauchswerte 2023.

Darüber hinaus erarbeiten wir eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Ziel ist es, im kommenden Jahr diese langfristige Strategieplanung und damit unseren geplanten Weg in einen klimaneutralen Gebäudebestand fertig zu stellen.

Bis dahin werden wir unsere Investitionen in den Bestand auf Basis früherer Planungen, sowohl in den Klimaschutz als auch in die Innenausstattung in den Objekten, fortsetzen.

Zur Bekämpfung der Inflation und Erreichung ihrer Zielrate von zwei Prozent hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Diese Steuerungsmaßnahmen zeigen Wirkung. So hat sich die Inflation deutlich zurück entwickelt. Die Aufnahme neuer Darlehen hat sich u. a. durch die Geldpolitik der EZB jedoch erheblich verteuert. Zur Finanzierung unserer Neubauprojekte konnten und können wir aber erfreulicherweise auf zinsgünstige öffentliche Förderdarlehen zurückgreifen und damit den Zinsaufwand reduzieren. Auch ergeben sich derzeit keine nennenswerten Prolongationsrisiken.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert und die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Zur Abmilderung weiter in der Zukunft liegender Zinsänderungsrisiken haben wir darüber hinaus im März dieses Jahres weitere Bausparverträge abgeschlossen.

Nach wie vor bestehen Risiken durch gestiegene Baukosten und Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien sowie Fachkräftemangel). Glücklicherweise haben diese für die 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 WIE 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 (WIE 89) wurde im Mai 2023 bezogen. Es fallen voraussichtlich noch kleinere Restzahlungen (23 T€) an. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 6,90 Mio. €.

Seit Anfang 2022 befindet sich das Neubauprojekt Dieselstraße / Schlicksweg (WIE 90) mit 101 Wohnungen, 63 davon öffentlich gefördert in der Umsetzung. Zwei Hauseingänge in der Dieselstraße mit 19 Wohnungen wurden im Dezember bereits bezogen. 82 Wohnungen folgen zwischen Februar und Mai dieses Jahres. Dafür werden weitere Baukosten in Höhe von rund 4,30 Mio. € anfallen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 43,15 Mio. €.

Ein weiterer Neubau entsteht im Baakenhafen in der HafenCity (WIE 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 Ende dieses Jahres geplant. Im Jahr 2024 werden rund 6,65 Mio. € an weiteren Baukosten anfallen.

Darüber hinaus planen wir einen weiteren Neubau von 59 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum im Schlicksweg (WIE 92) auf dem Nachbargrundstück zur WIE 90. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird rund 27,50 Mio. € betragen, hiervon werden 4,50 Mio. € für Grundstückserwerb und Baukosten im Jahr 2024 anfallen. Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant.

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.

Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung sieht im laufenden Jahr ein Investitionsvolumen in Höhe von 14,72 Mio. € vor. Davon entfallen rund 5,01 Mio. € auf aktivierungsfähige Modernisierungen. Damit setzen wir unsere umfangreichen Investitionen in unseren Gebäudebestand, sowohl energetisch als auch in der Innenausstattung unserer Wohnungen, auch in 2024 fort. In den Folgejahren sind ebenfalls hohe Investitionen in den Bestand geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 42,1 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,4 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,6 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,3 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 10. April 2024

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand



Sandra Koth



Sönke Selk



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE IN EURO	2023	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	68.758,09	72.561,09
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.118.349,39	222.974.900,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	11.365,00	15.829,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.030,00	188.066,00
5. Anlagen im Bau	39.809.375,53	42.543.725,35
6. Bauvorbereitungskosten	1.252.425,64	429.251,91
	276.432.545,56	266.151.772,48
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	276.668.763,21	266.391.793,13
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	9.896.386,07	9.473.732,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	140.921,56	132.415,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	628,53	749,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.009,77	1.802,34
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.479,10	21.633,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.218.679,30	4.123.224,95
	6.382.718,26	4.279.825,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.066.826,52	1.428.691,23
2. Bausparguthaben	1.557.449,90	5.293.746,76
	22.624.276,42	6.722.437,99
Umlaufvermögen insgesamt	38.903.380,75	20.475.995,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.263.539,74	1.029.305,79
Bilanzsumme	316.835.683,70	287.897.094,53

PASSIVSEITE IN EURO	2023	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	227.800,00	219.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.920.750,00	17.602.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	125.650,00	106.900,00
	18.274.200,00	17.928.250,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	11.330.000,00	10.880.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	450.000,00	(480.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	16.000.000,00	16.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(1.000.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	68.270.000,00	65.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.270.000,00	(2.600.000,00)
	95.600.000,00	91.880.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	20.806,57	25.456,33
2. Jahresüberschuss	4.422.577,84	4.771.716,24
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.720.000,00	-4.080.000,00
	723.384,41	717.172,57
Eigenkapital insgesamt	114.597.584,41	110.525.422,57
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.303.668,00	4.163.405,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.117.599,29	1.630.790,73
	6.421.267,29	5.794.195,73
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.206.557,61	121.371.529,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.849.085,48	34.957.165,47
3. Erhaltene Anzahlungen	12.315.044,67	10.820.874,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.849,29	52.593,40
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	362,55	281,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.250.859,42	4.230.434,87
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.847,77	26.833,80
8. Sonstige Verbindlichkeiten	30.149,59	28.757,99
· davon aus Steuern	3.993,85	(4.716,30)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.556,54	(0,00)
	195.723.756,38	171.488.469,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten	93.075,62	89.006,28
Bilanzsumme	316.835.683,70	287.897.094,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in Euro

	2023		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		39.911.981,38	38.987.357,37
b) aus der Betreuungstätigkeit		21.776,08	22.086,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.513,44	11.330,76
		39.945.270,90	39.020.774,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		422.653,68	681.062,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		218.828,14	518.569,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.987.052,53	17.820.540,10
Rohergebnis		21.599.700,19	22.399.866,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		3.656.843,20	3.617.089,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		909.797,46	1.557.565,74
· davon für Altersversorgung	218.431,62		(843.671,95)
		4.566.640,66	5.174.655,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.213.846,71	8.142.946,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.421.570,11	1.421.635,68
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		482,15	475,48
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		568.180,70	60.980,72
		568.662,85	61.456,20
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.232.084,79	1.647.599,11
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	49.239,94		(123.425,18)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	1.381,00
12. Ergebnis nach Steuern		5.734.220,77	6.073.105,39
13. Sonstige Steuern		1.311.642,93	1.301.389,15
14. Jahresüberschuss		4.422.577,84	4.771.716,24
15. Gewinnvortrag		20.806,57	25.456,33
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.720.000,00	4.080.000,00
17. Bilanzgewinn		723.384,41	717.172,57

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31. Dezember 2023

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 31.12.2023 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 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 (WIE 70, 71, 79) über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der WIE 54 bis 63 und für die WIE 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 1,82% (Vorjahr 1,78%) 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 1,74% (Vorjahr 1,44%) zum 31.12.2023 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				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	417.721,75	13.308,93	0,00	0,00	431.030,68
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	389.205.928,94	6.138.247,12	15.985,57	14.131.467,04	409.459.657,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	193.218,79	2.281,23	6.773,06	0,00	188.726,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.356.986,23	134.562,13	15.886,99	0,00	1.475.661,37
Anlagen im Bau	42.543.725,35	11.397.117,22	0,00	-14.131.467,04	39.809.375,53
Bauvorbereitungskosten	429.251,91	823.173,73	0,00	0,00	1.252.425,64
	433.729.111,22	18.495.381,43	38.645,62	0,00	452.185.847,03
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	434.314.292,53	18.508.690,36	38.645,62	0,00	452.784.337,27

- Bei den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ handelt es sich neben Nachaktivierungen fertiggestellter Neubauten und Anschaffungskosten für Fahrradboxen (85 T€) um folgende Modernisierungskosten:
 - Grenzacker 18–24 (WIE 44) Vorplanung 129 T€
 - Försterweg 56–80 (WIE 18) 246 T€
 - Hörgensweg/Rebenacker (WIE 30) 4.917 T€
 - Dimpfelweg (WIE 12) 761 T€.

Der Abgang betrifft einen zurückgezahlten Erschließungsbeitrag (WIE 41) in Höhe von 16 T€.

Bei den Umbuchungen handelt es sich um den fertiggestellten Neubau WIE 89 in der Möllner Landstraße (6,87 Mio. €) sowie den ersten fertiggestellten Neubauabschnitt WIE 90 in der Dieselstraße (7,26 Mio. €).

- Die Zugänge in Anlagen im Bau betreffen drei in 2022 begonnene Neubauvorhaben:
 - Möllner Landstraße (WIE 89) 0,47 Mio. €
 - Dieselstraße/Schlicksweg (WIE 90) 7,90 Mio. €
 - Versmannstraße (WIE 91) 3,02 Mio. €.

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
345.160,66	17.111,93	0,00	362.272,59	72.561,09	68.758,09
166.231.028,72	8.110.279,42	0,00	174.341.308,14	222.974.900,22	235.118.349,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
177.389,79	6.745,23	6.773,06	177.361,96	15.829,00	11.365,00
1.168.920,23	79.710,13	13.998,99	1.234.631,37	188.066,00	241.030,00
0,00	0,00	0,00	0,00	42.543.725,35	39.809.375,53
0,00	0,00	0,00	0,00	429.251,91	1.252.425,64
167.577.338,74	8.196.734,78	20.772,05	175.753.301,47	266.151.772,48	276.432.545,56
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
167.922.499,40	8.213.846,71	20.772,05	176.115.574,06	266.391.793,13	276.668.763,21

Die Möllner Landstraße (WIE 89) mit Baukosten von insgesamt 6,87 Mio. € wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.

In der Dieselstraße (WIE 90) wurden 2 Hauseingänge bereits Mitte Dezember bezogen. Hierfür wurden anteilig 7,26 Mio. € in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht. Die Fertigstellung der restlichen Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2024.

- Die Zugänge in den Bauvorbereitungskosten betreffen unser Neubauvorhaben WIE 92 im Schlicksweg (800 T€) sowie Planungskosten für einen Büroumbau (23 T€).
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 9,90 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 12,32 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 280 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB.

- In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung in Höhe von 677 T€ für den Fassadenschaden unseres Neubaus in der Shanghaiallee (WIE 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 31.12.2023 sind noch 123 T€ enthalten. Ebenfalls in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht wurden Investitionszuschüsse 2021 bis 2023 in Höhe von 1,32 Mio. € 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 31.12.2023 sind noch 1,13 Mio. € enthalten.
- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,82%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,74%) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 52.747 €. 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 198 T€ sowie Rückstellungen für zugesagte Altersteilzeitverträge in Höhe von 1,07 Mio. € enthalten.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeitspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2023	mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.206.557,61 (121.371.529,25)	10.120.510,65 (11.486.622,39)	136.086.046,96 (109.884.906,86)	93.669.271,47 (73.500.163,75)	146.206.557,61 (121.371.529,25)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.849.085,48 (34.957.165,47)	1.133.607,71 (1.108.079,99)	32.715.477,77 (33.849.085,48)	28.667.359,43 (29.542.593,73)	33.849.085,48 (34.957.165,47)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	12.315.044,67 (10.820.874,00)	12.315.044,67 (10.820.874,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.849,29 (52.593,40)	22.211,47 (30.955,58)	21.637,82 (21.637,82)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	362,55 (281,17)	362,55 (281,17)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.250.859,42 (4.230.434,87)	3.250.859,42 (4.230.434,87)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.847,77 (26.833,80)	27.847,77 (26.833,80)				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.149,59 (28.757,99)	30.149,59 (28.757,99)				
Gesamtbetrag Vorjahr	195.723.756,38 (171.488.469,95)	26.900.593,83 (27.732.839,79)	168.823.162,55 (143.755.630,16)	122.336.630,90 (103.042.757,48)	180.055.643,09 (156.328.694,72)	

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.

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Rückstellungsaufösungen in Höhe von 34 T€ enthalten.
- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 8 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg sowie 5 T€ aus der Abzinsung von Altersteilzeitrückstellungen enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 47 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 2 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 31.12.2023 über Eigenkapital in Höhe von 165,6 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 7,2 T€. Gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 27,8 T€ sowie eine kurzfristige Forderung in Höhe von 21,5 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere Neubauvorhaben WIE 89 bis 92. Wir rechnen mit Baukosten einschließlich Grundstückskosten in Höhe von rund 15,5 Mio. € im Jahr 2024 sowie 12,9 Mio. € im Jahr 2025.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	23,0	6,75
Technische Mitarbeiter*innen	6,0	0,0
Hauswarte u. a.	13,25	5,25
Gesamt	42,25	12,0

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

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

Mitglieder

Anfang 2023	7.533
Zugang	257
Abgang	184
Ende 2023	7.606

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um 318.650,00 € auf 17.920.750,00 € 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 10. April 2024 wurden 450 T€ in die Gesetzliche Rücklage sowie 3,27 Mio. € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Bilanzgewinn von 723.384,41 €. 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 2023	702.420,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	20.964,41 €
Bilanzgewinn	723.384,41 €

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, 10. April 2024

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand



Sandra Koth Sönke Selk



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2023 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium wieder vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über Planungen berichten lassen und 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.

Im Jahr 2023 war der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit personellen Themen in gleich zwei Gremien beschäftigt.

Mit dem Vorstand galt es, die Zusammenarbeit nach der Bestellung von Sandra Koth zur Vorständin neu zu etablieren. Einige Aufgabenbereiche im Vorstand wurden neu aufgeteilt und zugeordnet. Tatsächlich gestaltete sich der Übergang allerdings sehr reibungslos und es wurden in gewohnt guter Atmosphäre alle notwendigen Themen weiterverfolgt und weiterentwickelt.

Im Aufsichtsrat zeichnet sich durch das altersbedingte Ausscheiden eines Mitgliedes im Sommer 2024 eine Neubesetzung ab. Dies ist dann das erste Mal seit über 15 Jahren, dass ein neuer Kandidat oder eine neue Kandidatin für die Mitarbeit im Aufsichtsrat gefunden werden muss. Die Vorgespräche dazu waren ebenfalls ein Schwerpunkt der Arbeit in diesem Jahr.

Weiterhin ist die Neubautätigkeit ein sich ständig wandelndes Themenfeld. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für die Entwicklung des Wohnungsbestands der Genossenschaft und noch immer extrem hoher Baukosten müssen ständig Anpassungen und neue Ideen für die Neubau- und Neuerwerbstätigkeit vorgenommen bzw. entwickelt werden – und das alles auch in Einklang mit den u.a. anstehenden klimagerechten Anpassungen unserer Bestände.

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 2023 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2023 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, 11. April 2024

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.

Vorstandswechsel

Im April 2023 hat Dr. Hardy Heymann sich in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Mit Wirkung zum 1. Mai 2023 trat Sandra Koth seine Nachfolge an und führt seitdem die Stiftung gemeinsam mit Sönke Selk und Simone Zückler.

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 2023 eine Dividende.

Geförderte Projekte 2023

Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung konnten im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 17 Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung, der Behindertenintegration und der Völkerverständigung mit einem Volumen von rund 28.000 € gefördert werden. Viele der Zusagen wurden bereits in Aktionen umgesetzt.

Zu den geförderten Projekten zählten mehrere spannende Inklusions- und Kulturprojekte, gemeinschaftsfördernde Aktivitäten für alle Altersgruppen und verschiedene Integrationsprojekte für Flüchtlinge in unseren Wohnquartieren. Einige dieser



„Grenzen sind relativ“-Festival



Auftritt des Chors „Älter und besser“



Projektbezogene Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten des Wohnprojekts Festland von Hamburg Leuchtfleur

Projekte unterstützt unsere Stiftung bereits seit vielen Jahren, z. B. die jährliche Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren, das Stadtteilstfest Barmbek „Kultur bewegt“ oder als Inklusionsprojekt das Festival „Grenzen sind relativ“.

Wir freuen uns über alle Projekte, die 2023 mit unserer Unterstützung umgesetzt werden konnten.

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 hohen Zahl der Förderanträge im ersten Quartal 2024 rechnen wir auch für 2024 mit



Fußballturnier im Rahmen der Flüchtlingshilfe



Projektbezogene Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten des Wohnprojekts Festland von Hamburg Leuchtfeuer



Das inklusive Theaterprojekt „TRICKSTER INKLUSIV“

einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird. Es liegen bereits viele 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 groß-

zügigen Spenden zur Weihnachtszeit – geschäftlich mit der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG verbundene Unternehmen spendeten rund 20.000 €, die der Stiftungsarbeit in der nahen Zukunft zugutekommen werden.

Hamburg, 10. April 2024

Stiftung Hamburger Wohnen
Der Vorstand


Sandra Koth


Sönke Selk


Simone Zückler

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
E-Mail: info@hamburgerwohnen.de
www.hamburgerwohnen.de

Gestaltung und Realisation:

Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Hamburg

Text:

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Reinhard Pfeiffer und Antje Noah-Scheinert, 3F Kommunikation (S. 8–19), Bremen

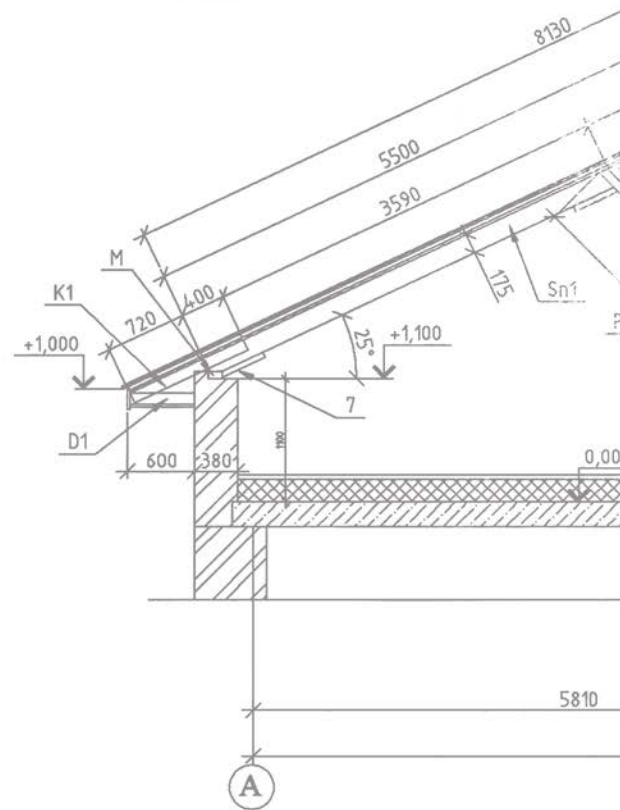
Druck:

Eurodruck – in der Printarena, Hamburg

Bildnachweis:

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG (sofern nicht anders angegeben), Shutterstock,
Foto: Sergey Nivens (Titel), Jann Wilken (S. 4, 8, 10, 11 unten, 12, 14, 15, 16, 18 unten, 19),
Hauke Hass (S. 11 oben, 23, 24, 25, 28 rechts), bof architekten (S. 13, 26), Elfriede Marx (S. 18 oben),
Adobe Stock, Foto: Daniel (S. 21), Sinje Hasheider (S. 27), Sven Langholz (S. 28 links),
Hermann Jansen (S. 29), Oliver Fantitsch (S. 32), Jonas Walzberg (S. 61 oben links),
Hennig Bode (S. 61 oben rechts), Hamburg Leuchtfeuer gGmbH (S. 61 unten, 62 unten links),
First Contact e.V. (S. 62 oben), TRICKSTER INKLUSIV – Theater für alle e.V. (S. 62 unten rechts)





Ihr Zuhause mit Zukunft!