



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Zukunft *bauen* heißt *gemeinsam* handeln

► **Bürgerweide: Durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur wird den Bewohnern der Zugang zur Elektromobilität erleichtert.**



Das Jahr 2022 in Zahlen	04
Auf einen Blick	06
Vorstand und Aufsichtsrat	07
Bericht des Vorstands	08
Lagebericht	24
Bilanz	30
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	32
Anhang	34
Wohnungsbestand	40
Bericht des Aufsichtsrats	41

Zukunft *bauen* heißt *gemeinsam handeln*

2022 war in jeder Hinsicht ein außergewöhnliches Jahr – für unsere Baugenossenschaft und für jeden Einzelnen. Unsicherheit und Ungewissheit, sei es hervorgerufen durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine oder die Politik auf nationaler und internationaler Ebene – mit den daraus resultierenden Folgen für die deutsche Wirtschaft –, halten uns auch 2023 in Atem und werden uns möglicherweise noch Jahre begleiten. Um zuverlässigen Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren zu garantieren, müssen die Stadt Hamburg und die hier agierenden Genossenschaften enger zusammenarbeiten. Nur so können die Krisen bewältigt und unser Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die umfangreichen Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sichern die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände. Gerade vor dem Hintergrund der dramatisch gestiegenen und weiter steigenden Energiekosten wird

deutlich, wie wichtig diese Investitionen sind, um auch die Nebenkosten bezahlbar zu halten. Im Hinblick auf die CO₂-Bilanzierung und die geplante EU-Gebäudeklassifizierung wurde bereits ein Modernisierungsfahrplan erstellt. Es hat sich gezeigt, dass sich die konsequente energetische Optimierung unseres Bestandes positiv auf die Klimabilanz der Genossenschaft und damit auch auf die Verbräuche unserer Mitglieder in den optimierten Objekten auswirkt.

Getragen vom großen Engagement unserer Mitglieder sowie der Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere Genossenschaft können wir auch für das abgelaufene Geschäftsjahr wieder ein solides Ergebnis vorweisen. Für die gute Zusammenarbeit und das große Engagement möchten wir den Mitgliedern und Vertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen weiteren Beteiligten ein herzliches Dankeschön aussprechen.

Das Jahr 2022 in Zahlen

6.999
Wohnungen

452.058 m²
Wohnfläche

2.511
Stellplätze in Tiefgaragen
und Einzelgaragen mit
891
offenen Stellplätzen

9.227
Mitglieder

64
Mitarbeiter

45.156 m²
Gesamtnutzfläche

16
Gewerbe-
einheiten

35,7 Mio. €

Gesamtinvestitionsvolumen

9,0 Mio. €

Jahresüberschuss

11,0 Mio. €

Instandhaltungsaufwendungen

43,4 %

Eigenkapitalquote

**25,6
Mio. €**

Geschäftsguthaben



► ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	391.914,7 T€	375.030,0 T€	370.716,8 T€	351.535,6 T€
Anlagevermögen	376.638,1 T€	361.018,7 T€	357.043,4 T€	338.532,1 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	170.024,4 T€ 43,4%	161.512,7 T€ 43,1%	154.454,7 T€ 41,7%	147.400,1 T€ 41,9%
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	25.618,7 T€	25.144,7 T€	24.604,7 T€	23.909,9 T€
Rückstellungen	10.954,4 T€	9.553,4 T€	8.999,2 T€	7.917,4 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	53.501,9 T€	50.957,1 T€	49.190,9 T€	47.735,6 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	24.922,8 T€ 9.910,3 T€	22.989,6 T€ 10.140,3 T€	22.489,1 T€ 10.057,9 T€	23.105,4 T€ 10.783,3 T€
Jahresüberschuss	8.997,3 T€	7.450,4 T€	7.280,3 T€	5.334,6 T€
Wohnungsbestand	6.999	6.948	6.997	6.832
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	432 6,2%	523 7,5%	559 8,0%	494 7,2%
Mitglieder	9.227	9.110	8.994	8.903
Mitarbeiter	64	63	61	62
Auszubildende	3	3	2	2

▼ **Bürgerweide:** Hier fand eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen im Rahmen der Quartiersentwicklung für ein ansprechendes Wohnumfeld statt.





▲ Wolliner Straße: Hier wurden insgesamt 93 Wohnungen energetisch modernisiert.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

► ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2022

VORSTAND	Daniel Kirsch	Vorsitzender
	Andreas Paasch	
	Alexander Schubert	
AUFSICHTSRAT	Peter Axmann	Vorsitzender
	Andreas Hunck	Stellvertretender Vorsitzender
	Birgit Walter-Gothknecht	Schriftführerin
	Ruth Breiholdt	
	Albert Feldkamp	
	Eckhard Schönknecht	

Bericht des Vorstands: Entwicklung und Unternehmenspolitik



Die Grundstücks-
und Wohnungs-
wirtschaft trägt

10 %

zur gesamt-
deutschen Brutto-
wertschöpfung bei

Wirtschaftliche Entwicklung

Trotz der anhaltenden Schwierigkeiten, die durch Lieferkettenprobleme, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine verursacht werden, befindet sich Deutschland auf dem Erholungspfad. Nach einem pandemiebedingten Einbruch des BIPs im Vorjahr um 3,7% wird dies durch einen Anstieg des preisbereinigten BIPs um 1,8% im Jahr 2022 deutlich. Die deutsche Wirtschaft profitierte von Nachholeffekten durch die Aufhebung von Corona-Restriktionen und Unterstützungsprogrammen seitens der Regierung. Durch privaten Konsum – vor allem in der Reise- und der Hotelbranche – wird der positive Trend unterstützt. Jedoch sanken die Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland 2022 um 7,9%, was vor allem auf die hohen Preise für Energieprodukte zurückzuführen ist. Staatliche Energiepreisentlastungen sorgten im Dezember für eine Dämpfung des Anstiegs. Die privaten Konsumausgaben stiegen mit 11,9% stärker als das zur Verfügung stehende Einkommen. Diese zusätzlichen Belastungen der Menschen sind auch ein wesentlicher Grund dafür, dass die Sparquote sank.

Trotz des schwierigen Umfeldes sind Volkswirte bezogen auf die Entwicklung 2023 optimistisch, auch wenn dennoch die Gefahr einer Rezession besteht. Daher wird ein leichter Zuwachs des BIPs um 0,2% im Jahr 2023 und um 1,8% im Jahr 2024 erwartet.

Die Lage der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trägt trotz eines negativen Trends weiterhin mit einem Anteil von 10% zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung bei (Vorjahr: 10,7%). Die Branche wuchs im Jahr 2022 um nominal 2% und erzielte eine Bruttowertschöpfung

von 348,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 342,0 Mrd. Euro). 2022 waren in diesem Sektor 477.000 Menschen beschäftigt, 4.000 mehr als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen sind jedoch aufgrund gestörter Lieferketten, fehlenden Baumaterials, stark gestiegener Energiekosten, anhaltenden Fachkräftemangels und gestiegener Zinsen gesunken. Der Wohnungsbau gerät daher ins Stocken. Die Zahl fertiger neuer Wohnungen liegt weiter deutlich unter dem Bedarf und es kommt zu einer wachsenden Zahl von Auftragsstornierungen, was den Negativtrend verstärkt. Zudem steigen die Baukosten dynamisch aufgrund ordnungsrechtlicher Vorgaben (z. B. GEG, Klimaschutzgesetz etc.), weiterer behördlicher Auflagen und der damit verbundenen Komplexität beim Wohnungsbau.

Die Situation in Hamburg

Die Metropolregion Hamburg hat im ersten Halbjahr 2022 eine deutlich bessere Entwicklung als auf Bundesebene erlebt. Das Hamburger BIP stieg nominal um 10,8% gegenüber dem ersten Halbjahr 2021, während das Baugewerbe ebenfalls eine positive Entwicklung verzeichnete. Die stärkste Erholung der Wirtschaftsleistung zeigte sich im Hamburger Dienstleistungsbereich, in dem 88% aller Erwerbstätigen in Hamburg arbeiten. Zudem erreichte Hamburg einen neuen Höchststand bei den Erwerbstätigen mit 1,3 Millionen Personen und einem Anstieg 2022 um 2,1%, der sich deutlich von der bundesweiten Entwicklung i. H. v. 1,3% abhebt.

Zum Jahresanfang 2022 lebten rund 1,85 Millionen Menschen in Hamburg, was den höchsten Stand seit 1965 darstellt. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus dem positiven Verhältnis aus Geburten zu Verstorbenen. Die Bevölkerung der Hansestadt ist im Durchschnitt 42,3 Jahre alt, wobei der Anteil der über 50-Jährigen 38,1% und der 18- bis 29-Jährigen 15,4% beträgt. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt



▲ **Bürgerweide: Ein zehnjähriger Prozess der Quartiersentwicklung fand hier seinen Abschluss.**

bei 54,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die durchschnittliche Wohnfläche der Einwohnerinnen und Einwohner ist weiter auf mittlerweile 39,4 m² gestiegen. Hamburg ist multikulturell geprägt, nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind vertreten. Hamburg befindet sich aktuell in einem Bevölkerungswachstum, das sich in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich fortsetzen wird. Schätzungen gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Hamburg bis 2035 auf rund 2,03 Millionen Hamburgerinnen und Hamburger anwachsen könnte.

Der Wohnungsneubau wird jedoch durch einen Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe bei Bauleitplanung und Bauwirtschaft, die gestiegenen Kosten für Baumaterial sowie stetig steigende Zinsen erheblich erschwert.

Die Attraktivität der Hansestadt als Ort zum Arbeiten und Wohnen bleibt ungebrochen, was eine stabile Nachfrage nach Wohnraum bedingt. Ar-

beitsmarkt- und Einkommenssichtungen sind nicht nachhaltig getrübt. Gut funktionierende staatliche Programme zur Wohnkostenunterstützung verhindern relevante Mietausfälle bei Wohnungsmieten, vor allem mit Blick auf die Unterstützung bei Wohnnebenkosten.

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg hält am Ziel fest, jährlich 10.000 genehmigte Wohnungen zu schaffen, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Dazu wurde bereits 2011 eine Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine getroffen, die konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes beinhaltet. Seit Bestehen des Bündnisses bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für insgesamt 126.818 Wohnungen erteilt, darunter 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen.



Investitionen von
**35,7
 Millionen
 Euro**
 in bestands-
 ersetzenden
 Neubau, Voll-
 modernisierungen
 und energetische
 Modernisierungen
 sowie Instandhaltung

Unternehmenspolitik

Die Unternehmenspolitik der HBH muss sich neuen Herausforderungen stellen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Als zusätzliche Komponente wird zukünftig verstärkt Wert auf die energetischen Anforderungen gelegt, um die Klimaschutzziele einzuhalten und einen positiven Beitrag zur Senkung der Erderwärmung zu leisten. Um das Energieeinsparpotenzial und die CO₂-Reduzierung in unseren Bestandsgebäuden zu erhöhen, haben wir einen Modernisierungsfahrplan erstellt, der die HBH zur ab 2045 geforderten Klimaneutralität führt. Hierbei zeigt sich, dass sich die seit Jahren konsequent verfolgte energetische Optimierung unseres Bestandes positiv auf die Klimabilanz der Genossenschaft auswirkt und somit auch auf die Verbräuche unserer Mitglieder in den optimierten Objekten.

Seit dem Vorjahr anmietbare E-Lastenräder erfreuen sich großer Beliebtheit und werden von unseren Mitgliedern gern genutzt. Darüber hinaus übernimmt unsere Genossenschaft soziale Verantwortung über die Versorgung mit Wohnraum hinaus. So besteht beispielsweise eine Zusammenarbeit mit dem Verein „Freunde alter Menschen“, um Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Unser Concierge-Dienst steht auch nach der Corona-Zeit für die Mitglieder bereit, um hilfebedürftige ältere Mitglieder zu unterstützen. Außerdem bieten wir unseren Mitgliedern durch das Personal der Genossenschaft Unterstützung in Form der „Helfenden Hand“, die bei alltäglichen Besorgungen und Tätigkeiten im Haushalt hilft.

Sozial und mit unseren Mitgliedern verbunden

Unsere Genossenschaft legt großen Wert auf ein frühzeitiges Einbinden der betroffenen Mitglieder, um eine bedarfsgerechte Planung und hohe Akzeptanz bei Investitionsvorhaben zu gewährleisten. Zudem sorgt ein ausgewogenes Mietenkonzept für die Vermeidung von Gentrifizierung dafür, dass sich Bestandsmieter die Wohnungen auch nach der Modernisierung / dem Neubau noch leisten können. Um dies zu ermöglichen, ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW und der IFB erforderlich.

► INVESTITIONEN 2022

	Investitionssumme 2022	Finanzierung 2022	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	13.657 T€	6.579 T€	7.078 T€
Vollmodernisierung	4.527 T€	4.475 T€	52 T€
Energetische Modernisierung	6.150 T€	3.300 T€	2.850 T€
Sonstige Investitionen	446 T€	0 T€	446 T€
Investitionen in das Anlagevermögen	24.780 T€	14.354 T€	9.980 T€
Instandhaltung	10.964 T€	0 T€	10.964 T€
GESAMT (inkl. verrechneter Zuschüsse)	35.744 T€	14.354 T€	20.944 T€

Investitionen

Die Genossenschaft hat im letzten Jahr wieder deutlich in den Bestand investiert, wie die Tabelle auf Seite 10 zeigt. Der Investitionsmix besteht aus einem Drittel bestandsersetzendem Neubau, Vollmodernisierungen und energetischen Modernisierungen sowie Instandhaltung. Insgesamt betragen die Investitionen 35,7 Millionen Euro, von denen 20,9 Millionen Euro aus Eigenkapital stammen.

Quartier Hamburg-Borgfelde – Bürgerweide/Hinrichsenstr.

Mit dem Ende der Quartiersentwicklung im März 2023 fand ein zehnjähriger Prozess der Planung und Ausführung seinen Abschluss. Im letzten Neubauabschnitt wurden den Mitgliedern zum Ende des Geschäftsjahres 35 öffentlich geförderte und 21 freifinanzierte Wohnungen übergeben. Von den geplanten Investitionskosten von rund 16,2 Millionen Euro fielen bis zum Stichtag 31.12.2022 ca. 16,0 Millionen Euro an. Neben dem Neubau wurde auch die Vollmodernisierung eines im Quartier befindlichen Objektes erfolgreich abgeschlossen und es entstanden 36 freifinanzierte Wohnungen, die wie der Neubau den hohen energetischen Anforderungen gerecht werden. Die Investitionskosten betragen hierfür 2022 rund 3,5 Millionen Euro. Im August 2022 wurde mit dem letzten Modernisierungsabschnitt begonnen. Durch Wohnungszusammenlegung stehen den Mitgliedern ab April 2023 von den ursprünglich insgesamt 13 Wohnungen nach Fertigstellung 9 freifinanzierte und vollmodernisierte Wohnungen zur Verfügung. Das Investitionsvolumen lag bei rund 1,9 Millionen Euro, von denen etwa die Hälfte bereits im Geschäftsjahr investiert wurde. Neben den Gebäuden wurden die zugehörigen Außenanlagen umfassend neugestaltet, die abschließenden Arbeiten erfolgen im Geschäftsjahr 2023.

Komplettiert wird das Angebot in diesem Quartier durch eine unter dem Neubau errichtete Tiefgarage, die eine angrenzende bestehende Tiefgarage erweitert und 90 Stellplätze bietet. Hierin wurde auch die Ladeinfrastruktur ausgebaut, um den Bewohnerinnen und Bewohnern den Zugang zur Elektromobili-

► INSTANDHALTUNG 2022

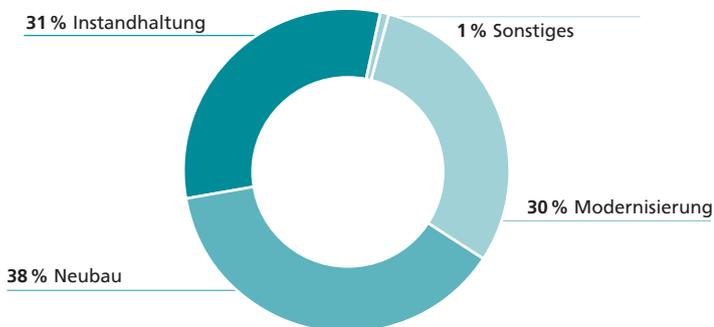
Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	1.940,8 T€
Maler	1.773,2 T€
Elektriker	1.417,7 T€
Heizung	584,0 T€
Fußboden	577,9 T€
Fliesenleger	549,3 T€
Tischler	548,7 T€
Aufzugsanlagen	521,2 T€
Außenanlagen	423,7 T€
Schlosserarbeiten	232,5 T€
Maurer/Betonsanierung/WDVS	177,3 T€
Einzelwohnungssanierung und Küchen	102,0 T€
Weitere	1.062,0 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	9.910,3 T€
Verrechnete Kosten für Eigenleistungen	1.053,8 T€
GESAMT	10.964,1 T€

tät zu ermöglichen. Entstanden ist mit dem Konzept ein zentral gelegenes Quartier mit 298 Wohnungen, davon 58 öffentlich gefördert, mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in einem ansprechenden Wohnumfeld. Die Investitionskosten belaufen sich insgesamt auf rund 60 Millionen Euro.

Quartiersentwicklung Hamburg-Barmbek-Süd, Sentastr./Ortrudstr./Lohkoppelstr.

Seit Februar 2023 ist es so weit: Der Abriss der Bestandsgebäude für den ersten Neubauabschnitt der Quartiersentwicklung beginnt. Dabei stellen steigende Baupreise in Kombination mit häufigen Umplanungen aufgrund sich ständig ändernder Behördenauflagen oder Förderbedingungen eine Herausforderung dar. Entstehen sollen, im ersten von den drei geplanten Neubauabschnitten, 42 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Tiefgarage, die das Ensemble der bereits im Quartier vollmodernisierten Objekte er-

▶ INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2022



gängen. Durch Berücksichtigung erhöhter energetischer Anforderungen leistet der Neubau ebenfalls einen Beitrag zur CO₂-Reduzierung. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant, wobei das Investitionsvolumen bei rund 22,0 Millionen Euro liegt. Erfahrungen aus vorangegangenen Quartiersentwicklungen wirken sich positiv aus und es zeigt sich vor allem, dass die frühzeitige Einbindung der Mitglieder die Akzeptanz der Maßnahme fördert. Der Abschluss des gesamten Quartierskonzeptes ist für 2029 geplant. Jedoch ist noch unklar, inwieweit sich die gesetzlichen wie auch finanziellen Rahmenbedingungen auf die in den nächsten Jahren anstehenden Investitionsvorhaben auswirken. Zwar ist davon auszugehen, dass sich der zu beobachtende Auftragseinbruch in der Baubranche durch die ungünstige Marktlage dämpfend auf die Baupreise auswirken könnte, jedoch stehen die weiteren Neubauinvestitionen in diesem Quartier auch hinsichtlich ihrer Finanzierung durch die stark gestiegenen Zinsen und eine eventuell nicht ausreichende Kompensation durch die Förderpolitik auf dem Prüfstand. Zusätzlich werden die Wirtschaftlichkeit und die Durchführbarkeit der Vorhaben, auch mit Blick auf die aktuelle Klimaschutzdiskussion und -gesetzgebung auf nationaler und EU-Ebene, neu zu beurteilen sein.

**Hamburg-Barmbek-Süd Damerowsweg/
Alter Teichweg/Reyesweg**

Ebenfalls mit besonderen Herausforderungen durch Behördenauflagen wurde im Geschäftsjahr die Gebäudehülle der an diesem Standort befindlichen Objekte mit 113 Wohnungen umfassend energetisch modernisiert. Dazu gehörten neben dem Dach, der hofseitigen Fassade und dem Einbau neuer Fenster der Bau von Balkonen und ein zweiter Rettungsweg. Die Investitionen in diese Maßnahme betragen insgesamt 4,2 Millionen Euro, wovon 3,3 Millionen Euro im Jahr 2022 ausgegeben wurden. Die Maßnahme fand im 1. Quartal 2023 ihren Abschluss.

Hamburg-Rahlstedt Wolliner Straße

Mit Abschluss der Maßnahme zur energetischen Modernisierung der 93 öffentlich geförderten Wohnungen in der Wolliner Straße wurden insgesamt 6,8 Millionen Euro investiert, davon der Großteil von rund 5,9 Millionen Euro bis zum 31.12.2022. Jedoch verschieben sich Arbeiten an der Fassade und der Außenanlage, bedingt durch die Witterung, auf das Frühjahr 2023. Auch bei diesem Vorhaben wurden die Fassade gedämmt, das Dach erneuert und neue Fenster eingebaut.

Hamburg-Bergstedt

In Vorbereitung der energetischen Modernisierung, die im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt wird, wurde in der Wohnanlage mit 61 Wohnungen im Norden Hamburgs bereits eine neue Heizungsanlage eingebaut. Zu den Maßnahmen gehören die Modernisierung der Gebäudehülle, des Daches und der Fenster. Die Investitionssumme für dieses Vorhaben beträgt rund 4,5 Millionen Euro. Die geplante Fertigstellung ist spätestens für das Frühjahr 2024 geplant.

Bezogen auf die zuvor genannten Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr rund 42 % der Investitionsausgaben durch Eigenmittel finanziert, während die restlichen Finanzmittel durch zinsgünstige Darlehen abgedeckt wurden.

Den Bestand generationsübergreifend zu erhalten und sukzessive energetisch zu modernisieren, hat –

wie in den Jahren zuvor – für uns oberste Priorität. Obwohl mit steigenden Kosten durch Nachholeffekte nach der Pandemiezeit geplant wurde, betragen die Aufwendungen für Groß- und Kleininstandhaltungsmaßnahmen inklusive eigener Leistungen rund 11,0 Millionen Euro und hielten sich damit annähernd auf dem Vorjahresniveau. Über 50% der Instandhaltungsaufwendungen entfielen dabei auf die Gewerke Dachdecker/Klempner, Maler, Elektriker und Heizung. Dies resultiert zum einen aus der Instandsetzung von Fassaden und energetischen Instandhaltungsarbeiten und zum anderen dem E-Check sowie malermäßiger Instandsetzung beim Wohnungswechsel.

Erträge und Mietentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Metropolregion Hamburg ist ungebrochen, was zu einer stabilen Ertragssituation führt. Die durchschnittliche Miete des zuletzt im Jahre 2021 veröffentlichten Mietenspiegels liegt bei 9,29 Euro/m² Wohnfläche. Im dritten Quartal 2022 lag die Angebotsmiete sogar bei 12,09 Euro/m² Wohnfläche. Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Angebotsmiete der HBH im Jahr 2022 bei 7,64 Euro/m² Wohnfläche.

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG erhebt eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 6,87 Euro/m² Wohnfläche. Zieht man die Mietzuschüsse der Investitions- und Förderbank (IFB) hinzu, ergibt sich ein durchschnittlicher Mietertrag von 6,89 €/m² Wohnfläche. Differenziert nach

der Finanzierungsart der Wohnungen beläuft sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr für den öffentlich geförderten Wohnraum auf 5,63 €/m² und für den freifinanzierten Wohnraum auf 7,21 €/m² Wohnfläche. Betrachtet man die letzten 10 Jahre, ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsgebührenerhöhung von jährlich 1,74%, während im gleichen Zeitraum die Inflationsrate im Durchschnitt bei jährlich 1,87% lag. Dies zeigt, dass die Mieten der Genossenschaft sich weiterhin mietpreisdämpfend auf den Markt auswirken.

Die Genossenschaft hat aufgrund geplanter und anstehender Baumaßnahmen bewusst Leerstand in Kauf genommen, was auch Auswirkung auf die Erlösschmälerung hat. Um Mitglieder aus Quartieren mit Baumaßnahmen unterzubringen, wurden Ausweichwohnungen bereitgestellt. Abhängig vom Baufortschritt führt das zu leicht schwankenden Erlösschmälerungen. Struktureller Leerstand besteht nicht und ist nicht zu erwarten. Aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen sind die Vorauszahlungen für Betriebskosten leicht gestiegen, jedoch sind die Vorauszahlungen für Wasser nahezu konstant. Die Vorauszahlungen für Heizkosten haben gegenüber dem Vorjahr drastisch zugenommen (um ca. 84%), was auf die stark gestiegenen Energiekosten im Bereich der Fern- und Nahwärmeversorgung zurückzuführen ist. Da für unsere gasversorgten Objekte langfristige Verträge abgeschlossen wurden, haben die explodierenden Gaspreise im Jahr 2022 keinen Einfluss. Aufgrund des hohen Tilgungsanteils bei der Darlehensfinanzie-



6,87 Euro

durchschnittliche Nutzungsgebühr

► DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE je m² monatlich (Wohnungen)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nutzungsgebühr	6,87 €	6,75 €	6,57 €	6,34 €	6,29 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,45 €	1,39 €	1,36 €	1,30 €	1,28 €
Vorauszahlung Heizkosten	1,71 €	0,93 €	0,85 €	0,92 €	0,92 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,51 €	0,50 €	0,49 €	0,48 €	0,48 €
GESAMT	10,54 €	9,57 €	9,27 €	9,04 €	8,97 €

rung von Investitionen in das Anlagevermögen sind die frei verfügbaren Mittel aus den Mieteinnahmen leicht gesunken.

Steuerbilanz

Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegen unsere Nichtmitgliedergeschäfte der Steuerpflicht. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten und Garagen. Die Steuerbilanz für das Jahr 2021 befindet sich in den letzten Zügen der Erstellung. Die Festsetzung steht dadurch noch aus. Der Anteil steuerpflichtiger Geschäfte 2021 ist mit 1,95 % bereits ermittelt.



Gezielte Weiterbildungsangebote als Mehrwert für die HBH und die Mitarbeiter

Personalentwicklung

Vielseitige Fähigkeiten und der persönliche Einsatz unserer Mitarbeiter tragen maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft bei. Daher hat die HBH die technischen, datenschutzrechtlichen sowie arbeitsorganisatorischen Rahmenbedingungen aus dem Vorjahr ausgebaut und bietet die Möglichkeit einer flexiblen Arbeitszeitgestaltung in Form einer Vertrauensarbeitszeit. Im Geschäftsjahr wurden zudem weiterführende Vorbereitungen für das mobile Arbeiten geschaffen. Somit kann noch besser auf schwankende Arbeitsanforderungen reagiert und dadurch eine flexiblere Bearbeitung der Belange unserer Mitglieder ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die Attraktivität des Arbeitsumfeldes gesteigert.

Die Förderung unserer Mitarbeiter hat weiterhin hohe Priorität. Durch systematische Personalentwicklung unterstützen wir die stetige Verbesserung des Wissens und der Fähigkeiten – unter anderem mithilfe gezielter Weiterbildungsangebote für jeden Mitarbeiter in Form von Fachseminaren, Qualifizierungsprogrammen bis hin zu Fachhochschulstudiengängen. Ein Mitarbeiter hat im März 2023 bereits ein berufsbegleitendes wirtschaftswissenschaftliches Studium begonnen.

Um frühzeitig Talente zu erkennen und entsprechend zu fördern, hat die Ausbildung bei der HBH ei-

nen hohen Stellenwert. Seit August 2022 bilden wir eine neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus und haben damit zum 31.12.2022 insgesamt drei Auszubildende. Wir bemühen uns, unseren Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss eine berufliche Perspektive in unserem Haus anzubieten – wie es im Januar 2023 bei einer Auszubildenden der Fall war. Um dem Fachkräftemangel frühzeitig entgegenzuwirken, haben wir unsere Ausbildungskapazitäten für das Geschäftsjahr 2023 erweitert, sodass ab August 2023 zwei weitere Auszubildende die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum -mann bei der HBH beginnen. Zur Sicherung der Ausbildungsqualität pflegen wir einen engen Kontakt zur Hamburger Handelskammer und der Berufsschule und bieten zudem Schülerpraktika an. Die Genossenschaft nimmt unter anderem an Berufs- und Studienorientierungswochen teil – mit dem Ziel der Weitergabe von Informationen bezüglich des Ausbildungsberufes und Erklärung des Genossenschaftsgedankens und einer damit verbundenen Wohnungsbewirtschaftung. Auch im Februar 2023 haben wir wieder eine Einladung einer Stadtteilschule angenommen und konnten ein großes Interesse und eine positive Resonanz aufseiten der teilnehmenden Schüler erzielen.

Wir freuen uns, dass eine Mitarbeiterin im Jahr 2022 aus der Elternzeit zurückkehrte, während eine andere Mitarbeiterin ihre Elternzeit beginnt.

Für in den Ruhestand eintretende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde frühzeitig Ersatz gefunden. Wir möchten allen Kolleginnen und Kollegen, die in den Ruhestand gehen, für ihren Einsatz für die Genossenschaft danken und wünschen ihnen alles Gute.

Ausblick

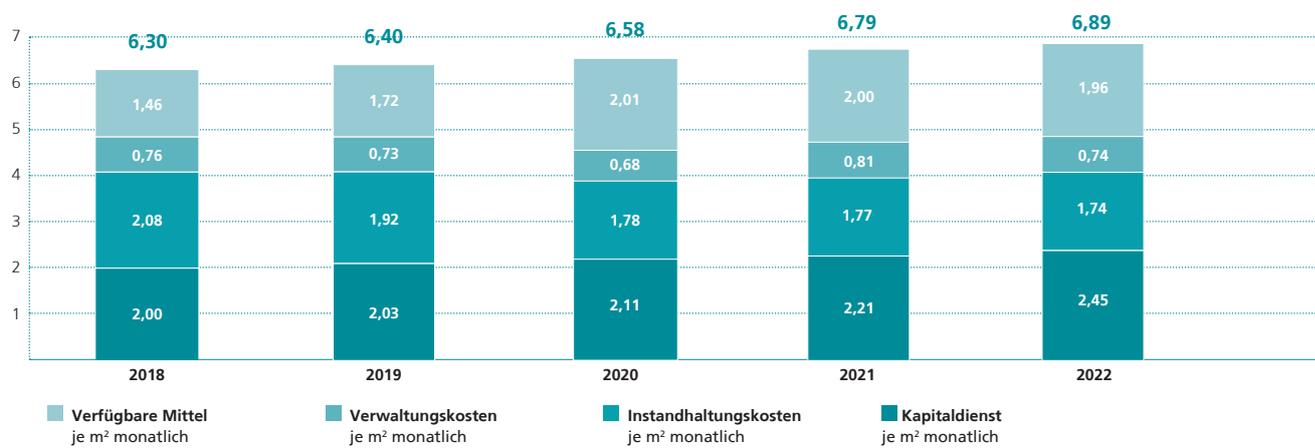
Die Wohnungswirtschaft und vor allem die Genossenschaft stehen in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Einerseits sorgt die für Hamburg prognostizierte regionale Nettozuwanderung weiter für eine stabile Nachfrage. Andererseits beeinflussen die Folgen der Corona-Pandemie und des darauffolgenden Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine, die

► ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN in Euro pro m²



► ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN

in Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche monatlich



bis heute noch nicht in Gänze abschätzbar sind, maßgeblich die Rahmenbedingungen unseres Handelns. Zwar hat die Bundesregierung Maßnahmen ergriffen, die bei den Bürgern die finanziellen Auswirkungen dämpfen, trotzdem entstehen bei den Betroffenen erhebliche finanzielle Mehrbelastungen, die es zu stemmen gilt. Diese werden durch eine steigende Inflation weiter verschärft.

Der vorhandene Zielkonflikt besteht auf der einen Seite aus immer strengeren ökologischen Auflagen zum Schutz des Klimas und auf der anderen Seite aus einer zum Nachteil der bestandshaltenden Wohnungsunternehmen ausgerichteten Kommunalpolitik, wie Restriktionen im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung und andere behördliche Auflagen. Dieser Zielkonflikt wird durch ein geringeres Angebot an Fördermitteln der Bundesregierung (KfW) verschärft.

Weiterhin als negativ zu betrachten ist die Vergabepolitik der Hansestadt Hamburg hinsichtlich öffentlicher Grundstücke. Diese Politik ist für bestandserhaltende Wohnungsunternehmen unwirtschaftlich, da die Vergabe nur noch im Rahmen von Erbbaurechten mit einer 100-jährigen Laufzeit erfolgt. Durch die Ankündigung des Hamburger Finanzsenators, den Erbbauzins von 1,5% auf 1,3% zu senken, ändert sich nichts an den mit dem Erbbaurecht einhergehenden Nachteilen und Risiken, da die Entwicklung der Erbbauzinsen von der Entwicklung der zukünftigen Grundstücks- bzw. Verbraucherpreise abhängt. So werden über die Laufzeit Erbbauzinsen zu zahlen sein, die mit der zu erwartenden politisch regulierten Mietentwicklung nicht erwirtschaftet werden können. Was bei Indexmietvereinbarungen im Mietwohnungsbereich als „untragbar“ gilt, wird in diesem Rahmen politisch befürwortet. Letztendlich stellt sich nicht erst nach Ende



Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die CO₂-Reduzierung prägen die zukünftigen Geschäftsjahre

der Laufzeit des Erbbaurechts, sondern bereits vorher die Frage, welche Erhaltungsmaßnahmen noch darstellbar sind. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Investitionen unter Umständen nicht mehr sinnvoll, jedoch mit Blick auf die Bewohnerinnen und Bewohner geboten.

Der Energiebedarf, vor allem aufgrund wachsender E-Mobilität und des Ausbaus von alternativen, stromabhängigen Heizverfahren, wächst stetig. Dem stehen ein schwach ausgebauter Sektor regenerativer Energien, wie Fotovoltaik, Wind- oder Wasserkraft, gegenüber sowie erschwerende regulatorische Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung seitens der Wohnungsunternehmen hemmen. Die Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Sonnenstrom als Mieterstrom wird konzeptionell erschwert. Dieses Ungleichgewicht von Nachfrage und Angebot wird verschärft durch die von der Regierung eingeleiteten Ausstiege aus Kohle- und Atomstromerzeugung. Wenn dieses Ungleichgewicht nicht schnell behoben wird und der Strombedarf nicht durch Zukäufe aus dem Ausland gedeckt werden kann, besteht weiterhin die Gefahr einer Energieversorgungslücke.

Die derzeitige Situation verdeutlicht den hohen Bedarf an regenerativen Energien in Deutschland, um Abhängigkeiten zu minimieren und gleichzeitig den hohen Strombedarf zu decken. Gleichzeitig verschärfen Deutschland und Europa die Anforderungen an den Gebäudesektor im Rahmen des Klimaschutzes. Die mit diesem Ziel verbundene CO₂-Reduzierung hat zu einem Überarbeiten der bisherigen Prioritäten in der Investitionsstrategie zur Erhaltung des Bestandes der Genossenschaft geführt, sodass der Modernisierungsfahrplan für eine energetische Optimierung des Bestandes angepasst wurde und Maßnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und CO₂-Reduzierung die zukünftigen Geschäftsjahre der Genossenschaft prägen werden. Dabei steht stets der Satzungszweck der Genossenschaft, die Zurverfügungstellung von Wohnraum zu angemessenen Preisen, im Mittelpunkt unserer Entscheidungen. Da die Auftragsvergabe im Baugewerbe rückläufig ist, lässt sich eine leichte Entspannung bei Handwerker-

kapazitäten und Lieferketten erhoffen, die zu stabilen bzw. leicht sinkenden Preisen und einer besseren Verfügbarkeit der baubeteiligten Unternehmen führen könnte. Ob dies so eintritt, bleibt jedoch abzuwarten.

Die HBH hat sich als langjähriger und verlässlicher Auftraggeber am Markt etabliert und wird von vielen Handwerksunternehmen geschätzt. Daher hoffen wir, dass alle Aufträge im geplanten Zeitrahmen platziert und abgewickelt werden können, und sind für die Zukunft zuversichtlich.

Wir werden die Digitalisierung weiter vorantreiben, um eine zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung zu schaffen und die Attraktivität für zukünftige Fachkräfte zu steigern. Die Digitalisierung nutzen wir auch, um den Mitgliedern einen Mehrwert zu bieten und das Wohnen zu vernetzen. Wir danken den Gremien, Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt für die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und freuen uns auch auf weitere erfolgreiche Projekte. Gern stehen wir Ihnen weiterhin als verlässlicher und kompetenter Partner zur Verfügung.

Hamburg, den 11. April 2023

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

Schubert

► **Im Rührt:**
Ein gelungenes
Projekt einer
energetischen
Sanierung.

Zukunft *bauen* heißt

Es ist kein Geheimnis, dass die Hamburger Wohnungswirtschaft und -politik durch verschiedene Ereignisse in den letzten Jahren auf eine Belastungsprobe gestellt wurden. Viele Handwerksunternehmen kämpfen mit Engpässen im Fachkräftebereich, die Folge sind lange Wartezeiten und Bauverzögerungen. Darüber hinaus sind die Kosten für Baumaterial sowie die Zinsen infolge

des anhaltenden Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine stark gestiegen. Viele Unternehmen sind gezwungen, wegen steigender Umwelt- und Modernisierungsaufgaben zusätzliche Ressourcen und Zeit aufzuwenden, um sicherzustellen, dass sie die geltenden rechtlichen Vorschriften einhalten. Während die Wohnungsunternehmen – sowie die HBH – vollends hinter dem Plan stehen, bis 2045

Zum Jahresanfang 2022 lebten rund

**1,85
Millionen**

Personen in Hamburg

Quelle: STATISTA 2022

Schätzungen zufolge wächst Hamburgs Bevölkerung bis 2035 auf

2,03 Millionen

Personen

Quelle: STATISTIKAMT NORD 2021

In den kommenden 20 Jahren wächst die Altersgruppe „67 plus“ um 3,5 Millionen auf

21 Millionen

Menschen

Quelle: HANDELSBLATT 2023

Wohnungsmangel

trotz Intensivierung der Baumaßnahmen in den letzten 10 Jahren

weiter gestiegen

Quelle: FINK.HAMBURG 2023

Sozialwohnungen: fast

40 %

aller Hamburger Haushalte nach dem 1. Förderweg berechtigt, knapp

50 %

nach dem 2. Förderweg

Quelle: FINK.HAMBURG 2023

Zur Verfügung standen hierfür 2021 nur etwa

**80.000
Wohnungen**

(7% aller Hamburger Wohnungen)

Quelle: FINK.HAMBURG 2023

Außergewöhnlicher Anstieg der Herstellungskosten um

28,2 %

– im Median

4.017,70 €/m²

Wohnfläche

(3. Quartal 2020 bis zum 2. Quartal 2022)

Quelle: HAMBURGER ABENDBLATT 2022

gemeinsam handeln

das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, stößt der gute Wille oft bei der Umsetzung an seine Grenzen. Das Wachstum der Bevölkerungszahl in Hamburg ist weiterhin ungebrochen – es wird in Zukunft vor allem die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Sozialwohnungen steigen.

Für das soziale Miteinander, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für alle Alters- und

Gesellschaftsgruppen und das gemeinsame Ziel, einen positiven Beitrag zur Senkung der Erderwärmung zu schaffen, ist die HBH für die Stadt Hamburg ein unverzichtbarer Partner. Es gilt deshalb, gemeinsam realistische, umsetzbare Ziele zu setzen – für eine zukunftsfähige und bezahlbare Nachbarschaft.

Baustoffe bis

30 %

teurer

Quelle: HAMBURGER ABENDBLATT 2022

Grundstückskosten um

7,4 %

gestiegen

(3. Quartal 2020 bis zum
2. Quartal 2022)

Quelle:
HAMBURGER ABENDBLATT 2022

Zinsen

für Baufinanzierungen mit
zehnjähriger Zinsbindung
seit Jahresbeginn

vervierfacht

Quelle: HAMBURGER ABENDBLATT 2022



Hamburg braucht mehr Wohnungen. Besonders bezahlbare Wohnungen. Der Bedarf ist immens – und er steigt weiter. Darin sind sich alle einig: die Wohnungswirtschaft, die Freie und Hansestadt und die Bürgerinnen und Bürger. Die Genossenschaften sehen sich hier in der Pflicht. Seit Jahrzehnten sorgen sie dafür, dass es in Hamburg ein großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum gibt. Doch die Situation verändert sich gravierend, so dass die Wohnungsbaugenossenschaften Alarm schlagen müssen: Wie soll in Zukunft der eigentliche Auftrag, ausreichend preisgünstigen Wohnraum anzubieten, erfüllt werden?

Steigende Baukosten, hohe Anforderungen an den Klimaschutz, Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Material und Technik. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat die Situation seit Mitte 2022 zusätzlich verschärft. Wie kann es in dieser Situation gelingen, die einheimische Bevölkerung, die hier Zuflucht suchenden Menschen und die dringend benötigten Fachkräfte mit ausreichend Wohnraum zu versorgen – und gleichzeitig unser Klima zu schützen? Das kann nur gemeinsam gelingen, die Verantwortung liegt bei uns allen.

Die Stadt muss den Weg für bezahlbare Wohnungen frei machen! Wir wollen und können nicht in Konkurrenz zu profitorientierten Investoren treten.

Will die Stadt Hamburg weiterhin von der Verlässlichkeit der Genossenschaften profitieren? Immerhin beträgt der Anteil der Genossenschaftswohnungen in der Hansestadt knapp 20 %. Um die Situation zu meistern, müssen die Hürden gemeinsam genommen werden. Es muss also ein Interessenausgleich geschaffen werden. Neubauprojekte von Genossenschaften können und dürfen nicht schon an fehlenden und unbezahlbaren Grundstücken scheitern. Während institutionelle Investoren hohe Preise zahlen können, kann die HBH im Wettbewerb mit Großinvestoren solche Preise nicht zahlen. Schließlich müssen wir die Kosten für unsere Mitglieder im Auge behalten. Vergabekriterien und -verfahren müssen daher unbedingt überdacht werden.

Klimaschutz verstärken, aber dabei die Mitglieder nicht aus den Augen verlieren

Die Umsetzung der Energiewende wird für die Wohnungspolitik im Bundesgebiet und in Hamburg ein ambitioniertes Unterfangen. Natürlich sind wir uns bei der HBH bewusst, dass der Schritt weg von der fossilen Energieerzeugung gemacht



werden muss. Um das Klima zu retten – und nicht zuletzt wegen der immensen Energiekosten. Deshalb haben Modernisierungen für eine nachhaltigere Gebäudebewirtschaftung bei uns hohe Priorität. Aber die Mieterinnen und Mieter dürfen dabei finanziell nicht überfordert werden! Doch wie soll das bei den hohen technischen Anforderungen gelingen? Es fehlen sowohl die notwendigen Handwerker als auch die einzubauenden Geräte mit monatelangen Lieferzeiten. Zinsen und Baukosten werden voraussichtlich weiter steigen. Bei einigen Produkten ist aufgrund von Engpässen und Lieferkettenproblemen mit weiteren Preissprüngen zu rechnen. Hohe Kosten und extreme Verzögerungen sind die Folge. Sollten hier die Prioritäten neu gedacht werden?



Wussten Sie, dass Wohnungsbaugenossenschaften den Mietanstieg in unserer Stadt dämpfen?

2021 lag die durchschnittliche Miete in Hamburg laut Hamburger Mietenspiegel bei 9,29 Euro/m² Wohnfläche, die Angebotsmiete im dritten Quartal 2022 sogar bei 12,09 Euro/m² Wohnfläche. Mieten, die nicht erhöht wurden, werden nicht einbezogen. Da Veränderung meist Erhöhung bedeutet, werden durch die regelmäßige Neufestsetzung der ortsüblichen Vergleichsmieten die Mietpreiserhöhungen festgeschrieben und zum Standard für alle Mieten erhoben. Aufgrund der genossenschaftlichen Mietenpolitik – mit dem Gedanken der Kostendeckung und nicht der Gewinnmaximierung – wirken sich die Mieten der Genossenschaft auf dem Markt mietpreisdämpfend aus.



Jetzt langfristige Lösungen finden

Wir brauchen vor allem preiswerten Wohnraum und barrierefreie Wohnungen. Bereits heute sind fast 350.000 Hamburgerinnen und Hamburger über 65 Jahre alt. Mit den geburtenstarken Jahrgängen wird diese Zahl weiter steigen. Jetzt muss vorausschauend Wohnraum geschaffen werden. Wir brauchen eine Atempause bei den Anforderungen an den Wohnungsbau, um angemessen handeln und mehr bauen zu können!

Das Erbbaurecht: eine gute Idee – aber mit Tücken für die Wohnungsbaugenossenschaften.

Wenn sich der Erbbauzins weiterhin am hohen Hamburger Bodenrichtwert orientiert, wird die Vereinbarung für diejenigen, die die Wohnungen am Ende bauen sollen – wie die Genossenschaften – schwer

umsetzbar und unrentabel. Hier sind neue Denksätze gefragt – um die Genossenschaften dazu zu bewegen, diese Investitionsvariante anzunehmen.

Was das Erbbaurecht für die Genossenschaft bedeutet, macht das Rechenbeispiel rechts deutlich.

Die Stadt muss an die Genossenschaft denken

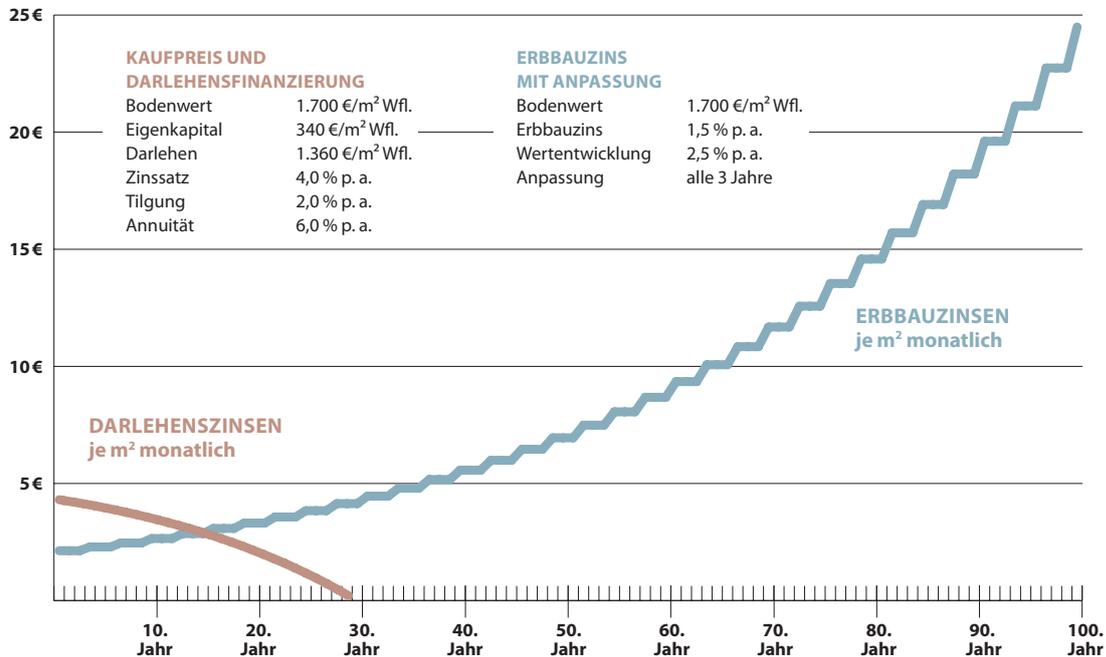
Der Wohnungsbau braucht schnelle erste Hilfe. Dazu müssen Bauordnungen und gesetzliche Regelungen harmonisiert werden.

Flexibler, einfacher und vor allem schneller – das sollte im Vordergrund stehen. Es hilft schon, die Kommunikation zwischen den Behörden zu verbessern, um die Verfahrenszeiten für Bauanträge zu verkürzen. Neubauprojekte der Genossenschaften dürfen nicht an Fristen scheitern.



Erbbaurecht als Preistreiber

Die Erbbauszinsen werden entsprechend der allgemeinen Kostenentwicklung laufend angepasst – sodass sie steigen. Bei der Darlehensfinanzierung reduzieren sich die Zinsen aufgrund der Tilgung und bei festgesetzter Laufzeit entstehen so nach endgültiger Tilgung keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Miete. Die Erbbauszinsen werden dagegen stetig steigen. Das Erbbaurecht hat also deutliche Auswirkungen auf die Preisentwicklung:



Die HBH braucht die Stadt Hamburg – und die Stadt braucht unsere Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt! Um jetzt schnell reagieren zu können, müssen die Baugenossenschaften in das Handeln der Behörden eingebunden und Synergien geschaffen werden!

Was konkret zu tun ist:

- Vergabeverfahren für Grundstücke überdenken
- Technische Anforderungen priorisieren
- Zusätzliche Förderungen und günstige Konditionen anbieten, um die Kostenentwicklung abzufedern
- Kommunikation zwischen Behörden verbessern – Verfahrenszeiten verkürzen
- Sozialer und barrierefreier Wohnungsbau im Fokus



Wussten Sie,

dass Wohnungsbau-genossenschaften in Hamburg knapp ein Fünftel der insgesamt über 700.000 Wohnungen in Hamburg stellen?

Das sind etwa 135.000 Wohnungen, die zu durchschnittlichen Mietpreisen unterhalb des Mietenspiegels angeboten werden und 230.000 Menschen ein sicheres Zuhause geben. Rund ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen wird öffentlich gefördert.

Lagebericht

In herausfordernden Zeiten bieten wir unseren Mitgliedern einen stabilen Rückzugsort zu angemessenen Preisen – deshalb können wir uns aufeinander verlassen. Unser Blick auf das Jahr 2022:

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Der Geschäftsbetrieb der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG erstreckt sich auf die Freie und Hansestadt Hamburg und kann satzungsgemäß auf die angrenzenden Bundesländer ausgedehnt werden. Seit ihrer Gründung am 02.04.1949 befasst sie sich mit dem Bau und der Verwaltung von Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie weiteren baulichen Anlagen wie Garagen oder Stellplätzen, die den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 umfasste der Bestand 6.999 Wohnungen mit 452.058 m² Wohnfläche, 16 Gewerbeeinheiten, 2.511 Stellplätze in Tiefgaragen und Einzelgaragen sowie 891 offene Stellplätze mit einer Gesamtnutzfläche von 45.156 m². Durch die Bezugfertigkeit eines Neubaus und die Zusammenlegung von Wohnungen im Rahmen der Quartiersentwicklung im Bereich Bürgerweide/Hinrichsenstraße wurde im Geschäftsjahr ein Bestandszuwachs von 51 Wohnungen verzeichnet. Dies entspricht 3.938 m² zusätzlicher Wohnfläche. Darüber hinaus wurden im Quartier 20 zusätzliche Tiefgaragenstellplätze geschaffen, wodurch sich die Nutzfläche um 1.321 m² erhöht.

Nach den Herausforderungen der letzten Jahre durch die Covid-19-Pandemie stellte der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine 2022 auch die Genossenschaft vor neue Herausforderungen. In der Folge stiegen die Energie- und Kapitalkosten, Lieferketten wurden unterbrochen. Zusätzlich belasten der Fachkräftemangel und die dadurch entstehenden hohen Auslastungen in Handwerksbetrieben die Branche.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich nahezu planmäßig. Nachdem im Vorjahr aufgrund der Pandemie nur geringe Instandhaltungsaufwendungen angefallen waren, wurde ein Nach-

holeffekt für das Geschäftsjahr prognostiziert. Aufgrund von Kapazitätsengpässen bei den ausführenden Firmen wurden zwei Großinstandhaltungsmaßnahmen auf das Folgejahr verschoben. Im Bereich der Kleininstandhaltung wurden weniger Maßnahmen beauftragt, als zu Jahresbeginn erwartet, was im Wesentlichen auf die geringere Zahl von Wohnungswechseln zurückzuführen ist. Insgesamt ergeben sich daraus geringere Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem durch Sondertilgungen und Umschuldungen bei anderen Kreditgebern gesunken. Durch günstigere Anschlussfinanzierungen konnten Einsparungen erzielt werden.

Das stark gestiegene Zinsniveau wirkte sich positiv auf die Barwertberechnung der Pensionsrückstellungen aus. Daraus ergibt sich eine erfolgserhöhende Abweichung des Jahresergebnisses von 0,6 Millionen Euro gegenüber den geplanten Personalkosten.

Durch die erläuterten Abweichungen weicht das Jahresergebnis positiv von der Planzahl ab.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 432 neue Nutzungsverträge für Bestandswohnungen abgeschlossen, was einer Fluktuationsquote von 6,2% entspricht (Vorjahr: 523 neue Nutzungsverträge; 7,5% Fluktuation).

Zum 31.12.2022 sank die Zahl der leerstehenden Wohnungen gegenüber dem Vorjahr auf 181 (Vorjahr: 198). Davon standen am Stichtag 113 Wohnungen aufgrund zurzeit ausgeführter oder bevorstehender Modernisierungsmaßnahmen sowie des geplanten Abrisses leer. Für 62 Wohnungen gibt es bereits Anschlussverträge. Struktureller Leerstand ist nicht erkennbar.

► KENNZAHLEN

	PLAN 2022	IST 2022	IST 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	38,0 Mio. €	37,9 Mio. €	37,2 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen*	12,4 Mio. €	11,0 Mio. €	11,2 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,5 Mio. €	3,3 Mio. €	3,5 Mio. €
Jahresüberschuss	6,4 Mio. €	9,0 Mio. €	7,5 Mio. €

TABELLE 1

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

► VERMÖGENSLAGE

	2022		2021		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	376.638,0 T€	96,1 %	361.018,7 T€	96,2 %	15.619,3 T€
Umlaufvermögen langfristig	895,1 T€	0,2 %	971,2 T€	0,3 %	- 76,1 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	14.381,6 T€	3,7 %	13.040,1 T€	3,5 %	1.341,5 T€
GESAMT	391.914,7 T€	100,0 %	375.030,0 T€	100,0 %	16.884,7 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	170.024,4 T€	43,4 %	161.512,7 T€	43,1 %	8.511,7 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	203.166,7 T€	51,8 %	198.848,2 T€	53,0 %	4.318,5 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	18.723,6 T€	4,8 %	14.669,1 T€	3,9 %	4.054,5 T€
GESAMT	391.914,7 T€	100,0 %	375.030,0 T€	100,0 %	16.884,7 T€

TABELLE 2

*Rechnungsabgrenzungsposten

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Vermögenslage

Die Genossenschaft verfügt über geordnete Vermögensverhältnisse und eine solide Kapitalstruktur. Wie in den Vorjahren haben die Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und deren Finanzierung maßgeblichen Einfluss auf die Vermögensstruktur. So resultiert der größte Teil des Vermögenszuwachses aus Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund 15,6 Millionen Euro. Die Investitionen wurden vor allem in den Gebäudebestand

getätigt und zu einem großen Teil durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Investitionen im Rahmen der Vollmodernisierung und energetischen Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beliefen sich auf rund 10,7 Millionen Euro.

Für die fast abgeschlossene Quartiersentwicklung Bürgerweide/Hinrichstenstraße wurden rund 13,0 Millionen Euro für Neubaumaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen von Bauvorbereitungskosten für das neue Quartiersentwicklungskonzept Sentastraße/Ortrudstraße/Lohkop-

► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022	2021	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	18.846,7 T€	17.908,9 T€	937,8 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.656,7 T€	20.496,3 T€	3.160,4 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 24.100,2 T€	- 14.586,3 T€	- 9.513,9 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	785,7 T€	- 6.193,0 T€	6.978,7 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS	342,2 T€	- 283,0 T€	625,2 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	342,2 T€	- 283,0 T€	625,2 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2021/2020	607,8 T€	890,8 T€	- 283,0 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2022/2021	950,0 T€	607,8 T€	342,2 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung (Wohnungswirtschaftlicher Cashflow)	10.134,5 T€	8.155,3 T€	1.979,2 T€

TABELLE 3

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

► ERTRAGSLAGE

	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 9.838,4 T€	+ 8.387,3 T€	+ 1.451,1 T€
Betreuungstätigkeit	- 4,8 T€	- 5,6 T€	+ 0,8 T€
Bautätigkeit	- 21,2 T€	- 52,9 T€	+ 31,7 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 661,4 T€	- 546,7 T€	- 114,7 T€
Finanzergebnis	- 133,0 T€	- 138,3 T€	+ 5,3 T€
Neutrales Ergebnis	+ 44,6 T€	- 203,5 T€	+ 248,1 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 9.062,6 T€	+ 7.440,3 T€	+ 1.622,3 T€
Ertragsteuern	- 65,3 T€	+ 10,1 T€	- 75,4 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 8.997,3 T€	+ 7.450,4 T€	+ 1.546,9 T€

TABELLE 4

pelstraße wurden im Jahr 2022 bereits rund 0,7 Millionen Euro investiert. Zusammen mit weiteren Investitionen in das Anlagevermögen von 0,7 Millionen Euro standen den Gesamtinvestitionen von insgesamt etwa 25,1 Millionen Euro lineare Abschreibungen in Höhe von 9,5 Millionen Euro gegenüber.

Die Veränderungen im Bereich der langfristigen Rückstellungen und des Fremdkapitals mit langen Laufzeiten beinhalten eine Erhöhung des Darlehensbestandes um rund 4,0 Millionen Euro. Im Geschäftsjahr wurden neue Darlehen in Höhe von rund 14,4 Millionen Euro zur Finanzierung der Investitionen in Bestand und Neubau aufgenommen. 10,1 Millionen Euro wurden für die planmäßige Tilgung aufgewendet. Außerplanmäßige Rückzahlungen erfolgten in Höhe von rund 11,5 Millionen Euro, die in gleicher Höhe refinanziert wurden. Ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde in Höhe von 0,3 Millionen Euro gewährt.

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wurde gegenüber dem Vorjahr um rund 0,3 Millionen Euro reduziert. Dies ist auf den Anstieg der Referenzzinssätze der Deutschen Bundesbank zurückzuführen, die die Berechnung der Rückstellungszuführung begünstigt haben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Zwischenfinanzierung, die der kurzfristigen Finanzierung der Neubautätigkeit während der Bauphase diente, vollständig zurückgeführt bzw. in ein langfristiges Darlehen umgeschuldet. Die freie Kreditlinie beträgt weiterhin 10,0 Millionen Euro und steht damit wieder in voller Höhe zur Verfügung.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals und der kurzfristigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen. Bei den Veränderungen handelt es sich um noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von rund 1,7 Millionen Euro sowie um Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit in Höhe von rund

1,2 Millionen Euro. Das Jahresergebnis wurde in die Gewinnrücklagen eingestellt, was maßgeblich zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um rund 8,5 Millionen Euro beigetragen hat.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft hat sich durch die Zuführung von Eigenkapital, die stetige Tilgung von Verbindlichkeiten und die stabilen Jahresüberschüsse auf 43,4% erhöht und liegt damit um 0,3% über dem Vorjahr.

2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG wird anhand der Kapitalflussrechnung auf Seite 25 dargestellt. Sie zeigt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres und gibt Auskunft darüber, wie die finanziellen Mittel der Genossenschaft erwirtschaftet und für Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen verwendet wurden. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die Kapitalstruktur solide.

Der Vergleich der oben dargestellten Ergebnisse der Kapitalflussrechnung zeigt, dass die im Geschäftsjahr erwirtschafteten Finanzmittel, die als Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen werden, direkt wieder in Investitionen zur Entwicklung des genossenschaftlichen Bestandes und Vermögens fließen. Es wird eine Differenz in Höhe von rund 0,4 Millionen Euro deutlich, die auf die aktuelle Bautätigkeit in diesem Geschäftsjahr zurückzuführen ist. Diese wird durch Einzahlungen von Genossenschaftsanteilen und Mittelzuflüssen in Form von Baukostenzuschüssen der IFB in Höhe von rund 0,8 Millionen Euro nicht nur gedeckt, sondern erhöht den Finanzmittelbestand zusätzlich.

Der Genossenschaft steht weiterhin ein flexibel nutzbarer Kreditrahmen in Höhe von 10,0 Millionen Euro zur Zwischenfinanzierung von Investitionen zur Verfügung. Dies schafft die Möglichkeit, die für den Geschäftsbetrieb erforderliche Liquidität bedarfsgerecht zu steuern. Das Finanzmanagement ist somit

in der Lage, die fristgerechte Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicherzustellen, ohne auf spezielle Finanzinstrumente zurückgreifen zu müssen.

Zum Stichtag 31.12.2022 übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten zwar die kurzfristigen Forderungen und liquiden Mittel um rund 4,3 Millionen Euro, diese sind jedoch vollständig durch die oben genannte Kreditlinie gedeckt. Die Genossenschaft ist somit jederzeit zahlungsfähig.

Im Geschäftsjahr 2022 mussten gegenüber dem Vorjahr 0,1 Millionen Euro weniger Zinsen für Fremdkapital gezahlt werden. Außerdem blieb der günstige Zinssatz für das durchschnittlich gebundene Fremdkapital mit 1,7 % auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 1,7 %). Dies ist der positive Effekt von bereits in Vorjahren abgeschlossenen Verträgen zu günstigen Darlehensbedingungen, deren Auszahlungen im Geschäftsjahr erfolgten. Währungsrisiken bestehen keine.

2.3 Ertragslage

Wie auch in den Vorjahren wurde das Jahresergebnis maßgeblich und branchentypisch durch die Hausbewirtschaftung erzielt. Die Steigerung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 1,5 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der im Vorjahr zugegangenen Sollmieten der Neubau- und Modernisierungsobjekte und aus Neuvertragsmieten des Geschäftsjahres. Zusätzlich wirkten sich die stark gestiegenen Energiekosten, insbesondere für die Beheizung unserer Objekte mit Fernwärme oder über Blockheizkraftwerke aus. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Erlöse aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung um rund 2,5 Millionen Euro. Für die im Folgejahr abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten wurden rund 2,1 Millionen Euro mehr aufgewendet.

Die im Geschäftsjahr beobachteten extremen Kostensteigerungen für Heizenergie hatten keine Auswirkungen auf unsere gasversorgten Objekte, da bereits in Vorjahren langfristige Verträge bis Ende 2024 abgeschlossen wurden.

Die durchschnittlichen Erträge aus Nutzungsgebühren, einschließlich Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) pro m² Wohnfläche, stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 6,79 Euro auf 6,89 Euro 2022. Die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen pro m² Wohn- und Nutzfläche blieben mit 20,88 Euro annähernd auf dem Niveau von 2021 (21,24 Euro).

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung, um Chancen, Risiken und deren finanzielle Auswirkungen frühzeitig zu identifizieren. Aus diesem Grund ist bei der HBH ein Risikofrüherkennungssystem installiert. Es wird stets aktualisiert und deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab. Auf diese Weise sind der Fortbestand, die Zahlungsfähigkeit und eine stabile Vermögensstruktur der Genossenschaft gewährleistet.

Die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen der Geschäftsführung und der internen Leistungsbereiche wird laufend überwacht und analysiert. Durch diese Prozesse kann möglichen Risiken frühzeitig entgegengewirkt werden. Angemessener Versicherungsschutz, Funktionstrennung und die IT-Planung spielen bei der Risikominimierung ebenfalls eine erhebliche Rolle. Der Datenschutz unterliegt dabei den Vorgaben der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung.

Als fortlaufender Prozess ist das Risikomanagement fest in die Geschäftsprozesse eingebunden. Monatliche Auswertungen und laufende Bestandsanalysen über die Entwicklung der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen den Gesamtüberblick. In den revolvierenden Planungs- und Prognoseprozess fließen identifizierte Chancen und Risiken kontinuierlich ein.

Die Auswirkungen durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine waren im Geschäftsjahr bereits spürbar, die zukünftige gesamtwirtschaftliche und immobilienwirtschaftliche Entwicklung ist jedoch nicht vollständig abschätzbar. Stark gestiegene Energiekosten, Lieferkettenprobleme und Verbraucherpreise haben sich nach der Pandemie durch dieses Ereignis zusätzlich verschärft. Die Europäische Zentralbank versucht, mit einer Erhöhung des Leitzinses auf die stark gestiegene Inflation zu reagieren, um Preisstabilität zu gewährleisten. Dies führt bei aktuellen Kreditabschlüssen zu höheren Zinsaufwendungen.

Auch in unserer Genossenschaft haben die Ereignisse im Jahr 2022 Spuren hinterlassen: So sind die Mietrückstände deutlich gestiegen. Gründe hierfür sind die hohen Nachforderungen aus den Heizkostenabrechnungen, die zu einer Erhöhung der Wohnnebenkosten geführt haben, und der allgemeine Anstieg der

Verbraucherpreise, die unsere Mitglieder stark belasten. Zur Verbesserung der finanziellen Situation der Mitglieder wurden deshalb vielfach Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen. Die Mietausfallquote ist dabei zwar von 0,2 % im Vorjahr auf 0,5 % im Geschäftsjahr gestiegen, aber noch weit von einem kritischen Niveau entfernt. Da die langfristige Wirksamkeit der von der Regierung beschlossenen Maßnahmenpakete noch nicht absehbar ist, besteht das Risiko, dass es aufgrund der weiter steigenden finanziellen Belastungen der Haushalte zu weiteren Ausfällen kommen könnte.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen und mit Blick auf die Kapitaldienstbelastung müssen bei steigenden Zinsen die Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit von geplanten Investitionsvorhaben neu ermittelt werden. Gleichzeitig kommen durch die Klimaziele der EU und das Pariser Klimaschutzabkommen neue Anforderungen auf die Genossenschaft zu.

So sind Kostensteigerungen aufgrund neuer Auflagen wie beispielsweise des hydraulischen Abgleichs und der zu planenden energetischen Optimierung bestimmter Gebäudeklassen zu erwarten. Stetig steigende Baukosten sind ein weiterer Faktor, der die Realisierbarkeit geplanter Bauvorhaben gefährdet.

Es ist davon auszugehen, dass es auch in Zukunft eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geben wird, schon allein um allgemeine Kostensteigerungen in den anderen Lebensbereichen zu kompensieren. Hinzu kommt die besondere Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum durch Schutzsuchende aus Kriegsgebieten, welche die Nachfragesituation auf dem bereits strapazierten Hamburger Wohnungsmarkt verschärft.

Dennoch bietet sich uns auch die Chance, einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und unseren Mitgliedern energieeffiziente und kostensparende Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Zur Entwicklung einer Strategie hinsichtlich der Umsetzung der Klimaziele auf Unternehmensebene werden jährlich die CO₂-Emissionen und Energieverbräuche ermittelt.

Um die Ziele im Zeitrahmen und kosteneffizient zu erreichen, wird fortlaufend die Strategie an die technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Trotz der Einschränkungen und Herausforderungen wird die langfristige Vermietbarkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes der HBH als gesichert angesehen. Durch strategische Planung kann die Genossenschaft den Herausforderungen begegnen und wir werden unseren Mitgliedern ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten.

Um dem Anspruch auf attraktives und preiswertes Wohnen gerecht zu werden, setzen wir neben der Bestandspflege auf die Umsetzung umfassender Quartiersentwicklungskonzepte, die

Modernisierung einzelner Wohnanlagen sowie auf Einzelmodernisierungen. Auch bieten notwendige Investitionen in die Optimierung der Gebäudesubstanz Möglichkeiten, um neue Technologien zu implementieren. Der Gebäudekonnektivität gehört die Zukunft.

Allerdings stößt das an Grenzen, wo soziale und städtebauliche Erhaltungsverordnungen den Bestandsschutz in den Vordergrund stellen.

Um attraktiven und preiswerten Wohnraum bereitstellen zu können, sind Förderprogramme der KfW und der IFB für uns als Genossenschaft essentiell. Darum ist eine langfristig verlässliche Förderpolitik unverzichtbar.

Die Einführung des neuen Kundenportals, das eine direkte und unkomplizierte Kontaktaufnahme sowie eine eigenständige Dokumentenverwaltung ermöglicht, bietet die Chance einer ressourcenschonenden Verwaltung. Interne Arbeitsprozesse werden dadurch optimiert und den Mitgliedern bietet das Kundenportal den Mehrwert, direkt auf wohnungsrelevante Dokumente zugreifen zu können.

3.2 Prognose

Im Bezirk Hamburg-Borgfelde wurde im Rahmen der Quartiersentwicklung der letzte Neubauabschnitt mit 56 Wohnungen – davon 35 öffentlich gefördert – fertiggestellt. Die Modernisierung des vorletzten Objektes wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Von den ursprünglich 42 Wohnungen stehen den Mietern durch Zusammenlegung nun 36 moderne Wohnungen zur Verfügung. Mit dem letzten Modernisierungsabschnitt mit 12 Wohnungen wurde im Geschäftsjahr begonnen. Die Quartiersentwicklung wird voraussichtlich im April 2023 abgeschlossen sein.

Die im Jahr 2020 begonnene Quartiersentwicklung in Barmbek-Süd, mit insgesamt 265 Wohnungen, schreitet sichtbar voran: Seit Januar 2023 werden die Bestandsgebäude für den ersten Neubauabschnitt abgerissen. Hier entstehen im Rahmen des Projekts 42 öffentlich gefördert Wohnungen. Dazu wird eine Tiefgarage gebaut. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2024 geplant.

Durch die Quartiersentwicklung werden die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen, um die Wohn- und Lebensqualität in Barmbek-Süd zu verbessern. Hierfür werden frühzeitig die Bewohner des Quartiers in die Planungen eingebunden. Bereits bei der vorangegangenen Quartiersentwicklung hat sich gezeigt, dass die konstruktive Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein wichtiger Grundstein für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ist.

Ebenfalls in Barmbek-Süd, in der Nähe unserer Geschäftsstelle, wurde im Geschäftsjahr eine, insgesamt 113 Wohnungen um-

fassende, energetische Modernisierungsmaßnahme begonnen. Der Abschluss der Maßnahme erfolgt im Frühjahr 2023.

In Oldenfelde wurde eine Wohnanlage mit 93 Wohnungen energetisch optimiert. Die Arbeiten erfolgten in zwei Abschnitten und wurden im März 2023 abgeschlossen.

Eine energetische Modernisierung findet auch bei 61 Wohnungen in Hamburg-Bergstedt statt. Eine neue Heizungsanlage war bereits 2021 installiert worden. Die Maßnahme kommt Anfang 2024 zum Abschluss.

Ein Modernisierungsfahrplan wurde in Bezug auf die CO₂-Bilanzierung und die geplante EU-Gebäudeklassifizierung erstellt. Auch zukünftig spielt die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestandes eine wichtige Rolle. Im Geschäftsjahr 2022 beliefen sich die Investitionen zur CO₂-Reduzierung auf rund 25,0 Millionen Euro. Neben dem bestandsersetzenden Neubau und Vollmodernisierungsmaßnahmen, die ebenfalls das Ziel der CO₂-Reduzierung haben, sind in den Gesamtinvestitionsvolumen Kosten für rein energetische Modernisierungen und Instandhaltung in Höhe von 6,9 Millionen Euro enthalten.

Ziel ist es, durch die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes die Anforderungen der CO₂-Bilanzierung und der zukünftigen EU-Gebäudeklassifizierung zu erfüllen. Für das Geschäftsjahr 2023 ist dafür ein Investitionsvolumen von rund 19,9 Millionen Euro geplant. Darin enthalten sind Kosten für rein energetische Maßnahmen in Höhe von 8,8 Millionen Euro. Wir sind der Überzeugung, mit diesen Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz und nachhaltigeren Bewirtschaftung leisten zu können.

Wir rechnen trotz Kapazitätsauslastungen bei den Handwerksbetrieben mit höheren Instandhaltungsaufwendungen, begründet durch eine höhere Auftragsvergabe und höhere Angebotspreise. Im Jahr 2023 sind rund 13,9 Millionen Euro an Fremdkosten und Eigenleistungen als Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird angesichts des Wachstums der Metropolregion und der perspektivisch steigenden Nachfrage aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit im Immobiliensektor weiter zunehmen. Um unsere genossenschaftlichen Ziele erreichen zu können, gehen wir daher von steigenden Mieteinnahmen aus.

Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgt zu marktüblichen Kreditkonditionen. Unsere Planungsrechnungen und Kennzahlen geben wir an Kreditgeber wie Versicherungen oder Banken weiter. Diese werten die Unterlagen aus und orientieren sich darüber hinaus an gängigen Ratingmodellen, um ihr Ausfallrisiko zu ermitteln. Da die HBH keine speziellen Finanzierungsinstrumente einsetzt, bestehen in diesem Bereich keine Risiken. Im Ergebnis erhalten wir von den Kreditgebern optimale Zinskonditionen.

▶ PLANZAHLEN 2023

	Plan 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	39,0 Mio €
Instandhaltungsaufwendungen*	13,9 Mio €
Zinsaufwendungen	3,2 Mio €
Jahresüberschuss	5,5 Mio €

TABELLE 5

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

Für die im Geschäftsjahr 2023 auslaufenden Zinsvereinbarungen wurden frühzeitig Anschlussfinanzierungen vereinbart. Unabhängig von unserer geplanten hohen Darlehenstilgung rechnen wir angesichts des Finanzierungsumfangs für unsere geplanten Investitionen im Jahr 2023 sowie des bereits gestiegenen Zinsniveaus mit steigenden Zinsaufwendungen.

Trotz der herausfordernden Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft erwarten wir auch für das kommende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis.

Die hohe Unsicherheit bei der Einschätzung der Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie des weiteren Kriegsverlaufs auf die im Unternehmen beobachteten Kennzahlen kann zu einer negativen Abweichung dieser Kennzahlen führen.

Die einzelnen Planzahlen sind in der obenstehenden Tabelle aufgeführt.

Die in den Vorjahren sichtbar schneller werdende Veränderung unserer Arbeitswelt, begleitet durch die Digitalisierung der Arbeitsprozesse und die Möglichkeit, ortsunabhängig zu arbeiten, schreitet weiter stetig voran. Wir passen uns an diese Veränderungen an, um weiterhin als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und unseren Mitgliedern zusätzliche Dienstleistungen anbieten zu können. Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, setzen wir deshalb auf die Ausbildung junger Menschen in der Immobilienwirtschaft.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern hat für uns einen hohen Stellenwert und bildet die Basis für eine erfolgreiche Zukunft. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und arbeiten ständig daran, unsere Dienstleistungen auf höchstem Niveau zu halten und neue Möglichkeiten zu erschließen.

Hamburg, den 11. April 2023

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

Schubert

▶ AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2022)

	2022		2021
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		91.135,27 €	113.500,38 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	366.192.893,61 €		347.660.404,10 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.855.516,73 €		6.963.775,16 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	259.011,26 €		88.049,94 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.201.179,17 €		1.250.078,29 €
6. Anlagen im Bau	0,00 €		3.506.475,49 €
7. Bauvorbereitungskosten	2.033.699,80 €	376.543.320,09 €	1.431.762,31 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €	3.600,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		376.638.055,36 €	361.018.665,19 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		11.227.690,92 €	10.196.927,58 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	564.342,84 €		173.751,84 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	124.845,55 €		35,10 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.475,92 €		1.196,52 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.194.611,47 €	2.885.275,78 €	2.912.765,98 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	949.997,95 €		607.787,23 €
2. Bausparguthaben	204.796,77 €	1.154.794,72 €	100.499,82 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		15.267.761,42 €	13.992.964,07 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.894,00 €	18.351,50 €
BILANZSUMME		391.914.710,78 €	375.029.980,76 €

► PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2022)

	2022		2021
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	445.522,00 €		464.156,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	25.079.362,00 €		24.536.666,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	93.786,00 €	25.618.670,00 €	143.836,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	20.844.700,00 €		19.717.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 1.127.700,00 €			933.800,00 €
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	121.610.000,00 €	143.426.154,57 €	114.720.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 6.890.000,00 €			5.557.000,00 €
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	8.997.300,16 €		7.450.392,48 €
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 8.017.700,00 €	979.600,16 €	- 6.490.800,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		170.024.424,73 €	161.512.705,05 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.481.947,00 €		9.138.320,00 €
2. Steuerrückstellungen	61.170,00 €		49.822,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	1.411.251,81 €	10.954.368,81 €	365.291,48 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.300.608,35 €		171.249.589,01 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.469.434,28 €		18.468.508,38 €
3. Erhaltene Anzahlungen	12.801.900,13 €		11.151.616,27 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	219.259,93 €		77.532,78 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		68,74 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.998.309,80 €		2.772.868,58 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	40.855,29 €	210.830.367,78 €	126.360,17 €
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i> 3.093,18 €			(0,00 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		105.549,46 €	117.298,30 €
BILANZSUMME		391.914.710,78 €	375.029.980,76 €

► Im Rühmt: Durch eine energetische Hüllenmodernisierung konnten Energieeffizienz und Komfortniveau des Gebäudes gesteigert werden.



Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG mit Sitz in Hamburg ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter GnR 797 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (JAbschlWUV) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren, gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

B. Erläuterung zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Neu angeschaffte Softwareprodukte, die entgeltlich erworben wurden und deren Anschaffungskosten 1.000 Euro übersteigen, werden unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesen und mit 33,3 % abgeschrieben. Für Lizenzen, welche im Rahmen der im Unternehmen eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software erworben wurden, wird die Restnutzungsdauer anhand der vertraglichen Laufzeit des ERP-Hauptnutzungsvertrages ermittelt.

Grundlage für die Bewertung der Sachanlagen sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Bei der Bemessung der Abschreibung, die linear erfolgt, wird bei gemischtgenutzten Gebäuden auf eigenem Grund und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Garagen bei den Wohnbauten sowie den Geschäfts- und anderen Bauten werden einheitlich auf

► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	272.121,64	7.353,61	1.017,45	0,00	278.457,80
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	571.742.606,62	11.257.616,49	0,00	16.426.630,47	599.426.853,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.006.003,93	0,00	0,00	0,00	8.006.003,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	340.482,60	192.688,56	6.768,83	0,00	526.402,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.364.568,67	194.272,17	124.674,13	0,00	2.434.166,71
Anlagen im Bau	3.506.475,49	12.810.832,00	0,00	-16.317.307,49	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.431.762,31	711.260,47	0,00	-109.322,98	2.033.699,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	587.392.919,14	25.166.669,69	131.442,96	0,00	612.428.145,87
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	587.668.640,78	25.174.023,30	132.460,41	0,00	612.710.203,67

der Basis einer 40-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis einer 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit 2 % abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten, aufgrund baulicher Maßnahmen, werden auf die Restnutzungsdauer der entsprechenden Gebäude verteilt. Bei umfangreicheren baulichen Maßnahmen in Form von Neubau unter Verwendung der Altbausubstanz wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 50 Jahre neu festgesetzt. Liegen Beschlüsse für den Abriss von Gebäuden vor, wird die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Wohngebäude auf Grundstücken mit Erbbaurecht werden längstens auf die jeweiligen Laufzeiten der Erbbaurechte abgeschrieben. Die Abschreibung nachaktivierter Beträge erfolgt linear entsprechend der Restnutzungsdauer.

Bei neu angeschafften Technischen Anlagen und Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer

der im Geschäftsjahr 2022 neu angeschaffte Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden die amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde gelegt.

EDV-Geräte werden mit 33,3 % abgeschrieben. Bei den übrigen Gegenständen und den neu angeschafften Kraftfahrzeugen wird eine 6-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro werden Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei den Grundstücken mit Wohnbauten, den Bauvorbereitungskosten in das Sachanlagevermögen, enthalten anteilige Verwaltungskosten sowie eigene Architektenleistungen, die dem Betriebsabrechnungsbogen entnommen wurden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden grundsätzlich zum

ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT	BUCHWERT
01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022	am 31.12.2021 in € (Vorjahr)	am 31.12.2022 in €
158.621,26	29.718,72	1.017,45	187.322,53	113.500,38	91.135,27
224.082.202,52	9.151.757,45	0,00	233.233.959,97	347.660.404,10	366.192.893,61
1.042.228,77	108.258,43	0,00	1.150.487,20	6.963.775,16	6.855.516,73
0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
252.432,66	21.727,24	6.768,83	267.391,07	88.049,94	259.011,26
1.114.490,38	219.091,55	100.594,39	1.232.987,54	1.250.078,29	1.201.179,17
0,00	0,00	0,00	0,00	3.506.475,49	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.431.762,31	2.033.699,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
226.491.354,33	9.500.834,67	107.363,22	235.884.825,78	360.901.564,81	376.543.320,09
0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
226.649.975,59	9.530.553,39	108.380,67	236.072.148,31	361.018.665,19	376.638.055,36

► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2022	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2021
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	564.342,84 €	361.471,92 €	202.870,92 €	173.751,84 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	124.845,55 €	124.845,55 €	0,00 €	35,10 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.475,92 €	1.475,92 €	0,00 €	1.196,52 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.194.611,47 €	1.502.416,62 €	692.194,85 €	2.912.765,98 €
GESAMT	2.885.275,78 €	1.990.210,01 €	895.065,77 €	3.087.749,44 €

► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2021	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2022
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnisrücklagen	114.720.000,00 €	6.890.000,00 €	121.610.000,00 €
GESAMT	135.408.454,57 €	8.017.700,00 €	143.426.154,57 €

Nennwert bilanziert. Die Forderungen werden einzeln bewertet und erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen beziehungsweise durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83% und für Gewerbesteuer von 16,45%.

Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, so dass eine Bilanzierung nicht erfolgt.

Für die Rückstellungen für Renten aus der betrieblichen Altersversorgung liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften

die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78% (im Vorjahr: 1,87%) zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinnt, der hieraus resultierende Aufwand von rund 168.321 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2022 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44%) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund

559.859 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag unterliegt gem. §253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die Bilanzierung sonstiger Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag und beinhaltet alle erkennbaren Risiken beziehungsweise ungewisse Verbindlichkeiten. Eine Abzinsung der Rückstellungsbeträge war nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Kosten für die Geldbeschaffung wurden im Jahr des Anfalls vollständig im Aufwand erfasst.

grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten Kosten für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden sowie Neugestaltung von Außenanlagen.

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten und Kosten vorbereitender Arbeiten für zukünftige Bauvorhaben erfasst.

2. Unter dem Posten Andere Finanzanlagen sind erworbene Genossenschaftsanteile der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG erfasst.

3. Der Posten Unfertige Leistungen enthält, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

4. Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag aufgrund von Ratenzahlungen gegenüber Mitgliedern und noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 34).

Die Zugänge und Umbuchungen des Postens Grundstücke und

► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.300.608,35 € (171.249.589,01 €)	10.855.526,56 € (14.154.734,84 €)	43.052.798,60 € (36.679.911,82 €)	132.392.283,19 € (120.414.942,35 €)	186.300.608,35 € (166.240.726,90 €)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.469.434,28 € (18.468.508,38 €)	332.204,14 € (763.627,02 €)	1.389.536,00 € (3.278.937,57 €)	5.747.694,14 € (14.425.943,79 €)	7.439.048,85 € (18.438.122,95 €)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	12.801.900,13 € (11.151.616,27 €)	12.801.900,13 € (11.151.616,27 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	219.259,93 € (77.532,78 €)	219.259,93 € (77.532,78 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 € (68,74 €)	0,00 € (68,74 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.998.309,80 € (2.772.868,58 €)	3.998.309,80 € (2.772.868,58 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	40.855,29 € (126.360,17 €)	40.855,29 € (126.360,17 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
GESAMT	210.830.367,78 € (203.846.543,93 €)	28.248.055,85 € (29.046.808,40 €)	44.442.334,60 € (39.316.495,47 €)	138.139.977,33 € (139.532.895,26 €)	193.739.657,20 € (188.430.750,09 €)	

5. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet, wie im Vorjahr, keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Rücklagenspiegel (siehe Seite 36)

7. Unter den Sonstigen Rückstellungen wurden Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Baumaßnahmen, welche bereits ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet wurden, in Höhe von rund 1.130.000 Euro, gebildet. Weiterhin enthält diese Position eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 59.200 Euro. Für die Körperschaft- und Gewerbesteuer wurde eine Rückstellung von insgesamt 51.800 Euro gebildet.

8. Die Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr keine Vorgänge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 560.400 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 15.574.400 Euro enthalten.

2. Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Weiterbelastung an Versicherungen und an Dritte des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von rund 589.000 Euro.

3. Aufwendungen und Erstattungen aus Versicherungsleistungen, Aufwendungen und Erstattungen durch Weiterbelastungen an Dritte sowie Aufwendungen und Erstattungen von Gerichts- und Räumungsklagen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Bruttoausweis unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und den Sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt.

4. Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirken sich im Wesentlichen Kostensteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten in Höhe von rund 2.123.700 Euro aus. Dem stehen gesunkene Instandhaltungskosten in Höhe von rund 230.000 Euro gegenüber.

5. In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von rund 241.900 Euro enthalten.

6. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 48.900 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 43.800 Euro in Form von Vorauszahlungen und Rückstellungen. Dem gegenüber stehen vom Finanzamt für das Steuerjahr 2020 erstattete Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag sowie für Gewerbesteuer in Höhe von gesamt rund 27.300 Euro.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug wie folgt:

► ARBEITNEHMER

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	12
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	24	1
GESAMT	51	13

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

► MITGLIEDER

01.01.2022	9.110
Zugang 2022	390
Abgang 2022	273
31.12.2022	9.227

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 542.700 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 3.980.600 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt.

4. Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates der Genossenschaft bestanden am Abschlussstichtag keine Forderungen.

5. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstands:

Daniel Kirsch Vorsitzender
Andreas Paasch
Alexander Schubert (seit 01.10.2022)

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Axmann Vorsitzender
Bankkaufmann

Andreas Hunck Stellv. Vorsitzender
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Albert Feldkamp
Architekt

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 11.04.2023 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So wurden 1.127.700,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 6.890.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 979.600,16 Euro an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer satzungskonformen Dividende von 4 % des am 01.01.2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 24.490.004,00 Euro.

Hamburg, 11. April 2023

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

	DER VORSTAND		
Kirsch	Paasch	Schubert	

Unser Wohnungsbestand in den Hamburger Bezirken



GESAMT:

6.999 Wohnungen

Stand: 31.12.2022

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, in sechs Aufsichtsratssitzungen – davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand – wahrgenommen.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschautrechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

2022 war geprägt von stark gestiegenen Zinsen, erhöhten Baukosten und der höchsten Inflation seit dem Zweiten Weltkrieg. Dies erschwert die Kalkulation von Neubauvorhaben oder macht sie unrentabel. Durch die langfristig vereinbarten Zinsen ist die HBH jedoch im Bestand weitgehend vor starken Belastungen geschützt.

Eine weitere Herausforderung für die Zukunft besteht in der Anforderung, den Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Die Genossenschaft hat eine Strategie zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes erarbeitet, die in Zukunft maßgeblich die Prioritäten für Investitionen in den Wohnungsbestand bestimmen wird. Insbesondere wird die Umstellung von Gas auf andere Energieträger vorangetrieben.

Wie in den Vorjahren hat die HBH auch unter erschwerten Bedingungen wieder einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag in Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investiert. Im vierten Quartal 2022 konnten 56 Wohnungen im letzten Neubauabschnitt der Quartiersentwicklung Bürgerweide fertiggestellt werden.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand wie in den Vorjahren in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. In seiner Sitzung am 16.05.2022 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Alexander Schubert zum 01.10.2022 für fünf Jahre zum weiteren Vorstand der Genossenschaft zu bestellen. Herr Schubert wird sukzessive die Aufgaben des langjährigen Vorstandsmitglieds Andreas Paasch übernehmen, der vereinbarungsgemäß vom 01.10.2022 bis zum Eintritt in den Ruhestand Ende 2023 zu einer Teilzeittä-

tigkeit wechselt. Damit wurde die Grundlage für Kontinuität in der Unternehmenspolitik und für eine weitere positive Entwicklung der Genossenschaft gelegt.

Im September besichtigten Vorstand, Aufsichtsrat und die Mitglieder der neu gewählten Vertreterversammlung ausgewählte Bau- und Modernisierungsvorhaben der Genossenschaft und konnten sich dabei vom Baufortschritt und der Verbesserung der Wohnungsqualität überzeugen. Außerdem nahmen Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam an der jährlichen Tagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. teil.

Die Vertreterversammlung konnte 2022 aufgrund des abflauenden Corona-Infektionsgeschehens erfreulicherweise erstmals seit 2019 wieder planmäßig im Juni durchgeführt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Peter Axmann und Andreas Hunck schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. Beide Herren stellten sich erneut zur Wahl und wurden in der Vertreterversammlung einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer ausführlich erläutert. In dem Bericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gab.

Der Aufsichtsrat hat dem zum 31.12.2022 vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufes beschlossen, der Vertreterversammlung wiederum die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 4% vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement und die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Den gewählten Vertreterinnen und Vertretern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank aus für die aktive ehrenamtliche Beteiligung an der gemeinsamen Arbeit zum Wohl der Genossenschaft.

Hamburg, den 11. April 2023

.....

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann

Vorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 1 · 22305 Hamburg

Telefon (040) 299 09-0 · Telefax (040) 299 09-222
info@hanseatische.de · www.hanseatische.de

Gegründet am 02.04.1949
Eingetragen in das Genossenschaftsregister
am 24.08.1949

Fotos

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Illustrationen: VectorMine/Shutterstock

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



