Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022/23









Wohnungsgenossenschaft von 1904. e.G.

Kennzahlen



Investitionen	2022
Neubau	8,64 Mio. €
Modernisierung	2,32 Mio. €
Instandhaltung	8,13 Mio. €
Geschäftsausstattungen	0,71 Mio. €
Gesamtinvestitionen	19,80 Mio. €





Bilanzsumme
235,10 Mio.€





ca. 12.000

Menschen, die in unserer Genossenschaft leben



Objektbestand	2022
Wohnungen	3.719
Gewerbe	47
Gemeinschaftsräume	10
Garagen und Stellplätze	1.141
Gesamt	4.917



58%
Wohnfläche mit einem zeitgemäßen energetischen Standard



37,27% Eigenkapitalquote

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

2022 ist ein Jahr des Wandels – auch für uns. Genau vor einem Jahr haben wir auf unserer Vertreterversammlung verkündet, dass "Bei den Zelten" vorerst der letzte "1904"-Neubau sein wird. Für viele Vertreterinnen und Vertreter war das eine sichtlich überraschende Mitteilung, die allen zu denken gab. Für uns als Vorstand ein sehr bitterer Moment. In den vergangenen Jahren haben wir vielen "1904"-Mitgliedern ein neues und bezahlbares Zuhause gebaut. Das würden wir auch weiterhin gern tun. Unter den aktuellen Bedingungen müssten wir dann allerdings das "bezahlbar" streichen. Für uns als Wohnungsgenossenschaft kommt das nicht in Frage.

Wir sind bei weitem nicht die Einzigen, die so entschieden haben. Allein die Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbands der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, GdW, haben voriges Jahr 32 Prozent ihrer Neubauprojekte auf Eis gelegt oder gänzlich gekippt. Das sind knapp 20.000 bezahlbare Wohnungen, die nicht gebaut werden.

Wie viele Wohnungsbauaufträge insgesamt abgesagt worden sind, lässt sich nur schätzen. Umfragen des ifo-Instituts deuten aber auf eine regelrechte Stornierungswelle hin. Seit April vorigen Jahres gaben kontinuierlich zwischen 12 und 17 Prozent der Befragten an, dass Projekte aus diesem Segment storniert worden sind. Zugleich meldete der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), dass 2022 die Nachfrage im Wonungsbau um rund 29 Prozent eingebrochen ist.

Die Gründe sind immer gleich: An der Spitze stehen die deutlich geschrumpften Fördergelder für den Neubau bei gleichzeitig verschärften Anforderungen. Dazu kommen die horrend gestiegenen Baustoff-Preise, die raren und kostspieligen Handwerker, die hohen Zinsen. Wer bezahlbare Wohnungen bauen will, hat so keine Chance. Oder sind 18 Euro netto-kalt pro Quadratmeter Wohnfläche etwa das "neue bezahlbar"? So viel müssten wir derzeit mindestens an Nutzungsgebühren nehmen, um auch nur kostendeckend arbeiten zu können.

Für uns völlig unverständlich: Laut Pestel-Institut für Beratung und Forschung fehlen bereits jetzt etwa 700.000 bezahlbare Wohnungen in Deutschland. Als Hauptursache wird der Zuzug von rund 1,45 Millionen Geflüchteten gesehen, vorwiegend aus der der Ukraine. Das greift aber zu kurz!

Der Ausverkauf städtischer Immobilien an internationale Investoren, die überbordenden Bauordnungen, die ewig langen Genehmigungsverfahren: Die Liste der



Monika Böhm und Holger Westphal

In den vergangenen Jahren haben wir vielen "1904"-Mitgliedern ein neues und bezahlbares Zuhause gebaut. Das würden wir auch weiterhin gern tun. (

politischen Versäumnisse ist lang und wurde mit den Jahren immer länger. Das weiß auch die Bundesregierung. Nicht umsonst hat sie sich das Ziel gesetzt, jährlich für 400.000 neue Wohnungen zu sorgen. Eigentlich müsste sie dann jetzt doch alles dafür tun, um den Wohnungsbau zu fördern. Stattdessen will sie aber die Modernisierung des Bestands vorantreiben.

Spielt sie auf Zeit? Die meisten ukrainischen Geflüchteten sagen, sie möchten wieder in ihre Heimat zurückkehren. Selbst wenn sie es tun, die Wohnungskrise ist damit nicht gelöst. In Deutschland fehlen Fachkräfte. 2030 werden es sehr wahrscheinlich rund fünf Millionen sein, hat das Institut der deutschen Wirtschaft ausgerechnet. Deshalb gehen immer mehr Bundespolitiker auf Werbetour im Ausland. Aber haben sie sich auch überlegt, wo wir die Menschen unterbringen wollen, sollten sie Erfolg haben? Sollen die Holzhütten recycelt

werden, in denen die Gastarbeiter in den 1960er-Jahren hausen mussten?

Die Menschen in Deutschland haben mehr Respekt verdient. Egal, ob sie hier geboren worden sind oder hier eine neue Heimat finden.

Hamburg, im Mai 2023

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. Der Vorstand

Monika Böhm

Holger Westphal

Teurer Wohnen: Durch die Energiekrise müssen wir uns auf hohe Nebenkosten einstellen.





Unsere Projekte im Überlick: Was wir geschafft haben, wo wir dran sind und was noch kommt.



8 Jahresrückblick 2022

Bauen & Modernisieren

- 10 Kein Neubau mehr
- 13 Kommentar: Vom Mangel in die Krise
- 14 Was den Wohnungsbau in Deutschland teuer macht & die Folgen
- 16 Große Ziele, trübe Aussichten
- 18 Bündnis für das Wohnen
- 20 Unsere Projekte im Überblick
- 26 Einzelmodernisierungen & Instandhaltungen

Klima

- 28 Rennen gegen die Zeit
- 31 So sparen wir Strom: LED-Lampen, Photovoltaik, effiziente Technik
- 32 Zielkonflikt Klimaschutz
- 34 CO₂-Bilanz: Einen Schritt weiter
- 37 Klima-Lexikon
- 38 Die 7 besten Energiespar-Tipps



Kein Neubau mehr: Warum "Bei den Zelten" vorerst unser letztes Projekt bleibt.



Rennen gegen die Zeit: Eigentlich müssten wir schon 2040 klimaneutral leben. Wie können wir das schaffen?

Wohnkosten

- 40 Teurer wohnen
- 41 Unsere Wohnkosten im Überblick
- 44 Fernablesbare Zähler: Kosten fast halbiert
- 46 Wohngeld: Wer es bekommt, wie viel es gibt und woher

Service

48 Gut beraten und informiert

Mitglieder

52 Vieles ist anders

Das "1904"-Team

54 Ein neues Team

Stiftung "Nachbarn helfen Nachbarn"

- 57 Vorwort
- 58 Soziales Management: Zurück zur alten Normalität
- 60 Projekte im Überblick



Stiftung "Nachbarn helfen Nachbarn": In unseren Nachbar-Treffs und Wohnanlagen ist das Gemeinschaftsleben wieder erwacht.



Gute Beratung und fundierte Information: Auch das gehört für uns zum "Service".



Vieles ist anders: Das Weltgeschehen und die wirtschaftliche Lage hat auch das Leben vieler Mitglieder verändert.

64 Jahresabschluss 2022 der Genossenschaft

- 65 Lagebericht
- 72 Bilanz
- 74 Gewinn- und Verlustrechnung
- 75 Anhang

84 Bericht des Aufsichtsrates

87 Jahresabschluss 2022 der Stiftung

- 94 Wohnungsbestand
- 96 Liste der Vertreter
- 97 Gedenken
- 98 Mitgliedschaften & Kooperationen
- 99 Über diesen Bericht
- 100 Kontakt & Impressum



Schwierige (Bau-)Zeiten

Bei unseren Neubau- und Modernisierungprojekten, aber auch bei den normalen Instandhaltungsprojekten bekamen wir zu spüren, wie schwierig die Lage im

Wohnungsbau geworden ist. Dabei bereiten uns nicht nur die hohen Baupreise und Materialengpässe Sorgen. Wie unser Titelbild zeigt, beschäftigte uns auch diese Frage: Sind überhaupt genug Handwerker verfügbar? Bisher waren sie es glücklicherweise. Aber wie sieht es in Zukunft aus?

Jahr des Wandels

Ukraine-Krieg, Energiemangel, hohe Kosten, Inflation, Dürre: 2022 war auch für unsere "1904" ein Jahr der Herausforderungen und des Wandels, das leider noch lange nachwirken wird. Immerhin war der Sommer traumhaft schön und inspirierte viele Mitglieder, das auch zu feiern.

Parken wird zum Dauerthema

Unter dem Titel "2.000 Euro für Parktickets" berichteten wir Anfang des Jahres über die Einführung von Bewohnerparkzonen in Eimsbüttel – und deren Folgen: Innerhalb von vier Monaten stiegen die Parkgebühren für unsere Hausmeister-Autos auf 2.000 Euro und immer mehr Handwerker fuhren Bewohnerparkgebiete nicht mehr an. Ein Thema, das alle lokalen Medien bis heute immer wieder aufgreifen. Eine Lösung vom Landesbetrieb Verkehr gibts trotzdem nicht.



Schwere Entscheidung

Zum ersten Mal seit der Pandemie fand im Juni wieder eine reguläre Vertreterversammlung statt. Die Freude darüber war jedoch getrübt, denn der Vorstand hatte nur wenig gute Neuigkeiten: Unsere Genossenschaft stand wie immer sehr gut da. Dennoch werden vorerst keine Neubauprojekte mehr in Angriff genommen. Nach Fertigstellung von "Bei den Zelten" ist Schluss. Grund: Die horrend gestiegenen Kosten für Grundstücke, Material und Handwerksbetriebe treiben die Anfangsmieten in nicht bezahlbare Höhen. Dafür steht unsere "1904" nicht.





Endlich fertig!

An unserer Wohnanlage im Wittenmoor wurde im März das letzte Baugerüst entfernt. Endlich! Denn Pandemie und Materialmangel hatten die Modernisierung in die Länge gezogen. Unsere Mitglieder in Stellingen sind trotzdem happy. Alle sparen Energie, die Kleinen freuen sich über den neuen Spielplatz, die Großen, Sonnenstunden auf ihrem Balkon zu genießen. Zum Glück gab es die schon im Sommer 2022 reichlich!

Gute Werte

Die "1904" veröffentlichte ihre erste CO₂-Bilanz und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Durch die Modernisierungen und Instandhaltungen der vergangenen 30 Jahre ist der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche um durchschnittlich 30 Prozent gesunken. 58 Prozent des Gesamtbestands sind heute klimaschonend.



Praktisch: Fernablesbare Zähler

Ein Teil unserer Wohnungen ist bereits mit fernablesbaren Heizungs- und Warmwasserzählern ausgestattet. Nach einer erfolgreichen Ausschreibung gemeinsam mit fünf anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fiel im Frühherbst der Startschuss für die Umrüstung des restlichen Bestands. Vorteile für die Bewohner: Zum Ablesen muss niemand mehr in die Wohnung und über die Verbräuche gibt es monatliche Informationen. Der einen oder dem anderen wird das sicher helfen, Energie und Kosten zu sparen. Bis Ende 2024 soll das Projekt im Wesentlichen abgeschlossen sein.

Summer in the City

Neun-Euro-Ticket hin oder her: Um den Sommer zu genießen, muss man nicht die Stadt verlassen. In der Eckerkoppel organisierten unsere Mitglieder mit Unterstützung unserer Stiftung ein Kinder-Sommerfest. In der Carl-Petersen-Straße lud die Stiftung im August zum Open-Air-Konzert in den Innenhof, das unsere Mitglieder und viele Nachbarn zum Picknick nutzten. Ein Summer in the City auf die charmante Art.



Krieg und Energiekrise

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine. Nahezu alle NATO-Staaten verurteilten den Krieg aufs Schärfste und belegten den Aggressor mit harten Sanktionen. Russland stoppte im Gegenzug die Gaslieferungen und löste damit eine weltweite Energiekrise aus. Die Folgen: Die Preise für Heizenergie und Strom schossen durch die Decke und Deutschland erlebte die höchste Inflation seit dem Zweiten Weltkrieg.



So ein (tolles) Theater

Jacques Offenbachs "Großherzogin von Gerolstein" und "Schneewittchen und die sieben Zwerge": Kaum war raus, was uns das Ernst Deutsch Theater zum Gala-Abend und als Weihnachtsmärchen präsentiert, waren die Tickets schon so gut wie ausverkauft. Pandemiebedingt war der Weihnachtsmann leider wieder nicht dabei. Aber wer weiß, vielleicht klappt es ja dieses Jahr!



n unserer Vorstellung haben wir sie schon gesehen: 60 Wohnungen, großzügig geschnitten und bezahlbar. Ein neues Zuhause für Familien mitten in Hamm, wo Wohnungen dieser Größe kaum vorhanden sind. Auch wir haben dort – genau genommen in der Carl-Petersen-Straße/Ecke Stoeckhardtstraße – ausschließlich 50 bis 60 Quadratmeter große Wohnungen. Es wäre also die perfekte Ergänzung gewesen. Aber diese Pläne sind vorerst vom Tisch. Vielleicht werden wir sie in ein paar Jahren wieder aus der Schublade holen, sollten sich die Bedingungen verbessert haben. Jetzt werden die bestehenden Wohnanlagen aber lediglich modernisiert. Mehr passiert dort erst einmal nicht.

Kein Neubau mehr: Trotz der vielen Schwierigkeiten in den vergangenen Jahren hätten wir uns nicht vorstellen können, dass wir diesen Entschluss jemals fassen werden. Mitte vorigen Jahres sahen wir uns dann aber doch gezwungen, auf die Bremse zu treten. Wie schwer uns die Entscheidung gefallen ist, wird deutlich, wenn man allein unseren vorigen Geschäftsbericht durchblättert. Noch im Frühjahr 2022 waren wir überzeugt, die neuen Wohnungen zu bauen. Durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die einsetzende Inflation hatten wir zwar bereits mit höheren Kosten gerechnet. Dennoch waren wir zuversichtlich, dass am Ende bezahlbare Nutzungsgebühren herauskommen würden.

Dann stiegen aber die Darlehenszinsen. Zugegeben: Von 1 auf 4 Prozent sind nach wie vor gute Konditionen. Wir können uns an Zeiten erinnern, in denen die Banken deutlich höhere Zinsen verlangten. Im Zusammenspiel mit den drastisch hohen Grundstücks- und Baupreisen war das aber der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen brachte. Nach unserer Kalkulation wächst mit jedem Prozent Zinsen die Grundnutzungsgebühr um 2 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Und schon vor dem Zinsanstieg hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) ausgerechnet, dass die Netto-Kaltmiete einer Neubauwohnung in Hamburg bei 18 Euro pro Quadratmeter liegen müsste, um auch nur kostendeckend zu arbeiten. Zu diesem Zeitpunkt konnte von bezahlbarem Wohnen also keine Rede mehr sein.

Kaum Zuschüsse, immer höhere Anforderungen

Im Rückblick war es die richtige Entscheidung zur richtigen Zeit. Denn mit der neuen Förderrichtlinie "Klimafreundlicher Neubau", die Anfang dieses Jahres erlassen worden ist, haben sich die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsbau noch einmal dramatisch verschlechtert.

Im Vergleich zu 2021 stiegen die Preise im Wohnungsneubau 2022 um

16,4 %

Das ist der höchste Anstieg innerhalb eines Jahres seit 1958.

Quelle: Statistisches Bundesamt, 1/2023

Gefördert werden nur noch Neubauten, die den besonders strengen Energiestandard EH 40 erfüllen. Zuschüsse wurden komplett gestrichen. Seit dem 1. März können einzig zinsgünstige Kredite beantragt werden – und die sind auch noch gedeckelt. Pro Wohneinheit liegt die Kredithöchstgrenze bei 100.000 Euro. Für Gebäude, die nachweislich mit einem der beiden staatlichen Qualitätssiegel "Nachhaltiges Gebäude Plus" (QNG-Plus) oder "Premium" (QNG-Premium) zertifiziert worden sind, steigt die Kredithöchstgrenze auf 150.000 Euro. Wobei das Bauministerium die Latte sehr hoch angelegt hat.

Der strenge Energiestandard 40 ist nur die Mindestanforderung. Darüber hinaus dürfen die Wohngebäude nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden. Außerdem spielt der gesamte Lebenszyklus eine entscheidende Rolle. Von der Planung über den Bau, die Nutzung und die Sanierung bis hin zum Abriss dürfen die Gebäude nicht mehr als 24 Kilo Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr verbrauchen. Bei zertifizierten Gebäuden liegt die Grenze ebenfalls bei 24 Kilo. Zum Vergleich: Laut Bundesumweltamt verbraucht jeder Deutsche aktuell durchschnittlich 10,8 Tonnen (nicht Kilo!) CO₂ pro Jahr. Nicht zuletzt wird unter anderem ebenso auf Barrierefreiheit, Flächenverbrauch und den Trinkwasserbedarf geachtet.

Gemessen an marktüblichen Konditionen soll die Zinslast um bis zu 4 Prozent reduziert werden, hat das Bundesbauministerium ausgerechnet. Das wäre ungefähr der Wert, um den Bankdarlehen seit den Zinserhöhungen im vorigen Jahr gestiegen sind. Ein echter Anreiz ist das jedoch nicht. Das meint auch der Energieberaterverband GIH. Mit diesen Kredithöchstgrenzen "kommt man bei einem Effizienzhaus 40 nicht weit", kritisieren die Fachleute in einer Presseerklärung und bewerten das Programm als "unpraktikabel". "Das Fördervolumen ist zu gering, und die Anforderungen sind sehr hoch."

Fördertopf eingedampft

Im Grunde hatten wir bereits damit gerechnet, dass die Förderbedingungen verschärft werden. Anfang 2022 hatte das Bundeswirtschaftsministerium von einem Tag auf den anderen sämtliche Förderungen gestoppt, sowohl für den Neubau als auch für Modernisierungen.

Der Grund: Die Kassen waren leer. Zwar wurde Geld nachgeschossen. Zugleich wurden aber bereits die Anforderungen erhöht und sofort angekündigt, dass 2023 ein neues Programm aufgelegt wird – gezielt ausgerichtet auf Projekte, bei denen die CO₂-Einsparung am höchsten ist.

Angesichts des Klimawandels und den Umweltschutzzielen, denen auch wir uns verschrieben haben, ist das nachvollziehbar. Dennoch: Was das jetzt zuständige Bundesbauministerium als Förderprogramm vorgelegt hat, macht uns fassungslos. Voriges Jahr wurden in diesem Segment allein bis Ende November 16,5 Milliarden Euro von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bewilligt. Jetzt stehen für das gesamte Jahr 2023 gerade einmal 1,1 Milliarden Euro für den "klimafreundlichen Neubau" zur Verfügung bei gleichzeitiger Erhöhung des Anforderungsniveaus. Wobei 30 Prozent für die Eigentumsförderung von Familien reserviert sind. Für den Geschossbau bleiben also nur noch 750 Millionen Euro übrig.

Wie wenig das ist, zeigt diese Rechnung: Bekanntlich hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, jährlich für 400.000 neue und bezahlbare Wohnungen in Deutschland zu sorgen. Bei 750 Millionen Euro sind also nur 1.875 Euro pro Wohneinheit drin. Zwar hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) die Förderkonditionen

Für den sozialen
Wohnungsbau stellt die
Stadt Wien dieses Jahr

750 Mio. €
zur Verfügung.

Mit dem gleichen Betrag fördert
die Bundesregierung den
Neubau. Aber in ganz
Deutschland.

für 2023 deutlich erhöht (siehe S. 19). Nach dem faktischen Förderaus der Bundesregierung reicht es dennoch nicht, um auch nur die Baupreissteigerungen auszugleichen.

Offenbar hat sich im Bundesbauministerium noch niemand ernsthaft damit auseinandergesetzt, wie viel ein Neubau heute kostet. Wir wissen es sehr genau: Gerade haben wir unsere neue Wohnanlage "Horner Weg/Bei den Zelten" fertiggestellt. Ein Effizienzhaus 40 – also ganz nach den aktuellen Richtlinien – mit 62 Wohnungen. Zum Glück konnten wir auf unserem eigenen Grundstück bauen. So beliefen sich die Investitionskosten "nur" auf rund 19 Millionen Euro. Das sind pro Wohneinheit also mehr als 306.000 Euro.

Unsere Projekte im Überblick; S. 20

Schnelle Taten gefragt

Mit dem Krieg gegen die Ukraine ist der Wohnungsmangel in Deutschland noch einmal dramatisch gestiegen. Voriges Jahr sprach das Pestel-Institut für Forschung und Beratung noch von 300.000 Wohnungen, die bis 2025 jährlich gebaut werden müssten. Durch den Zuzug von rund einer Million Geflüchteten fehlen inzwischen akut mindestens 700.000 bezahlbare Wohnungen.

Von heute auf morgen lassen sich Wohnungen nicht bauen. Um die Krise aber in absehbarer Zeit bewältigen zu können, appelliert der Dachverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft "GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen" an die Regierung, jetzt schnell zu handeln. Seine Vorschläge:

 Die Regierung sollte nicht nur ökologische Ziele fördern, sondern dringlichst auch soziale. Dies wäre machbar über einen zweiten Förderweg, der - wie in Hamburg - Mieten zwischen 8 und 10 Euro unterstützt.

- Zudem sollten keine weiteren Regelungen erlassen werden, die den Wohnungsbau noch mehr verteuern. Stattdessen sollten Maßnahmen rund um den Wohnungsbau, wie beispielsweise Genehmigungsverfahren, erleichtert werden.
- Auch für die Umwidmung und den Umbau von Büro- und Gewerbeimmobilien spricht sich der GdW aus. Allerdings müssten zuvor die Verfahren vereinfacht werden.
- Nicht zuletzt muss die Regierung für eine auskömmliche Förderung in Höhe von etwa 10 Milliarden Euro jährlich sorgen.

Ein Bündnis aus Mieterbund, Baugewerkschaft sowie Sozial- und Branchenverbänden geht in dieser Hinsicht übrigens noch weiter: Das Bündnis fordert für den sozialen Wohnungsbau eine Absenkung der Mehrwertsteuer auf sieben Prozent sowie ein Sondervermögen mit einem Gesamtvolumen von 50 Milliarden Euro.

ĭ



Kommentar

Vom Mangel in die Krise?

Dass die Neubau-Förderung so gering ausfällt, ist kein Zufall. Bundesbauministerin Klara Geywitz sieht zwar, dass "der Wohnraummangel in vielen Großstädten und Ballungsräumen ein immenses soziales Problem" ist, wie es auf der Website ihres Ministeriums heißt. Als "wichtigste Stellschraube" sieht sie aber "dass der vorhandene Gebäudebestand wo immer möglich erhalten bleibt oder sinnvoll umgebaut und umgenutzt wird".

Damit folgt sie im Wesentlichen den Empfehlungen der "Kommission Nachhaltiges Bauen" am Umweltbundesamt. In einem Positionspapier beschreibt sie, dass die Klimaziele nur erreichbar sind, wenn weniger Fläche versiegelt und Ressourcen – in diesem Fall Baumaterial – gespart werden. Ihrer Meinung nach könnten durch Aufstockung von Wohngebäuden bis zu 1,5 Millionen Wohnungen geschaffen werden, weitere 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen durch die Umnutzung von Gebäuden.

Als Praktiker sehen wir das anders. In Hamburg, wie in fast jeder deutschen Stadt, haben wir noch einen hohen Anteil an Gebäuden, die im zweiten Weltkrieg zerstört und danach wieder aufgebaut worden sind. Da neues Baumaterial fehlte, griff man auf das zurück, was von den alten Gebäuden noch übrig war.

Viele dieser Häuser sind aufgrund ihrer Bausubstanz heute in einem sehr schlechten Zustand, selbst wenn sie über die Jahrzehnte regelmäßig instandgesetzt und modernisiert worden sind. Das trifft in besonderem Maße auf die Wiederaufbauten der ersten Nachkriegsjahre zu. Sie nach heutigen Standards energetisch zu modernisieren, ist nur mit sehr hohem Aufwand möglich und nicht selten kostspieliger, als sie abzureißen und neu zu bauen. Eine Festlegung auf den Erhalt von Gebäuden, unabhängig von ihrem Zustand und den Grundrissen, halten wir deshalb für falsch.

Zudem hat jede Stadt ihre eigenen architektonischen und stadtplanerischen Vorstellungen – und entsprechende Regularien, die Projekte dieser Art mal fördern, mal verhindern. Zwar empfiehlt die Kommission, die Landesbauordnungen anzupassen und zu harmonisieren. Bis es so weit ist, können aber noch Jahre vergehen.

Dabei fehlen schon jetzt 700.000 Wohnungen in Deutschland, hat das Pestel-Institut für Forschung und Beratung errechnet. Der Rat der Immobilienweisen schreibt in seinem aktuellen Frühjahrsgutachten, dass die Leerstandsquote bedingt durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter auf unter 3 Prozent gesunken ist und geht davon aus, dass sich dieser Trend auch 2023 fortsetzt. Das heißt: Der Markt wird immer enger.

Der Wohnungsmangel wächst sich zunehmend zu einer ernsten Wohnungskrise aus. In einer solchen Situation den Neubau von Wohnungen bewusst zurückzufahren, ist in unseren Augen ein gravierender sozialpolitischer Fehler.

Was den Wohnungsbau in Deutschland teuer macht & die Folgen

Teures Material

Nach den enormen Preissteigerungen in 2021 sind die Preise 2022 noch einmal deutlich gestiegen. Hier einige Beispiele:

##

Betonstahlmatten

+38,1%



Blankstahl

+39,1%



Dachlatten

+9.3%



Dämmplatten

+21,1%



Farben und Lacke

+15,1%



Fensterglas

+49,3%



Fenster & Türen aus Holz

+24,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Jan. 2023; Werte beziffern den Jahresdurchschnitt.

Stornierungen im Wohnungsneubau

Neubau 2023/2024 ursprünglich geplant knapp 61.000 WE

> nach Sachlage in 2023/2024 nicht mehr realisierbar 32 % 20.000 WE Rund 32% der ursprün

Rund 32% der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen der Jahre 2023/2024 werden nach Auskunft der Unternehmen nicht realisierbar sein.

Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies **knapp 20.000 WE** weniger als ursprünglich geplant.*

Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=310

Stornierungen im sozialen Wohnungsbau

Fertigstellungen Sozialer Wohnungsbau ursprünglich geplant rd. 20.000 WE

nach Sachlage in 2023/2024 nicht mehr realisierbar

21% 4.200 WE

Im sozialen Wohnungsbau werden 21% der ursprünglich für 2023/2024 geplanten Wohneinheiten nach neuer Sachlage nicht mehr realisierbar sein.

Auf alle GdW Unternehmen hochgerechnet, bedeutet dies einen Rückgang der Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau um rund 4.200 Wohneinheiten.

Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=163



Anfang 2022 hat das Bundeswirtschaftsministerium von heute auf morgen alle Fördermittel für Neubau und Modernisierungen gestoppt. Danach lief das Programm mit verschärften Anforderungen weiter. Die Folge: Zahlreiche geplante Bauvorhaben mussten ad acta gelegt werden, weil sie nicht mehr finanzierbar waren. Allein die Mitgliedsunternehmen des GdW* haben deshalb

275.000Wohnungen nicht gebaut oder modernisiert.

Teures Handwerk

Auch die Preise für die Arbeiten am Bau gingen kräftig nach oben. Die Spitzenreiter waren:









Quelle: Statistisches Bundesamt, Jan. 2023; Werte beziffern den Jahresdurchschnitt.

Gründe für die Investitionszurückhaltung – Neubau



Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=338

^{*} Der GdW (Bundesverband der deutschenWohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ist der Dachverband der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland.



Hamburg: Neue Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat eine neue Chefin: Mitte Dezember wurde Karin Pein als Senatorin benannt. Sie tritt damit die Nachfolge von Dorothee Stapelfeld an, die nach rund sieben Jahren auf eigenen Wunsch ihren Dienst beendete.

Karen Pein ist gebürtige Hamburgerin und eine ausgewiesene Expertin ihres Fachs. Studiert hat sie Stadtplanung und Immobilienwirtschaft und war sowohl für private als auch kommunale Unternehmen tätig. 2006 wechselte sie zur städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA Hamburg, arbeitete unter anderem mit an den Masterplänen für die neuen Großquartiere in Neugraben und Oberbillwerder und übernahm 2015 die Geschäftsführung.

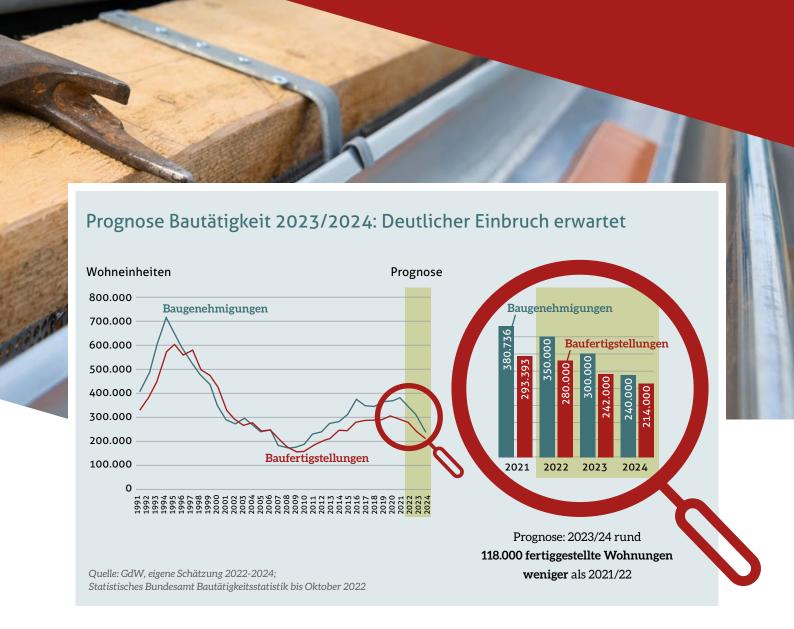
Als Senatorin will sich die 50-Jährige für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum einsetzen und hält am Ziel fest, jährlich Tausende neuer Wohnungen zu bauen. Um nicht weitere Flächen zu versiegeln, setzt sie allerdings verstärkt auf Nachverdichtung.

In puncto Erbbaurecht würde sie gern versuchen, die Hamburger Politik und die Hamburger Wohnungsbaugenossen an einen Tisch zu bringen. In einem Interview für unser Mitgliedermagazin "bei uns" erklärte sie: "Wir wollen das Erbbaurecht so gestalten, dass es auch für die Genossenschaften wirtschaftlich vertretbar ist, auf derartigen Grundstücken zu bauen." Über entsprechende Konditionen sollten beide Parteien reden. Nachdem der Senat vor zwei Jahren beschlossen hat, städtische Grundstücke nur noch in Erbpacht zu vergeben, haben die traditionellen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften keine Projekte mehr auf städtischen Grundstücken realisiert. Grund: Die aktuellen Konditionen sind für sie wirtschaftlich nicht tragbar.

Erbbaurecht: Zerreißprobe fürs Bündnis?; S. 18

Grundsteuer: Neue Werte erst ab 2024

In der Hamburger Finanzbehörde sind die Vorbereitungen für die Grundsteuerreform gut angelaufen. Nachdem alle Grundeigentümer dazu aufgerufen waren, bis Ende Januar eine Erklärung abzugeben, werden jetzt die neuen Grundsteuerwerte ermittelt und der Hebesatz festgelegt. Mit einem Grundsteuerbescheid ist jedoch nicht vor Ende kommenden Jahres zu rechnen.



Die neuen Grundstückswerte gelten ab 2025. Zum Hintergrund: 2019 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer reformiert werden muss. Um die Wohnkosten nicht weiter steigen zu lassen, hat sich Hamburg für ein eigenes Berechnungsmodell entschieden, das sogenannte "Wohnlagenmodell". Hier wird die Grundsteuer anhand der Grundstücksund Gebäudefläche berechnet. Zudem wird – wie beim Mietenspiegel – die Lage betrachtet.

Erneut mehr als 10.000 Baugenehmigungen

auch 2022 wurde das Ziel erneut erreicht: Insgesamt haben die Hamburger Bezirke Baugenehmigungen für 10.377 Wohnungen erteilt. Den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen gab die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen nicht bekannt. Vom gewünschten Drittelmix dürfte die Zahl allerdings weit entfernt sein. Im ersten Halbjahr wurden gerade einmal 19 Sozialwohnungen genehmigt.

Wohnungsbau in Deutschland weit hinter Erwartungen

ie Fertigstellungsstatistik erscheint üblicherweise erst im Mai. Doch schon im Januar war für Bundesbauministerin Klara Geywitz abzusehen: Das gesteckte Ziel, 400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, wurde 2022 weit verfehlt. Einer ersten Schätzung zufolge waren es lediglich 250.000 Wohnungen und auch in diesem Jahr wird die Anzahl sehr wahrscheinlich nicht steigen. Mit den gestiegenen Zinsen, Lieferengpässen, Fachkräftemangel und den hohen Materialkosten seien die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau derzeit zu schlecht. Für 2024 und 2025 hält sie an dem ursprünglichen Ziel jedoch fest. Der Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW geht dagegen davon aus, dass auf längere Sicht nicht mehr als 200.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu realisieren sind.





Erbbaurecht: Zerreißprobe fürs Bündnis?

Ende vorigen Jahres hat der Senat eine Vereinbarung mit zwei Volksinitiativen getroffen, die seine rigorose Bodenpolitik zementiert. Damit wird es eng für genossenschaftlichen Wohnungsbau in Hamburg.

There dem Namen "Keine Profite mit Boden und Miete" schlossen sich 2019 zwei Initiativen zusammen, sammelten fast 30.000 Unterschriften und verhandelten zwei Jahre lang mit der Stadt. Im November vorigen Jahres kam es dann zu einer Einigung, die das Bündnis für das Wohnen in Hamburg auf eine harte Zerreißprobe stellt.

Die Stadt sagte den Initiativen zu, künftig weder öffentliche Wohnungen noch öffentliche Grundstücke für den Wohnungsbau zu verkaufen. Bis auf wenige Ausnahmen soll Bauland stattdessen nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. An sich ist das nichts Neues. Diese rigorose Bodenpolitik verfolgt die Stadt bereits seit rund zwei Jahren. Neu ist aber, dass sie diese Regelung in der Hamburger Verfassung festschreiben will und ebenso neu ist das zweite Versprechen: Jährlich sollen 1.000 Sozialwohnungen gebaut werden mit einer Mietpreisbindung von 100 Jahren.

Enorme Folgekosten

Diese Art der Bodenpolitik kritisieren die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bereits seit Jahren – und nicht nur wir. Seit 2020 hat sich keine der traditionellen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mehr um ein städtisches Grundstück bemüht. Warum, das haben die Genossenschaften bereits in einem offenen Brief und in vielen Gesprächen und Diskussionen mit Politikern und dem Ersten Bürgermeister persönlich erörtert:

Erstens führen die aktuellen Konditionen der Erbbaurechtsverträge zu so enormen Folgekosten, dass sie für Genossenschaften wirtschaftlich nicht tragbar sind. Außer wir nehmen so hohe Nutzungsgebühren, dass von bezahlbarem Wohnen keine Rede sein kann. Das verstößt aber gegen unsere genossenschaftlichen Grundprinzipien.

Zweitens sind zu viele Unbekannte im Spiel: Wie werden künftige Politiker-Generationen mit dem Thema umgehen? Werden sie die Erbpachtverträge verlängern oder stattdessen die Grundstücke doch irgendwann an den Höchstbietenden verkaufen? Und was passiert dann mit unseren Häusern und unseren Mitgliedern?

Wieder am Anfang

Auch wenn es so aussieht: Ein Verkaufsverbot städtischer Grundstücke in der Verfassung ist keine Garantie für niedrige Mieten in Hamburg. Ebenso wenig die 1.000 Sozialwohnungen mit 100-jähriger Bindungsfrist, die jährlich gebaut werden sollen. Erst mal muss jemand gefunden werden, der diese Wohnungen baut. Bei den Konditionen, an die das Erbbaurecht in Hamburg gebunden ist, wird das schwierig. Daran wird auch ein Bündnis für das Wohnen nichts ändern. Im Gegenteil: Eher ist davon auszugehen, dass unter solchen Voraussetzungen der Neubau stagniert und über kurz oder lang gänzlich zum Erliegen kommt. Dann stehen wir wieder ganz am Anfang: Der Wohnungsmangel wird größer und die Mieten werden steigen.



Aktuell wird der Erbbauzins für städtisches Bauland nach dem jeweils geltenden Bodenwert berechnet. Mit den aktuellen Zinskonditionen und den starken Steigerungen des Erbbauzinses über die steigenden Lebenshaltungskosten hinaus wird das Grundstück im Endeffekt damit fast genauso teuer wie ein gekauftes. Das lässt sich zwar mit Mietanpassungen ausgleichen. Mit bezahlbarem Wohnen hat das jedoch nichts zu tun.

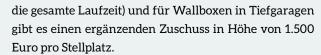
Zudem stellen Erbbaurechtsverträge ein unkalkulierbares Risiko dar. Schließlich geht das Grundstück nie in den eigenen Besitz über. Grunderwerbssteuer muss übrigens dennoch gezahlt werden und das nicht nur einmal. Wird der Vertrag verlängert, wird sie ein weiteres Mal fällig, genauso wie der Erbbauzins. Das Bauland wird also mehrmals bezahlt. Erschwerend kommt hinzu, dass Banken oft verhalten reagieren und in der Regel höhere Darlehenszinsen zur Finanzierung eines Neubaus verlangen, als wenn man auf eigenem Grund baut.

Leider bekommen wir bereits jetzt die Auswirkungen der neuen Bodenpolitik zu spüren. Drei "1904"-Wohnanlagen haben wir auf städtischen Erbbau-Grundstücken gebaut. Auch wenn der Vertrag erst in vielen Jahren ausläuft, haben wir uns bereits um den Kauf der Grundstücke bemüht. Bis dato jedoch leider mit mäßigem bis gar keinem Erfolg: Für ein Grundstück wurde uns bereits die Absage erteilt. Für die beiden anderen warten wir derzeit auf ein Angebot.

Wohnraumförderung: Deutlich mehr Geld aus Hamburg

Tährend die Bundesregierung auf die Sparbremse tritt und die Förderung neuer Wohnungen stark eingeschränkt hat, geht der Hamburger Senat in die entgegengesetzte Richtung: Er hat die Wohnraumförderung deutlich erhöht und für dieses Jahr 740 Millionen Euro, für 2024 sogar 779 Millionen Euro bereitgestellt – sowohl für den Neubau als auch für Modernisierungen.

Das Förderpaket ist dabei sehr umfassend ausgefallen. So wurden unter anderem die Konditionen für IFB-Neubau-Darlehen deutlich verbessert (1 % Zinssatz über



Die Förderung rein energetischer Modernisierungen wurde bereits voriges Jahr auf einen einmaligen Zuschuss umgestellt, der unmittelbar nach Fertigstellung ausgezahlt wird.

Was hat es gebracht?

Im Kampf gegen den Wohnungsmangel ist das "Bündnis für das Wohnen in Hamburg" deutschlandweit zum Vorbild geworden. Insbesondere die Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Senat, Behörden und Politik wird positiv bewertet und natürlich der Bauboom, der nach der Gründung 2011 eingesetzt hat. So ist der Gesamtbestand an Wohnungen innerhalb von zehn Jahren um 107.557 gestiegen.

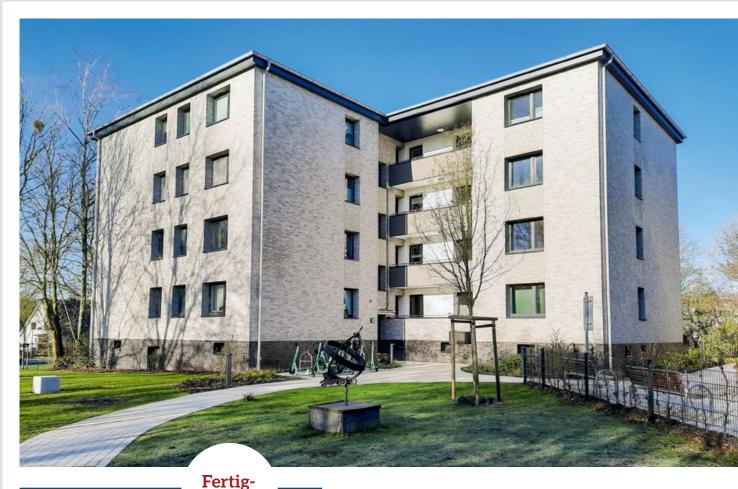
Das ist schon eine Hausnummer. Allerdings sind darin auch Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen enthalten. Wie sieht es aber mit gefördertem Wohnraum aus? Also Wohnungen, die wohl die Mehrheit der Hamburgerinnen und Hamburger als bezahlbar bezeichnen würden. Der Wohnungsbaubericht 2021 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gibt darüber Auskunft. Demnach sind zwischen 2011 und 2021 exakt 23.647 Wohnungen im ersten Förderweg entstanden. Die meisten davon im Bezirk Hamburg-Mitte (5.691).

Für den zweiten Förderweg sind für diesen Zeitraum leider keine Daten aufgeführt, aber die Gesamtanzahl Ende 2021: 77.339 (beide Förderwege). Das sind 7,86 Prozent der Wohnungen in Hamburg.

Übrigens: Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr aktuell bei 7,32 Euro*. Das ist knapp über der Anfangsmiete einer Neubauwohnung, die im ersten Förderweg erstellt wurde. Diese beträgt 7 Euro*.

^{*} pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

Unsere Projekte im Überblick



Modernisierung Wittenmoor in Stellingen gestellt

Tach einem Jahr Bauzeit haben wir unsere Großmodernisierung in Stellingen im Sommer vorigen Jahres komplett fertiggestellt. Wenn man bedenkt, dass in dieser Zeit eine Pandemie die ganze Welt über Monate fast zum Stillstand gebracht hat, können wir in diesem

Punkt von Glück reden.

In anderen Punkten spürten wir allerdings schon die Auswirkungen – und das massiv. Erst verzögerte sich der Baustart um ein halbes Jahr, dann hatten wir und viele unserer Handwerksfirmen mit Materialengpässen zu kämpfen. Die dadurch extrem gestiegenen Preise führten letztlich zu deutlich höheren Kosten als ursprünglich kalkuliert: Anstatt 5,56 Millionen Euro mussten wir rund 6 Millionen investieren.

Was uns allerdings freut: Mit der Wärmedämmung und der neuen Heizungsanlage wird jetzt deutlich weniger Energie zum Heizen benötigt. So können die enorm gestiegenen Energiepreise zum Teil aufgefangen werden.





Rundum gut: Die energetischen Maßnahmen drücken den Energieverbrauch und die Kosten für unsere Mitglieder.

Auf einen Blick

Baujahr: 1970

Größe: 72 Wohnungen

Modernisierungskosten: ca. 6 Millionen Euro

Fertiggestellt: 2022

- Fassadenverkleidung mit
 Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Klinker als Wandoberfläche in Abstimmung mit unseren Mitgliedern
- Dämmung der Kellerdecken
- Erneuerung der Dächer inklusive Dämmung
- Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Schallschutz
- Balkonsanierung
- Erneuerung der Heizungsanlage einschl. Installation von Wärmepumpen
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Modernisierung der Treppenhäuser, Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen, neue Feuerwehrwege
- Bau von Fahrradhäusern, neuen Müllstandplätzen, Spielplätzen
- Modernisierung nach KfW-Standard 115 mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- Erhöhung der Nutzungsgebühr:
 1,20 Euro/m² netto-kalt

Fahrradhäuser, Bänke, Spielplätze: Auch außerhalb der eigenen vier Wände ist alles schick und komfortabel.







Endspurt: Im Frühjahr haben wir mit der Fertigstellung der Außenanlagen begonnen.

Neubau Horner Weg/Bei den Zelten in Horn

Im vorigen Bericht haben wir noch vom Rohbau gesprochen, inzwischen können wir vermelden: Bis auf die Außenanlagen ist unser Neubau fertig. Bereits zum Jahresanfang konnten die ersten "1904"-Mitglieder ihr neues Zuhause beziehen, bis Ende Juli werden alle 62 Wohnungen mit Leben gefüllt.

Klimaschonend, zu 40 Prozent öffentlich gefördert, verkehrsberuhigt und mit vielen komfortablen Extras: Nicht ohne Stolz können wir behaupten, dass uns hier wieder eine typische "1904"-Wohnanlage gelungen ist. Leider wird es bis auf Weiteres die letzte sein. Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, haben wir beschlossen, vorerst nicht mehr neu zu bauen. Einer der Gründe sind die exorbitanten Baukosten. Auch bei diesem Projekt sind sie um rund eine Million Euro gestiegen.



Auf einen Blick

Baustart: 2021

Wohnungen: gesamt 62, davon 25 öffentlich gefördert, 37 frei finanziert

Nutzungsgebühren:

1. Förderweg: ab 6,80 Euro/m² netto-kalt, frei finanziert: 11 Euro/m² netto-kalt Investitionskosten: ca. 19 Millionen Euro Fertiggestellt: 2023

- Neubau auf eigenem Grundstück
- Mix aus 2-Zimmer-Wohnungen (mind. 55 m² Wohnfläche) bis 5-Zimmer-Wohnungen (bis 112 m² Wohnfläche)
- hochwertige Ausstattung, u.a. mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen (FTTH), Photovoltaikanlage für Mieterstrom
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen barrierereduziert per Aufzug erreichbar
- 171 Fahrradstellplätze
- begrünter Vorgarten und Innenhof mit Kinderspielflächen
- klima- und ressourcenschonendes wärmegedämmtes KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Entlüftungsanlage, Fernwärme, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas
- mit Mitteln der KfW und zum Teil der IFB Hamburg gefördert

Gestartet

Modernisierung Bachstraße in Barmbek

Fast eineinhalb Jahre später als geplant haben wir im Herbst 2022 mit der Modernisierung unserer Wohnanlage in der Bachstraße in Barmbek begonnen. Wie im vorigen Bericht erläutert, war das zuständige Bezirksamt nicht mit unseren Plänen einverstanden. Nach vielen Gesprächen erhielten wir voriges Jahr schließlich die Genehmigung, mussten allerdings einige Abstriche machen. Weder können wir das geplante Fahrradhaus bauen, noch Balkone nach unseren Vorstellungen. Unsere Mitglieder in der Bachstraße müssen sich jetzt leider mit kleineren begnügen.

Hintergrund: Wie bei vielen Projekten dieser Art hatten wir im Zuge der energetischen Modernisierung einige Extras eingeplant, die die Wohnqualität steigern. Dazu gehörten eben das Fahrradhaus und neue, etwa sechs Quadratmeter große Vorstellbalkone auf der Innenhofseite.

Das Problem mit den Balkonen: Das Quartier in Barmbek steht unter einer sozialen Erhaltungsverordnung und diese erlaubt nur solche Maßnahmen, die den Standards des Quartiers entsprechen. Da die Balkone in der Bachstraße im Durchschnitt nur 4,4 Quadratmeter groß sind, müssen sich auch unsere Mitglieder jetzt einschränken. Klingt gerecht, ist es aber nicht. Direkt



Zweiter Frühling: Zurzeit modernisieren wir unsere 70-jährige "Jubilarin", die Wohnanlage in der Bachstraße.

gegenüber steht ein Neubau mit wesentlich größeren Balkonen. Unsere Mitglieder müssen sich wie Bürger zweiter Klasse fühlen, wenn sie darauf blicken.

Verwehrt wurden uns die großen Balkone übrigens mit der Begründung, dass sie die Wohnungen aufwerten. In Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung ist das nicht erlaubt, da es zu steigenden Mieten und der Verdrängung der angestammten Bürger führen könnte. Das ist eine recht einfache, aber schlechte Methode, um Gentrifizierung zu verhindern. Anstatt bewusst baulich schlechtere Wohnungen zu erhalten, sollte die Stadt genauer hinschauen, wer bauen oder modernisieren will.

Wir sind keine renditeversessenen Investoren. Im Gegenteil: Als Wohnungsgenossenschaft sorgen wir seit bald 120 Jahren für bezahlbares Wohnen in Hamburg und das gilt auch nach einer Modernisierung. Für die zusätzlichen Quadratmeter der neuen Balkone hätten unsere Mitglieder keinen Cent mehr an Nutzungsgebühren gezahlt. Das hat die Behörden nicht interessiert. Genehmigt wurden uns leider nur 4,9 anstatt 5,6 Quadratmeter große Balkone.

Das Fahrradhaus können wir dagegen aus Umweltschutzgründen nicht bauen. Aufstellen wollten wir es im Innenhof, da vor dem Haus dafür kein Platz ist. In vielen anderen Wohnanlagen ist das keine große Sache, schließlich muss man nur einen schmalen Weg bauen. Das hatten wir auch hier vor. Allerdings gehört die kleine Grundstücksfläche neben unserem Haus der Stadt Hamburg und diese möchte sie so erhalten, wie sie ist: als Grünstreifen. Entsprechend wurde uns die Baugenehmigung für einen schmalen Weg verwehrt. Für uns völlig unverständlich, zumal andernorts in Hamburg sogar viele Bäume für neue Radwege gefällt worden sind.

Die Verzögerung ist übrigens nicht nur ärgerlich. Sie ist auch teuer. Nachdem voriges Jahr die Preise für Baumaterial massiv gestiegen sind, haben sich unsere Investitionskosten noch einmal um fast eine Million Euro erhöht. Wie bei anderen Modernisierungen haben wir auch hier die Nutzungsgebühren angehoben. Allerdings haben wir die Erhöhung auf 1,30 Euro* gedeckelt. Den Betrag haben wir unseren Mitgliedern 2021 angekündigt und wir stehen zu unseren Zusagen – auch wenn dieser Betrag nicht mehr kostendeckend ist.

^{*} pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt



Rundum-Paket: Die klimafreundlichen Maßnahmen erstrecken sich vom Keller bis zum Dach.

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Klinker als Wandoberfläche
- Dämmung Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Neueindeckung des Pfannendachs
- neue Fenster und Balkontüren
- hofseitig: Errichtung von Vorstellbalkonen, erstmals für alle Wohnungen
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Modernisierung der Treppenhäuser, Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen und neue Müllstandplätze
- ev. Photovoltaik-Anlage
- Modernisierung nach KfW-Standard 100 mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- Erhöhung der Nutzungsgebühr: 1,30 Euro/m² netto-kalt
- Start Modernisierung: Herbst 2022
- Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2023

Modernisierung Stoeckhardtstraße/ Carl-Petersen-Straße/Moorende in Hamm

In Planung

Obwohl Anfang vorigen Jahres die Fördermittel von heute auf morgen gestoppt worden sind, waren wir noch optimistisch, dass wir unser Projekt in Hamm realisieren werden. Sprich: Die Häuser im Quartier Moorende/Stoeckhardtstraße/Carl-Petersen-Straße energetisch modernisieren und um mehrere Gebäude als Neubau ergänzen.

Rund 60 Familienwohnungen hatten wir dort geplant. Nachdem die Kosten für Baumaterial aber immer weiter gestiegen und voriges Jahr auch noch die Zinsen für Bankkredite erhöht worden sind, haben wir beschlossen, nicht neu zu bauen. Wir bedauern das sehr. Denn große und bezahlbare Wohnungen sind in diesem Stadtteil nach wie vor Mangelware. Doch gerade das bezahlbare Wohnen können wir unter den derzeitigen Bedingungen nicht mehr realisieren. Um kostendeckend zu arbeiten, müssten wir eine Nutzungsgebühr von mindestens 18 Euro* verlangen. Sollten die Zinsen noch weiter steigen, würden mit jedem Prozent zwei Euro hinzukommen.

Aus diesem Grund haben wir vorerst auf die Nachverdichtung verzichtet. Die Modernisierung unserer Wohnanlagen in Hamm soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt umfasst die Gebäude Stoeckhardtstraße 2-6, 10-20, 22-26 und 28, Moorende 2 und 4 sowie die Gewerbeeinheit in der Carl-Petersen-Straße 99. Wenn alles nach Plan läuft, haben wir bei Erscheinen des Berichts gestartet.

Nach aktuellem Stand belaufen sich die Investitionskosten allein für den ersten Bauabschnitt auf 12,4 Millionen Euro. Um die Kosten zu minimieren, haben wir geprüft, ob wir hier eine serielle Modernisierung durchführen können. Bei diesem Verfahren werden die Fassaden- und Dachelemente abseits der Baustelle vorgefertigt. Das hat nicht nur finanzielle Vorteile, weil die Regierung dafür Fördermittel bereitgestellt hat. Da sich die Bauzeit vor Ort deutlich reduziert, würden unsere Mitglieder auch weniger von der Modernisierung mitbekommen.

* pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

Leider sind unsere Häuser jedoch zu kompliziert für dieses Verfahren. Zurzeit ist serielles Modernisieren nur bei Gebäuden möglich, die keinerlei Vor- oder Rücksprünge und möglichst auch keine Balkone oder Loggien haben. Für Quartiere mit Backsteinrelevanz, wie wir sie hier haben, ist diese Technik leider ungeeignet.

Kein Neubau mehr; S. 10

Auf einen Blick

Baujahr: 1952 bis 1957

Größe: 133 Wohnungen und 4 Gewerbe **Modernisierungskosten:** 12,4 Millionen Euro

(1. Bauabschnitt)

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Klinker als Wandoberfläche
- Dämmung Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Erneuerung der Dächer inklusive Dämmung
- Einbau neuer Fenster und Balkontüren
- Balkonsanierung
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Modernisierung der Treppenhäuser
- ev. Photovoltaik-Anlage
- Umstellung von Gas auf Fernwärme
- Hydraulischer Abgleich des Heizungssystems
- Einbau Ultrafiltrationsanlagen für Trinkwasser
- Erneuerung der Außenanlagen, einiger Kinderspielflächen, auf Wunsch Errichtung eines Bikeports
- Modernisierung nach KfW-Standard 85 mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- Erhöhung der Nutzungsgebühr um 1,90 Euro/m² netto-kalt



Um einen Gasmangel zu verhindern, hat das Bundeswirtschaftsministerium im Oktober vorigen Jahres eine weitere Energiesparverordnung (EnSimiMaV) erlassen. Diese macht unter anderem in allen Häusern mit einer Gasheizung und mindestens zehn Wohnungen den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage zur Pflicht.

Beim hydraulischen Abgleich wird ermittelt, wie viel Wärmeleistung nötig ist, um alle Wohnungen und Räume gleichmäßig zu beheizen. Ein aufwendiges Unterfangen, das hohe Kosten nach sich zieht: Für die Planung und individuelle Berechnung der Maßnahme muss zwingend ein Ingenieurbüro beauftragt werden.

Instandhaltungen 2022	
Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Umrüstung auf Glasfaser bis in die Wohnung (FTTH)	10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 110, 130, 141, 142, 150, 180, 201, 202, 230, 240, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 530, 540, 550, 560, 580, 590, 600, 610, 620, 650, 660, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 800
Erneuerung Versiegelung der Bäder	50, 60, 70, 80, 110
Erneuerung der Zentralheizung begonnen	390
Erneuerung Fernwärmeübergabestationen, Planung	740, 780
Arbeiten für zentrale Abluftanlage	150 (Ausführung teilweise in 2022)
Fensteraußenanstriche	220, 390 (Haus 41 + 43), 660
Montage einer Ultrafiltrationsanlage im Trinkwassernetz	830
Errichtung von Bike-Ports	420, 690
Modernisierung der Treppenhäuser	90, 690, 700
Anstrich Tiefgarage	640, 700
Erneuerung der Fenster	500
Erneuerung der Dacheindeckung	420 (2.BA Gebäuderiegel An der Lohe)
Neubeschichtung von Balkonen	430 (Hofseite), 610
Zaunerneuerung Teilabschnitt	610
Fassadenanstriche	150 (Hofseite)
Prüfung auf Legionellen	Alle Wohnanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung gemäß Trinkwasserverordnung

^{*}Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie im Anhang auf Seite 94 und 95.

Hydraulischer Abgleich: Pflichtmaßnahme kostet

1,3
Mio.€ Instandhaltungsprogramm
2023:

10,4
Mio.€

In Häusern, in denen zuvor noch kein hydraulischer Abgleich vorgenommen worden ist, werden im nächsten Schritt sogenannte Strangeinstellventile nachgerüstet. Den eigentlichen hydraulischen Abgleich muss dann ein Fachbetrieb vornehmen. Dabei wird über voreinstellbare Thermostatventile die Wassermenge der einzelnen Heizkörper reguliert und die Vorlauftemperatur optimiert. In der Regel dauert die Maßnahme mehrere Stunden. Pro Wohnung kostet das durchschnittlich rund 1.300 Euro.

Die Bundesregierung erhofft sich mit der Maßnahme eine Energieeinsparung von bis zu 15 Prozent. Wir halten diese Größenordnung für völlig unrealistisch. Nach unseren Erfahrungen lässt sich damit lediglich eine Einsparung zwischen 3 und 5 Prozent erreichen.

Bereits seit Jahren gehört der hydraulische Abgleich bei unseren Modernisierungen zu den Standardmaßnahmen. Das reicht jedoch nicht. Jetzt müssen wir bis zum 30. September dieses Jahres alle Häuser mit gasversorgten Heizungsanlagen und mindestens 10 Wohnungen einem hydraulischen Abgleich unterziehen, soweit dies nicht in der Vergangenheit geschehen ist. Für kleinere Häuser über sechs Wohnungen endet die Frist ein Jahr später, im September 2024.

Aufgrund des Handwerkermangels bezweifeln wir zwar, dass wir die Maßnahme überall pünktlich umsetzen können. Dennoch haben wir selbstverständlich die dafür nötigen Investitionen in unser Instandhaltungsbudget eingeplant – und die sind erheblich: Soweit die Fachbetriebe ihre Preise nicht anheben, wird uns diese Maßnahme rund 1,3 Millionen Euro kosten.

Geld, das wir an sich für andere Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant hatten, was unseren Handlungsspielraum erheblich einschränkt. Ganz aufgeben werden wir unsere Pläne selbstverständlich trotzdem nicht. Für 2023 haben wir rund 10,4 Millionen Euro für unser Instandhaltungsprogramm vorgesehen. Voriges Jahr belief sich die Summe auf 8,6 Millionen Euro.

Darin enthalten waren auch Modernisierungen einzelner Wohnungen. In diesem Rahmen haben wir voriges Jahr 86 Wohnungen modernisiert. In 25 Wohnungen wurden die Stromleitungen erneuert, 15-mal die Küche oder das Bad modernisiert, in 46 Wohnungen sogar beides.

Auf Seite 26 ein Überblick, welche Maßnahmen wir darüber hinaus umgesetzt haben.

Glasfaser

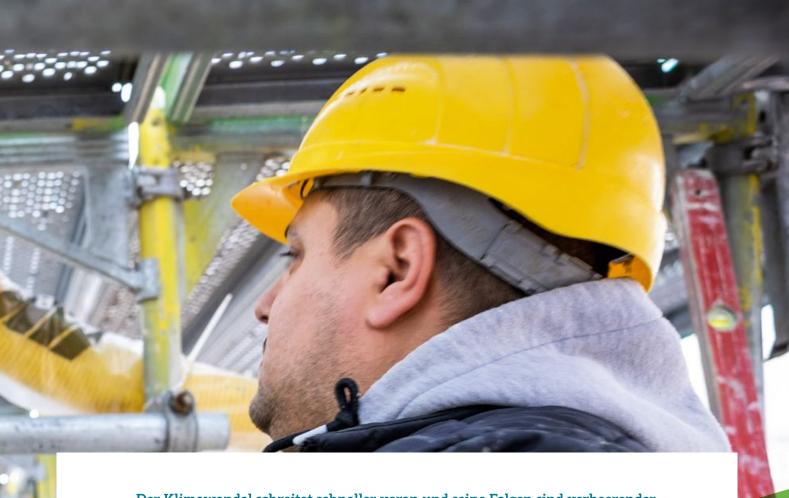
Belia sogar geplar faserle 2.200 Glasfa gen st Neubatet. D werde

Nachrüstung mit Highspeed

Bei unserer Digital-Offensive "Fibre to the home" läuft alles wie am Schnürchen. Mehr noch: Es geht sogar mit Highspeed voran! Für 2022 hatten wir an sich geplant, 854 Wohnungen mit dem ultraschnellen Glasfaserkabel nachzurüsten. Am Schluss waren es über 2.200. Dieses Jahr soll in weiteren 651 Wohnungen das Glasfaserkabel einziehen, die restlichen 723 Wohnungen stehen kommendes Jahr auf der To-do-Liste. Unsere Neubauten sind bereits mit Fibre to the home ausgestattet. Dort muss lediglich noch ein Konverter montiert werden, der das Glasfaser-Signal in das gängige TV-Signal umwandelt.

Wenn nichts dazwischenkommt, können wir das Projekt damit ganze drei Jahre früher abschließen als ursprünglich anvisiert!





Der Klimawandel schreitet schneller voran und seine Folgen sind verheerender als zunächst gedacht. Der Weltklimarat ruft deshalb alle Industrienationen dazu auf, alles dafür zu tun, um 2040 klimaneutral zu leben. Wie realistisch ist dies in wirtschaftlich und politisch schweren Zeiten?

Die Klima-Zeitbombe tickt: Mit diesen Worten stellte UN-Generalsekretär António Guterres im März den Abschlussbericht des Weltklimarates vor. Es sind düstere Aussichten, die darin dargestellt werden: Die derzeitigen weltweiten Klimapläne reichen nicht aus, um die Erderwärmung auf ein Plus von 1,5 Grad zu begrenzen. Werden die Bemühungen nicht in jedem Land und in jedem Sektor massiv verstärkt und beschleunigt, droht der Erde bis Ende des Jahrhunderts ein Temperaturanstieg von 2,6 Grad. Einige Forschende gehen sogar von 4 Grad aus.

Was das bedeutet, können wir auch in Deutschland bereits sehen: Trockene Bäche und Flüsse, Waldsterben, Überschwemmungen, Stürme, ungewohnt lange Hitzeperioden. Laut dem deutschen Klimatologen Stefan Rahmstorf vom Potsdam-Institut für Klimafolgen haben wir hier nämlich die Grenze längst überschritten und sind "bei rund 2,3 Grad Erwärmung angelangt". Das liege

daran, dass Deutschland ein Landgebiet ist und sich fast doppelt so schnell erwärmt wie der globale Mittelwert, bei dem die Meerestemperaturen der entscheidende und kühlende Faktor sind. Aber auch der hat bereits ein Plus von 1,1 Grad erreicht und ist laut Weltklimarat schneller gestiegen als berechnet und befürchtet.

Trotzdem macht der Weltklimarat auch Mut: Noch ist es möglich, das 1,5-Grad-Ziel zu schaffen. Dafür müssten die weltweiten $\mathrm{CO_2}$ -Emissionen jedoch bis 2030 im Vergleich zu 2019 fast halbiert werden. 2035 müssten sie sogar um 65 Prozent gesunken sein. Hier sieht der Weltklimarat vor allem die Industriestaaten in der Pflicht und fordert sie auf, möglichst schon 2040 klimaneutral zu leben und zu wirtschaften.

Am Limit

Es war immer ein Rennen gegen die Zeit. Was der Weltklimarat jetzt einfordert, ist aber schon ein Marathon im Sprinttempo. Ohne Zweifel mit gutem Grund. Trotzdem fragen nicht nur wir uns, wie in nur 17 Jahren diese Transformation realisiert werden kann. Denn schon die deutschen Zielvorgaben - die Klimaneutralität 2045 – scheinen uns immer weniger erreichbar zu sein.

Damit hier keine Missverständnisse entstehen: Wir sehen die Notwendigkeit und geben täglich alles, was uns möglich ist, um unseren Beitrag zu leisten. Allerdings merken wir, dass wir mehr und mehr an unsere Grenzen stoßen. Dabei sind die Probleme nicht neu. Sicher haben die Pandemie und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die Lage noch einmal deutlich verschärft. Schon allein, weil wir jetzt nicht nur mit einem Regularien-Wust und massiven Fachkräftemangel am Bau umgehen müssen, sondern obendrein mit Materialengpässen und exorbitant gestiegenen Preisen.

Die Situation wäre aber deutlich einfacher zu bewältigen, wenn insbesondere die Bundespolitik ihre Aufgaben erledigt hätte. Seit Jahren besteht Konsens, dass die Bauordnung vereinfacht werden muss. Passiert ist jedoch nichts. Die Digitalisierung der Behörden geht nur schleppend voran, in den Baubehörden ist sie offenbar noch gar nicht angekommen. Genehmigungsanträge müssen noch immer in Papierform eingereicht werden. Das sind ganze Ordner. Diese durchzuarbeiten, dauert.

Wären allein diese beiden Hürden beseitigt, wären wir schon einen großen Schritt weiter. Denn das sind echte Zeitfresser im Wohnungsbau. Selbst bei kleinen Projekten muss man schon mindestens ein Jahr für den Genehmigungsprozess einplanen. Das bindet Kapazitäten und kostet richtig Geld. Allein für die Modernisierung unserer Wohnanlage in der Bachstraße müssen wir jetzt fast eine Million Euro mehr investieren als geplant, weil sich das Verfahren um über ein Jahr verzögert hat (siehe S. 23).

Konzeptlos

Zugegeben: Mit der neuen Regierung und dem neuen Bundesbauministerium ist einiges in Bewegung geraten. Die längst überfällige Wohngeldreform wurde verabschiedet und aktuell scheint sich die Behörde auch endlich um die Vereinfachung von Mieterstrom-Modellen zu kümmern. Alles in allem fehlt aber ein Konzept. Denn auf der anderen Seite werden Ad hoc-Verordnungen erlassen, die sämtliche Neubau- und Modernisierungspläne Null und nichtig machen:

Erst streicht das Bundesministerium für Wirtschaft und Umwelt über Nacht die Fördermittel. Dann werden wir dazu verpflichtet, innerhalb von neun Monaten

Der Weltklimarat

ist das führende Gremium zum Thema Erderwärmung. Der Abschlussbericht fasst die Erkenntnisse von sechs Berichten zusammen, die tausende Klimaforscherinnen und -forscher in den vergangenen acht Jahren weltweit erarbeitet haben. Er soll der Politik als Handlungsgrundlage dienen und bildet die Basis für internationale Klimaverhandlungen. Dem Weltklimarat - offiziell Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC) – gehören 195 Staaten an.

Die Initiative Wohnen.2050

ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. Sie versteht sich als Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk. Ihr vordringlichstes Ziel ist der Wissensaustausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien.

www.iw2050.de

alle Gasheizungen einem hydraulischen Abgleich zu unterziehen. Schließlich wird die Förderung im Wohnungsbau neu ausgerichtet; der Fördertopf dabei aber so hochgehängt, dass er kaum erreichbar ist. Zugleich wird von der Wohnungswirtschaft verlangt, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen und ihre Bestandshäuser energetisch zu modernisieren. Für sozialund gemeinwohlorientierte Unternehmen ist das nicht zu schaffen.

Vor zwei Jahren haben wir uns der "Initiative Wohnen.2050" angeschlossen. Im neuen Praxisbericht steht in einfachen Worten, was jetzt wichtig ist: "Es wird gezielte finanzielle Unterstützung benötigt, um die gesetzten Klimaziele in der verbleibenden Zeit erreichen zu können ohne Mieterinnen und Mieter über Gebühr zu belasten und den sozialen Frieden zu gefährden."

Hydraulischer Abgleich: Pflichtmaßnahme kostet 1,3 Millionen Euro; S. 26

So sparen wir Strom: LED-Lampen, Photovoltaik, effiziente Technik

Auch wenn viel über Technologie-Offenheit debattiert wird: Aus Mangel an sauberen und stabilen Alternativen ist die Energiewende vor allem auf strombetriebene Technik aufgebaut. So lange der nicht mit Wind, Wasser oder Sonne selbst produziert werden kann, steigert das den CO₂-Verbrauch und kostet viel Geld. Stromsparen ist deshalb nicht erst seit der Energiekrise bei uns ein Thema.

Is die ersten Energiesparlampen auf den Markt kamen, haben wir in den Hausfluren, Kellern, Garagen, also in allen öffentlichen Bereichen, die Glühbirnen ausgetauscht. Inzwischen gibt es bei uns fast nur noch LEDs. Einzige Ausnahme: Lampen, für die keine passenden Leuchtmittel produziert werden. Diese tauschen wir im Zuge einer Modernisierung komplett aus. Bei Treppenhausmodernisierungen zum Beispiel greifen wir ausschließlich auf Modelle mit LED-Beleuchtung zurück.

Selbstverständlich achten wir auch bei der Erneuerung von Heiz-Wärme-Pumpen auf eine möglichst hohe Effizienz. Darüber hinaus produzieren wir einen Teil des benötigten Stroms für unsere Geschäftsstelle über eine Photovoltaik-Anlage und achten beim Bezug von Allgemeinstrom auf eine ökologische Produktion. Damit tun wir etwas fürs Klima und konnten den Allgemeinstrom-Verbrauch senken.

Klimaschonende Eigenversorgung: In einigen Wohnanlagen bieten wir Mieterstrom in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage an.

Mieterstrom

Seit Langem beschäftigen wir uns auch mit Mieterstrom, also der Eigenversorgung der Bewohner mit Strom. Wir sind begeisterte Anhänger dieser Technik, denn sie schont die Umwelt und reduziert die Wohnkosten unserer Mitglieder erheblich. In einigen Wohnanlagen, die wir in den vergangenen Jahren neu gebaut haben, bieten wir auch bereits Mieterstrom an: in der Eckerkoppel in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk, im Hammer Baum über eine Photovoltaik-Anlage und unser jüngstes Werk "Bei den Zelten/Hammer Baum" ist ebenfalls dafür gerüstet.

Im Bestand sieht es dagegen leider ganz anders aus: Seit Jahren prüfen wir bei anstehenden energetischen Modernisierungen oder Dacherneuerungen, ob die Installation sinnvoll realisiert werden kann. Leider war das aber bisher aus unterschiedlichen Gründen bei keinem Bestandsobjekt möglich. Zum Beispiel, weil die Statik des Hauses, Bäume oder andere Gebäude die Solarmodule verschatten würden oder die vorhandenen Elektroanschlüsse im Haus es nicht zulassen. Wo es technisch möglich ist, werden wir jedoch Photovoltaik-Anlagen installieren und versuchen, Mieterstrom anzubieten. Wirtschaftlich sinnvoll ist es aber nur dann, wenn die Wohnanlage und vor allem das Dach ohnehin modernisiert werden müssen. Eine Photovoltaik-Anlage zu bauen und drei Jahre später das Dach neu einzudecken, ist wirtschaftlich unsinnig.



Zielkonflikt Klimaschutz

Der Förderstopp und die Folgen

Anfang vorigen Jahres hat das Bundeswirtschaftsministerium von einem Tag auf den anderen die
Förderung für den Neubau und die energetische Modernisierung von Wohngebäuden gestoppt. Bereits im vorigen Bericht haben wir das Thema ausführlich erläutert
und beschrieben, was dieser Schritt insbesondere für
die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft bedeutet. Schon zu diesem Zeitpunkt war klar: Nicht nur
für viele Neubauprojekte bedeutet es das Aus. Auch zahlreiche Modernisierungspläne wurden komplett ad acta
gelegt oder massiv abgespeckt.

Der Dachverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft GdW in Berlin wollte es nun genau wissen und hat seine Mitgliedsunternehmen dazu befragt. Wie die folgenden Grafiken zeigen, sind die Ergebnisse

Insbesondere energetische Modernisierungen von Stornierungen betroffen

Energetische Modernisierungsmaßnahmen 2023/2024 ursprünglich geplant 200.000 WE

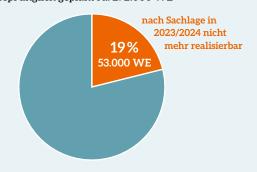


Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **43.000 Wohnungen** ursprünglich geplante energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr realisierbar. Klimaziele geraten so zunehmend in Gefahr.

Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=228

Stornierungen bei Modernisierungsvorhaben und Reduzierung der Maßnahmentiefe

Modernisierungsmaßnahmen Ursprünglich geplant rd. 272.000 WE



Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **53.000 Wohnungen** ursprünglich geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr realisierbar.

Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=336

In 2023/2024 realisierbare Modernisierungen



Zu den stornierten Modernisierungen kommen gut 41.000 Wohneinheiten, die zwar wie ursprünglich geplant 2023/2024 modernisiert werden, bei denen aber die Maßnahmentiefe deutlich reduziert wird.

Quelle: GdW, eigene Erhebung, Dezember 2022, n=285



nicht nur erschreckend. Für den Klimaschutz sind sie ein Desaster. Denn das verlorene Jahr kann nicht mehr aufgeholt werden.

Zwar wurde der Fördertopf für die Modernisierung des Bestands neu gefüllt und sogar mit einer neuen Rekordsumme in Höhe von 13 Milliarden Euro ausgestattet. Zugleich wurden aber auch, ebenso wie beim Neubau, die Anforderungen deutlich erhöht und die Konditionen verändert. Doch selbst wenn die Konditionen gleichgeblieben wären: Geld allein macht ein Gebäude nicht klimafreundlich. Wie wir im Kapitel "Bauen & Modernisieren" aufzeigen, gibt es bei vielen Baumaterialien nach wie vor Engpässe. Und dann ist auch eine der wichtigsten Fragen nicht gelöst: Wer soll die ganzen Maßnahmen umsetzen, wenn jetzt schon schätzungsweise mehr als 500.000 Handwerker fehlen?

Vom Mangel in die Krise?; S. 13

Heizungstausch: Wirbel um Gesetzentwurf

wissen wir nächstes Jahr wirklich alle Gasheizungen austauschen? Ganz klar nein! Auch wenn in den vergangenen Wochen das Thema in fast allen Medien heiß diskutiert wurde, an dieser Geschichte ist nichts dran.

Richtig ist dagegen: Das Bundeswirtschafts- und das Bundesbauministerium haben gemeinsam einen Gesetzentwurf erarbeitet. Dieser sieht vor, dass Neubauten ab 2024 nicht mehr mit reinen Öl- und Gasheizungen beheizt werden dürfen. Dort müssen Anlagen eingebaut werden, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Bestandsgebäuden dürfen Gas- und Öl-Heizanlagen weiterhin genutzt werden – und zwar so lange, bis sie 30 Jahre alt sind oder einen größeren Defekt haben. Kleinreparatu-

ren sollen weiterhin erlaubt sein, ohne die Heizung austauschen zu müssen.

Bleibt es bei diesem Entwurf, soll die Energiewende Schritt für Schritt erfolgen mit zahlreichen Ausnahmegenehmigungen und hohen Fördermitteln. Bis Redaktionsschluss waren dazu jedoch keine detaillierten Informationen verfügbar.

Ein generelles Verbot von Gas- und Ölheizungen hat allerdings das Europäische Parlament für 2045 beschlossen. Nach aktuellem Stand dürfen sie dann auch im Bestand nicht mehr weiter betrieben werden. Die EU hat sich das Ziel gesetzt, als erster Kontinent 2045 klimaneutral sein.

Hamburg: Schneller klimaneutral

It einem strengeren Klimaschutzgesetz will Hamburg bereits 2045 die Klimaneutralität erreichen. Das sieht ein Entwurf zur Novellierung des Gesetzes vor, den die Umweltbehörde im Februar veröffentlichte. Bislang hatte der Senat 2050 anvisiert.

Eine tragende Rolle sollen dabei unter anderem Photovoltaik-Anlagen spielen. So ist geplant, dass sie bereits ab kommendem Jahr auch auf Bestandsgebäuden installiert werden müssen, wenn das Dach neu gedeckt werden muss. Zudem müssen sie mindestens 30 Prozent der Dachfläche bedecken. 2027 soll dann das "Solargründach" verpflichtend eingeführt werden. Das heißt: Dächer müssen mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet sein und zusätzlich begrünt werden. Nicht zuletzt sieht der Entwurf vor, die Infrastruktur für Strom, Wasserstoff und für öffentliche E-Ladestationen auszubauen.

Noch vor der Sommerpause will der Senat die Gesetzesänderungen verabschieden und der Bürgerschaft vorlegen.



CO₂-Bilanz Einen Schritt weiter

Voriges Jahr haben wir erstmals eine CO₂-Bilanz erstellt. Dargestellt waren die Jahre 2019 und 2020, da einige unserer Dienstleister die dafür nötigen Daten erst im Herbst liefern. An diesem Turnus hat sich nichts verändert. Entsprechend endet die Fortschreibung auf den kommenden Seiten mit dem Jahr 2021.

Die Gegenüberstellung könnte als Musterbeispiel dafür dienen, dass reine Fakten nicht immer für sich allein stehen können. Denn im Vergleich zum Vorjahr sind der Verbrauch unseres Wohnungsbestands um 8,6 Prozent und die CO₂-Emissionen um 8,7 Prozent gestiegen. Das liegt jedoch vor allem daran, dass wir eine kühlere Witterung hatten und 2020 unsere Wohnanlage "Hammer Baum/Grevenweg" fertiggestellt und sie nun in die Berechnung für 2021 aufgenommen haben.

Eine ausführliche Erläuterung zur Bilanz finden Sie auf Seite 35 ff. An dieser Stelle können wir festhalten: Mit dem Abschluss der Modernisierung im Wittenmoor in Stellingen sind wir insgesamt gesehen einen Schritt weiter. 2021 waren knapp 58 Prozent unseres Gesamtbestands klimaschonend. Verglichen mit dem Vorjahr ist das ein Plus von zwei Prozent. Im Detail sind das 2.021 Wohnungen (2020: 2.021) mit rund 139.000 Quadratmeter Wohnfläche (2020: rund 136.000 m²).

Wie im vorigen Bericht bereits erläutert, sprechen wir bewusst von klimaschonend, nicht von klimaneutral. Nach gültiger Definition gilt ein Gebäude als klimaneutral, wenn für den Betrieb (Heizung, Strom, Warmwasser) keinerlei Kohlendioxid verbraucht wird. Das erreichen wir in keiner unserer Wohnanlagen. Unsere klimaschonenden Gebäude entsprechen jedoch mindestens dem zum Zeitpunkt ihres Baujahrs oder ihrer Modernisierung gültigen Energiestandards.

Das haben wir erreicht

Seitdem wir 1993 unser energetisches Modernisierungsprogramm gestartet haben, konnten wir zusammen mit diversen Einzelmaßnahmen folgende Ergebnisse erzielen (nicht klimabereinigt):

- In unserem Gesamtbestand konnte der Energieverbrauch um circa 30 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche reduziert werden, der CO₂-Verbrauch um rund 40 Prozent. Dass der CO₂-Verbrauch stärker gesunken ist, liegt daran, dass Strom und Fernwärme in den vergangenen Jahren grüner geworden sind. Beides also zunehmend aus regenerativen Quellen erzeugt wird, wie mit Wasser, Sonne oder Wind.
- In unseren modernisierten Wohnanlagen und den Neubauten wird durchschnittlich 40 Prozent weniger Energie verbraucht als in den unsanierten. Der CO₂-Verbrauch hat sich im Vergleich nahezu halbiert.

Was zu tun ist

Um einen klimaneutralen Bestand zu schaffen, müssten wir alle Gebäude – auch die bereits klimaschonenden – modernisieren. Da dies unsere Kapazitäten in allen Bereichen deutlich übersteigt, konzentrieren wir uns auf die Modernisierung der Wohnanlagen, die noch nicht energetisch optimiert wurden. Das sind 1.698 Wohnungen und rund 101.000 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Bilanzierung

Die CO₂-Bilanz ist mithilfe eines Tools der "Initiative Wohnen.2050" erstellt, das die Ergebnisse nach Eingabe unserer Daten eigenständig errechnet. Die Bilanzierung geht konform mit der GdW-Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und erfolgt gemäß den Regeln des Green-House-Gas-Protocols (GHG) und Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) beziehungsweise GRI-Standards (Global Reporting Initiative).

CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands

(market-based-Ansatz)	2021	2021	2020	2019
nicht klimabereinigt	Veränderung zum Vorjahr	in t CO ₂ -äq.*	in t CO ₂ -äq.*	in t CO ₂ -äq.*
Gesamtemissionen	+ 8,7 %	5.252	4.831	5.166
Scope 1: Direkte Emissionen				
Gesamt Scope-1-Emissionen	+ 6,8 %	3.562	3.334	3.395
Heizöl	0	0	0	0
Erdgas	+ 6,8 %	3.562	3.334	3.395
erneuerbare Energien	0	0	0	0
Kohle	0	0	0	0
diverse Energieträger	0	0	0	0
Kraftstoffe	0	0	0	0
Kältemittel	0	0	0	0
Scope 2: Indirekte Emissionen				
Gesamt Scope-2-Emissionen	+12,8 %	1.689	1.497	1.771
Strom	+ 14,7 %	195	170	217
Fernwärme	+ 12,6 %	1.494	1.327	1.554
Nahwärme	0	0	0	0
diverse Energieträger	0	0	0	0

^{*}in Tonnen / CO_2 -Äquivalent

Endenergiebilanz des Wohnungsbestands

	2021	2021	2020	2019
nicht klimabereinigt	Veränderung zum Vorjahr	in MWh*	in MWh*	in MWh*
Gesamter Energieverbrauch	+ 8,6 %	30.797	28.348	28.699
Heizöl		0	0	0
Erdgas	+ 6,8 %	17.671	16.540	16.842
Kohle		0	0	0
Kraftstoffe		0	0	0
Strom	- 1,5 %	1.285	1.304	1.302
Fernwärme	+ 12,7 %	11.841	10.504	10.555
Nahwärme		0	0	0
diverse Energieträger		0	0	0
erneuerbare Energien		0	0	0
Verkauf/Einspeisung		0	0	0
Entspricht THG-Emissionen lt. Strommix Deutschland		0 t CO₂-Äq.	0 t CO₂-Äq.	0 t CO₂-Äq.

^{*}in Megawattstunden

Kennzahlen des Wohnungsbestands

	2021	2021	2020	2019
	Veränderung zum Vorjahr			
nicht klimabereinigt				
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche (kgCO ₂ äq/m²a) für Scope 1 & 2	+ 5,4 %	21,4	20,3	21,7
CO ₂ -Emissionen je Wohneinheit (tCO ₂ äq/Anzahl)	+ 7,7 %	1,4	1,3	1,4
Energieverbrauch je Wohnfläche (kWh/m²a)	+ 5,5 %	125,6	119,1	120,6
Energieverbrauch je Wohneinheit (kWh/Anzahl)	+ 6,9 %	8.303,3	7.764,4	7.860,5

Zusammenfassung und Ausblick

Klimabereinigt sind die Gesamtemissionen unseres Wohnungsbestands gegenüber 2020 leicht gesunken. Gemessen am tatsächlichen Verbrauch sind sie allerdings deutlich um 8,7 Prozent gestiegen. Das ist in erster Linie auf die im Vergleich zum Vorjahr deutlich kühlere Witterung zurückzuführen, wodurch mehr geheizt wurde (CO₂-Emission: +7,1 %). Zudem wurde unsere Wohnanlage "Hammer Baum" erstmals in die Berechnung einbezogen, die wir 2020 fertiggestellt haben. Dies führte zu einem Anstieg der Gesamtemissionen um weitere 1,1 Prozent. Das restliche Plus von 0,5 Prozent ist den Durchlauferhitzern in unserem Bestand

zuzuschreiben. Durch den im Vergleich zum Vorjahr ungünstigen Strommix sind deren CO₂-Emissionen rechnerisch gestiegen.

Für 2022 erwarten wir, dass sich der CO₂-Ausstoß unserer Wohnanlagen verringert hat. Zum einen wurde der CO₂-Emissionsfaktor für Fernwärme Anfang 2022 deutlich von 124 auf 64 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde (CO₂/kWh) gesenkt. Zum anderen ist davon auszugehen, dass unsere Mitglieder aufgrund der hohen Energiepreise weniger geheizt und ebenso den Warmwasserverbrauch eingeschränkt haben. Außerdem waren die Temperaturen im Jahresvergleich 2022 höher als 2021.

i

Für die Erstellung der CO₂-Bilanz wurden folgende Daten berücksichtigt: Emissionen, die durch die Beheizung von Räumen und der Erwärmung des Warmwassers aufgekommen sind, sowie für Allgemeinstrom. Bei den Verbrauchsdaten handelt es sich um tatsächliche Verbräuche, die unabhängig von den Witterungsbedingungen entstanden sind.

Der individuelle Stromverbrauch der Bewohner und der sonstige CO₂-Verbrauch durch den Geschäftsbetrieb flossen nicht in die Berechnung ein.

Als Berechnungsgrundlage für Gebäude, die Fernwärme beziehen, haben wir auf die Daten der Versorger zurückgegriffen. Wie in der GdW-Arbeitshilfe 85 "CO₂-Monitoring" empfohlen, haben wir für Durchlauferhitzer ein Verbrauch von 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr festgelegt. Dieser wurde

mit dem ${\rm CO_2} ext{-}{\rm Faktor}$ des normalen Strommixes des jeweiligen Jahres multipliziert.

Für unsere vier Blockheizkraftwerke (BHKW) war die Erfassung der tatsächlichen CO₂-Emissionen nicht möglich. Der GdW empfiehlt für die Bilanzierung die sogenannte Carnot-Methode. Dies bieten unsere Vertragspartner jedoch nicht an. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, alle vier Wohnanlagen mit dem ungünstigeren CO₂-Faktor für Erdgas zu bilanzieren.

Als Gewerbeeinheiten wurden ausschließlich die Daten unserer Geschäftsstelle sowie die dortigen Gewerbeeinheiten erfasst. Da alle weiteren Gewerberäume und selbst genutzten Räume in unserem Bestand im Verhältnis zu den Wohnanlagen sehr klein sind, haben wir die Verbräuche den jeweiligen Wohnanlagen zugeordnet.

Klima-Lexikon

GdW-Arbeitshilfe

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist ein Dachverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Er arbeitet auf Bundesebene, vertritt die Interessen seiner Mitglieder und stellt ihr Informationen zur Verfügung. Mit der GdW-Arbeitshilfe 85 "CO₂-Monitoring" hat der Verband ein Papier ausgearbeitet, das zur Vereinheitlichung des CO₂-Monitorings in der Wohnungswirtschaft beitragen soll.

Green-House-Gas-Protocol (GHG)

Das GHG-Protocol ist eine transnationale Standardreihe zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen. Es orientiert sich an der aktuellen internationalen Klimapolitik und will Regelungslücken schließen. Das GHG-Protocol gilt international als Standardwerk für die Erstellung von CO₂-Bilanzen.

........... Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung 2011 ausgearbeitet und seitdem mehrfach aktualisiert. In Deutschland hat er sich als Standard für Nachhaltigkeitsberichte etabliert.

.......... GRI-Standard

Der GRI-Standard (Global Reporting Initiative) ist das älteste und umfangreichste Regelwerk für die unternehmerische Berichterstattung über Nachhaltigkeitsthemen. Er wurde erstmals 1999 herausgegeben und seitdem laufend aktualisiert. Der DNK und das GHG-Protocol wurden auf Basis des GRI-Standards entwickelt. Ziel des GRI: Unternehmen, Regierungen und der Öffentlichkeit Orientierungs- und Entscheidungshilfen in Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung zu bieten.

Marked-based

Der marktbasierte bzw. marked-based Ansatz beschreibt die strategische Ausrichtung eines Unternehmens. Die Organisation, alle Handlungen und Produkte werden am Markt ausgerichtet.

CO₂-Äquivalent

Neben Kohlendioxid gibt es noch weitere Gase, die Einfluss auf das Klima haben. Dazu gehören z.B. Methan, Distickstoffoxid und perflourierte Kohlenwasserstoffe (FKW/PFC). Werden in den Bilanzen alle einzeln aufgeführt, wird es unübersichtlich. Deshalb werden die Gase in CO₂ umgerechnet. Da ihre Auswirkungen auf das Klima unterschiedlich sind, wurde im GHG-Protocol jedem Treibhausgas ein eigener CO₂-Wert zugeschrieben. Das Ergebnis wird CO₂-Äquivalent genannt.

CO₂-Emissionsfaktor Stromnetz

Der Emissionsfaktor ist eine Kennzahl für die Klimaverträglichkeit der Stromerzeugung in Deutschland. Sie wird in Gramm pro Kilowattstunde angegeben (CO₂/kWh) und sollte bestenfalls bei null liegen.

klimabereinigt/nicht klimabereinigt

Klimabereinigt bedeutet, dass bei der Ermittlung des Energieverbrauchs das Wetter einbezogen wird. Unseres Erachtens ist der tatsächliche Verbrauch jedoch aussagekräftiger, deshalb ist unsere CO₂-Bilanz nicht klimabereinigt.

Scope

Scope steht für Anwendungsbereich, bei der CO₂-Bilanzierung für Emissionsbereich. Das GHG-Protocol unterscheidet drei Emissionsbereiche bzw. Scopes.

......... Scope 1

umfasst alle Treibhausgase, die sich bei der direkten Verbrennung von Energieträgern bilden. In der Wohnungswirtschaft sind das CO₂-Emissionen, die in der Wohnanlage beim Heizen und der Warmwasserbereitung entstehen (z.B. Gaskessel, BHKW).

Scope 2

Dieser Bereich fasst alle indirekten Emissionen zusammen, die durch den Bezug von Fernwärme und -kälte sowie Allgemeinstrom entstehen; so etwa im Kohlekraftwerk oder bei der Verbrennung von Erdgas.

Scope3

Hier geht es um sonstige indirekte Emissionen, die nicht unter Scope 2 fallen. Zum Beispiel klimaschädliche Gase, die bei der Produktion oder dem Einkauf von Material, dem Transport, bei Geschäftsreisen oder durch die Nutzung eines Produkts entstehen. Scope 3 wird bei unserer Bilanz nicht berücksichtigt.

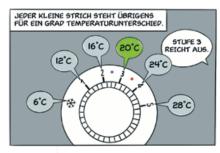
Die 7 besten Energiespar-Tipps

Energie wird immer teurer – deshalb lohnt sich Energiesparen jetzt noch mehr! Wir geben Ihnen wertvolle Tipps, mit denen Sie viel Geld sparen können. Und keine Sorge, frieren müssen Sie dabei ganz bestimmt nicht.

1. 20 bis maximal 22 Grad reichen aus







2. Regelmäßig stoßlüften statt "Fenster auf Kippe"







3. Heizung vor dem Lüften abdrehen







4. Heizung gezielt herunterdrehen







5. Heizkörper nicht dauerhaft auf Null stellen







6. Licht und Geräte ausschalten







7. Auf Geräte mit sehr hohem Verbrauch achten











kenner gehen davon aus, dass allein in Hamburg die Neubaumieten bald die 20-Euro-Marke durchbrechen werden – und weiter steigen. Denn zusätzlich zum fehlenden Wohnraum drängen jetzt Privatleute auf den Markt, die ursprünglich ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen wollten, wegen der hohen Zinsen nun aber eine andere Mietwohnung suchen. Das macht den freien Markt noch enger.

Auch bei unserer Genossenschaft sind wirtschaftliche Veränderungen spürbar. Voriges Jahr sind die Wohnkosten deutlich gestiegen. Die größten Preistreiber waren jedoch die Nebenkosten und hier im Besonderen die Preise für Fernwärme. Im Dezember haben die Hamburger Energiewerke den Grundpreis um 60 Prozent angehoben – rückwirkend für das gesamte Jahr – und es ist nicht davon auszugehen, dass sie so schnell wieder fallen. Denn noch immer werden Strom und Wärme hauptsächlich aus fossilen Quellen erzeugt. Die sind teuer. So lange die Energiewende nicht geschafft ist, werden wir uns wohl auch in den kommenden Jahren auf hohe Nebenkosten einstellen müssen.

Umso ärgerlicher ist es, wenn in solchen Zeiten Kosten entstehen, die eigentlich vermeidbar wären. So wie bei der Gasumlage. Sicherlich werden Sie sich erinnern: Nachdem Russland im Sommer den Gashahn endgültig zudrehte, gingen an den internationalen Märkten die Gaspreise durch die Decke und brachten die deutschen Gasimporteure ins Schlingern. Um sie zu retten, wurde im Eilverfahren beschlossen, zum 1. Oktober eine Gasumlage einzuführen.

Zum Glück für alle Gas- und Fernwärmekunden wurde das Vorhaben in letzter Minute gekippt. Andernfalls hätten sich die Heizkosten bei gasversorgten Wohnungen um weitere 2,419 Cent pro Kilowattstunden (ct/kWh) verteuert. Für unsere Mitglieder hätte das bedeutet: Die Kosten wären um 60 Prozent gestiegen!

Für die Wohnungswirtschaft war der abrupte Stopp allerdings mehr als ein Ärgernis: Wie gesetzlich vorgeschrieben, hatten alle Vermieter des Landes Briefe an ihre Mieter losgeschickt, in denen sie über die Gasumlage und die Anpassung der Vorauszahlungen informierten. Selbstredend haben auch wir unseren Mitgliedern dieses mitgeteilt, um es dann wenige Wochen später mit einem zweiten Brief wieder zurücknehmen zu müssen. Ein Schnellschuss, der für Verwirrung sorgte und unnötig Zeit und Geld gekostet hat.

Nein Neubau mehr; S. 10

Unsere Wohnkosten im Überblick

Nutzungsgebühren

Für gewöhnlich erhöhen wir unsere Nutzungsgebühren im frei finanzierten Bestand im Abstand von drei Jahren. An sich war die Erhöhung somit bereits für Anfang 2021 geplant. Mit Ausbruch der Pandemie haben wir jedoch bewusst darauf verzichtet. Zu dieser Zeit befanden sich viele unserer Mitglieder in Kurzarbeit, einige verloren leider sogar ihren Arbeitsplatz. In dieser ohnehin schon schwierigen Situation wollten wir sie nicht mit zusätzlichen finanziellen Sorgen belasten.

Nachdem sich die allgemeine wirtschaftliche Lage bis Anfang 2022 wieder verbessert hatte, haben wir die Nutzungsgebühren unserer frei finanzierten Wohnungen zum 1. April 2022 erhöht. Jedoch nicht auf Basis des gültigen Mietenspiegels 2021, sondern auf Basis des Mietenspiegels 2019. Für unsere Mitglieder macht das einen enormen Unterschied: Denn zwischen 2019 und 2021 sind die Mieten in Hamburg im Durchschnitt um 7,2 Prozent auf 9,29 Euro* gestiegen.

Trotz der regelmäßigen Erhöhungen liegen wir nach wie vor weit unter diesem Wert. Im Gesamtbestand – also inklusive der geförderten Wohnungen – betrug unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr voriges Jahr 7,36 Euro*. Das hat auch seinen guten Grund: Bereits vor Jahren haben wir uns selbst eine Obergrenze gesetzt: Das ist der Mittelwert des jeweils aktuellen Mietenspiegels. So können wir gewährleisten, dass unsere Wohnungen bezahlbar bleiben.

Betriebs- und Heizkosten

Seit Jahren kritisieren wir die Nebenkosten, weil sie in Deutschland immer weiter gestiegen sind und sich zur zweiten Miete entwickelt haben. Heute wären wir froh, wenn wir die Preise von vor zwei Jahren zahlen dürften. Insbesondere durch die Energiekrise und die daraus resultierende Inflation sind die Nebenkosten fast in allen Bereichen massiv gestiegen. Aber auch wenn einige Gebühren nur um wenige Cents angehoben worden sind: Entscheidend ist, was unterm Strich steht und das sind deutlich höhere Wohnkosten als vor der Energiekrise.

*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

Leider muss man damit rechnen, dass sich dieser Trend auch nicht so schnell umkehrt. Experten gehen davon aus, dass sich allein der Strompreis in Deutschland in den kommenden Jahren bei 30 bis 40 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) einpendeln und auf längere Sicht sogar noch weiter steigen wird. Insbesondere deshalb, weil der Strombedarf wächst, die verbliebenen Atom- und Kohlekraftwerke jedoch vom Netz genommen werden sollen.

Der einzige Weg, den Strompreis nachhaltig zu senken, wäre ein rascher Ausbau erneuerbarer Energiequellen im ganzen Land. Zurzeit ist davon allerdings noch nichts zu sehen. Immerhin haben sich die Koalitionspartner nach einer 30-stündigen Klausur-Tagung Ende März auf ein Planungsbeschleunigungsgesetz verständigt. Das betrifft zwar in erster Linie den Ausbau des Straßen- und Schienennetzes. Daran gekoppelt ist jedoch die Auflage, dass Flächen entlang jedes neu gebauten Autobahn-Kilometers für erneuerbare Energien wie Photovoltaik genutzt werden müssen.

Nachstehend haben wir die Posten aufgeführt, bei denen sich im vorigen Jahr Veränderungen ergeben haben, mit einem Ausblick auf das laufende Jahr:

Erdgas: Wir sind in der glücklichen Lage, dass wir über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bereits vor Jahren einen Rahmenvertrag mit der E.ON Energie Deutschland GmbH für die Gasversorgung geschlossen haben. Glücklich ist dabei nicht übertrieben: Von Beginn an wurden uns und damit unseren Mitgliedern sehr günstige Konditionen gewährt.

Somit gehörten wir wohl zu den wenigen in Deutschland, für die der Netto-Gaspreis sogar noch sank - zum 1. Januar 2022 um rund 3 Prozent auf 1,7090 ct/kWh, Anfang dieses Jahres weiter auf 1,6891 ct/kWh. Die von der Bundesregierung eingeführte Gaspreisbremse greift für uns damit nicht. Sie deckelt den Preis auf 12 ct/kWh, inklusive Steuern und gesetzlicher Umlagen. Zwar wurden ab Oktober vorigen Jahres zwei neue Umlagen eingeführt, dennoch erreichen wir die 12 Cent bei Weitem nicht. Die neue Bilanzierungsumlage wird den Netto-Gaspreis voraussichtlich um 0,57 ct/kWh anheben, die Gasspeicherumlage um weitere 0,059 ct/kWh. Zugleich wurde aber die Mehrwertsteuer vorübergehend von 19 auf 7 Prozent gesenkt. Für 2022 ergibt sich somit je nach Wohnanlage eine Preissteigerung von 4,5 bis 5,5 Prozent.

Der Rahmenvertrag mit E.ON läuft an sich erst Ende 2024 aus und sieht für kommendes Jahr eine weitere Absenkung des Netto-Gaspreises auf 1,6568 ct/kWh vor. Im Juni vorigen Jahres hat die Bundesnetzagentur allerdings die Alarmstufe des Notfallplans Gas ausgerufen und bis heute nicht zurückgenommen. Es ist die zweite Stufe des Notfallplans, die Versorgern das Recht für eine außerordentliche Kündigung des Vertrags einräumen könnte. Diese Preisanpassungsklausel muss jedoch aktiviert werden. Das hat die Bundesregierung bis Erscheinen des Berichts nicht getan. Doch selbst wenn sie auch weiterhin darauf verzichtet, müssen sich unsere Mitglieder leider auf deutlich höhere Preise einstellen – spätestens 2025, wenn der Vertrag ausläuft.

Fernwärme: Die Hamburger Energiewerke haben ein sehr eigentümliches Preissystem. Etwaige Änderungen werden erst im Dezember festgelegt und sind rückwirkend für das laufende Jahr gültig. Unsere Mitglieder, deren Wohnungen mit Fernwärme geheizt werden, traf die Energiekrise deshalb auch mit voller Wucht. Denn die drastische Entwicklung am Markt hat das städtische Unternehmen voll eingepreist und den Tarif für den Fernwärme-Bezug für 2022 um mehr als 60 Prozent erhöht.

2022 lag der Brutto-Arbeitspreis also bei 4,760 ct/kWh, abzüglich der Rabattstufen, die uns bisher je nach Gesamtverbrauch gewährt worden sind. Das ist zwar noch deutlich unter dem Grenzwert der Wärmepreisbremse (9,5 Cent). Dennoch: Der Kostensprung von über 60 Prozent ist enorm. Entsprechend mussten wir ab Oktober 2022 die Heizkostenvorauszahlungen erhöhen; um einen Puffer zu haben, vorsorglich um 120 Prozent.

Für 2023 sind die Preise aktuell in keinster Weise abschätzbar. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden sie jedoch weiterhin steigen. Allein schon, weil die Bundesregierung seit Anfang Januar einen Emissionspreis auf den Verbrauch für Fernwärme erhebt und die Hamburger Energiewerke uns die Rabattierungen gekündigt haben. Bleibt nur zu hoffen, dass der Arbeitspreis stabil bleibt.

Allgemeinstrom: Seit mehreren Jahren beziehen wir von den Stadtwerken Rostock Ökostrom, für den wir dank eines Rahmenvertrags über Jahre vergleichsweise günstige Konditionen bekamen. Zwar ist der Netto-Arbeitspreis zum 1. Januar 2022 um 8,5 Prozent erhöht worden. Dennoch lag er nur bei 5,884 ct/kWh (Cent pro Kilowattstunde). Nachdem der Preis am Strommarkt voriges Jahr exorbitant gestiegen ist, haben die Stadtwerke Rostock jetzt nachgezogen. Für 2023 haben sie den Netto-Arbeitspreis auf 21,196 ct/kWh hochgesetzt. Das bedeutet eine Steigerung um 360 Prozent.



Zumindest gab es bei den gesetzlichen Umlagen und Steuern ein paar positive Veränderungen: Im Rahmen des staatlichen Entlastungspakets wurde zum 1. Juli vorigen Jahres die EEG-Umlage abgeschafft. Allein dadurch hat sich der Brutto-Strompreis um 3,72 ct/kWh reduziert. Zudem sind die Offshore-Netzumlage sowie einige andere Umlagen leicht gesunken. Leider gleicht das den hohen Anstieg des Arbeitspreises aber nicht aus. Seit Januar 2023 beträgt der Brutto-Strompreis für unsere Genossenschaft deshalb 42,746 ct/kWh.

Den gesamten Preis müssen wir jedoch nicht zahlen. Die Bundesregierung hat für die Zeit vom 1. März 2023 bis 30. April 2024 eine Strompreisbremse eingeführt, rückwirkend ab 1. Januar 2023. Da wir pro Wohnanlage weniger als 30.000 Kilowattstunden Strom im Jahr verbrauchen, fallen wir unter die Regelung für Privathaushalte und kleine und mittlere Unternehmen. Das heißt, für 80 Prozent unseres prognostizierten Jahresverbrauchs ist der Preis auf 40 ct/kWh gedeckelt. Alles, was wir darüber hinaus verbrauchen, wird mit 42,746 ct/kWh abgerechnet.

Selbstverständlich werden wir versuchen, so wenig Strom wie möglich zu verbrauchen. Allerdings ist das nur bedingt möglich. Den größten Anteil am AllgemeinJahren der CO₂-Preis in Deutschland eingeführt. Vorgesehen war, dass er jährlich um fünf Euro pro Tonne steigt. Zum 1. Januar 2022 wurde er auch noch wie geplant auf 30 Euro pro Tonne erhöht. Die nächste Erhöhung wurde jedoch um ein Jahr verschoben, um die Inflation nicht noch höher zu treiben.

Seit Anfang des Jahres ist zudem gesetzlich vorgeschrieben, dass der CO₂-Preis zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt wird. Die Höhe der Anteile richtet sich dabei nach dem energetischen Zustand des Gebäudes. Generell gilt: Je klimaschonender das Haus, desto kleiner fällt der Anteil für den Vermieter aus. Damit will die Bundesregierung einen Anreiz schaffen, Bestandshäuser schneller zu modernisieren.

strom-Verbrauch hat die Beleuchtung der Treppenhäuser, Keller und Dachböden. Hier haben wir durch die Umstellung auf energieeffiziente Beleuchtung schon längst das Minimum erreicht. Dennoch werden wir prüfen, wo sich noch Allgemeinstrom einsparen lässt.

So sparen wir Strom: LED-Lampen, Photovoltaik, effiziente Technik; S. 31

Fernablesbare Zähler:

Kosten fast halbiert

Bis 2027 müssen in ganz Europa alle Mehrfamilienhäuser mit

fernablesbaren Heizungs- und Wärmezählern ausgestattet sein. Das schreibt die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) der EU vor. In vielen unserer Neubauten und modernisierten Gebäude haben wir die Messgeräte bereits installiert. Jetzt sollen alle weiteren Wohnanlagen umgerüstet werden.

An sich bleiben uns nur wenig Möglichkeiten, auf die Betriebskosten Einfluss zu nehmen. Hier bot sich die Gelegenheit und die haben wir auch ergriffen. Gemeinsam mit fünf anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften haben wir über eine Ausschreibung nach einem Dienstleister gesucht. Diese Methode hat große Vorteile, denn gemeinsam haben wir ein deutlich größeres Auftragsvolumen zu bieten als allein, was sich in der Regel sehr vorteilhaft auf den Preis auswirkt.

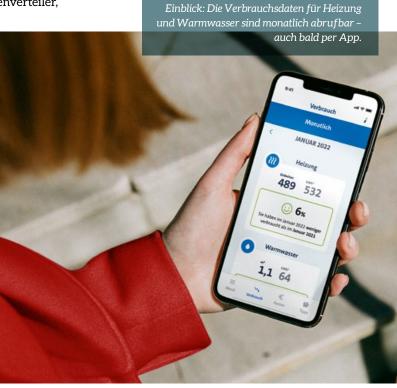
Erfreulicherweise hat sich das auch bei dieser Ausschreibung bestätigt: Zusammen kommen wir auf 23.320 Wohnungen, über 105.000 Heizkostenverteiler,

rund 1.850 Wärmemengenzähler und gut 12.700 Warmwasserzähler. Für Dienstleister offenbar eine interessante Größenordnung. Im Vergleich zu den Angeboten, die wir im Vorfeld für uns allein eingeholt haben, liegen die Preise jetzt deutlich darunter. Bei der Miete für die Heizkostenverteiler sparen wir bis zu 45 Prozent, beim Abrechnungsservice bis zu 40 Prozent.

Damit alle Mitglieder von der Ersparnis profitieren, möchten wir bis Ende 2024 alle übrigen Wohnungen mit den fernablesbaren Zählern ausstatten. Ob das gelingt, ist allerdings davon abhängig, ob die Geräte lieferbar und Fachkräfte verfügbar sind. Bis Redaktionsschluss dieses Berichts haben wir dazu keine Negativmeldungen erhalten, sodass wir optimistisch sind, unser Ziel zu erreichen.

Die EED-Richtlinie soll dazu beitragen, die Klimaschutzziele der EU und der einzelnen Mitgliedsstaaten zu erreichen. Wobei die fernablesbaren Zähler quasi das Mittel zum Zweck darstellen. Durch sie ist es möglich, jeden Haushalt monatlich über den eigenen Energieverbrauch zu informieren. Von den zeitnahen Abständen erhoffen sich die Gesetzgeber Energieeinsparungen von 5 bis 10 Prozent, da sie davon ausgehen, dass die Haushalte ihr Heizverhalten anpassen und auch den Warmwasserverbrauch einschränken.

Die Kosten reduzieren sich allerdings damit nicht automatisch. Die monatlichen Verbrauchsinformationen werden wahlweise digital oder per Post zur Verfügung gestellt. Während die E-Mail- oder App-Variante jährlich maximal 7 Euro pro Mitglied kostet, verlangen die Messdienstleister für den Postweg zurzeit bis zu 42 Euro im Jahr. Damit die Heiz- und Warmwasserkosten nicht unnötig steigen, empfehlen wir unseren Mitgliedern eine Registrierung per E-Mail.



Müll und Gehwegreinigung: Auch die Stadtreinigung Hamburg hat zum 1. Januar dieses Jahres ihre Gebühren wieder teilweise angehoben. Die Gehwegreinigung kostet nun jährlich 1,80 Euro mehr bei einer Grundstücksbreite von 15 Frontmetern und wöchentlicher Reinigungsfrequenz. Das ist ein Plus von 1,8 Prozent. Für die Müllentsorgung werden 2,4 Prozent mehr fällig. Für einen durchschnittlichen Hamburger Haushalt im Geschosswohnungsbau führt dies zu einer jährlichen Mehrbelastung von 4,92 Euro.

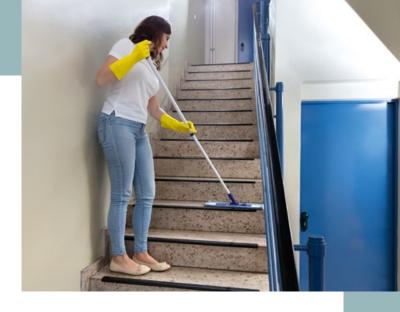
Trink- und Abwasser: Die Preise für Trinkwasser und Wasserzähler steigen ebenfalls seit Jahren kontinuierlich. Zum 1. Januar 2022 wurde der Trinkwasserpreis um 1 Cent auf 1,93 Euro pro Kubikmeter erhöht. Anfang dieses Jahres stieg er um weitere 5 Cent auf 1,98 Euro pro Kubikmeter (jeweils inklusive 7 Prozent Mehrwertsteuer). Die monatlichen Grundpreise für Wasserzähler sind 2022 je nach Zählergröße um 3 bis 5 Prozent gestiegen. Jetzt wurden sie erneut leicht erhöht, wodurch die jährlichen Wohnkosten für einen durchschnittlichen Haushalt allein durch diese beiden Abgaben um weitere 5,50 Euro steigen. Dabei bleibt es aber nicht.

Der Hamburger Senat hat ebenfalls die Abgabe für die Schmutzwasserbeseitigung von bisher 2,14 Euro auf 2,19 Euro pro Kubikmeter angehoben (+2,3 %). Die Gebühr für Niederschlagswasser ist um 2 Cent auf 0,76 Euro pro Quadratmeter gestiegen (+2,7 %).

Begründet wurden die Gebührenerhöhungen mit den allgemeinen Kostensteigerungen, zum Beispiel für die Wartung von Leitungen und den Wasserwerken, höhere Lohnkosten sowie der Suche nach neuen Trinkwasserbrunnen.

Treppenhausreinigung und weitere Betriebskosten:

Im Dienstleistungsbereich, wie Treppenhausreinigung und Schnee- und Eisbeseitigung, gab es im vergangenen Jahr ebenfalls Kostensteigerungen. Nachdem der gesetzliche Mindestlohn zum 1. Oktober 2022 auf 12 Euro pro Stunde erhöht worden ist, wurde unter anderem der Tarifvertrag für gewerblich Beschäftigte in der Gebäudereinigung angeglichen. Die daraus resultierenden Preisanpassungen geben unsere Dienstleister fast alle in zwei Schritten weiter. So sind die Kosten für die Treppenhausreinigung innerhalb des vergangenen Jahres bereits um rund 9 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt mussten wir 2022 für die Treppenhausreinigung 13 Euro mehr pro Mitglied zahlen als noch 2021. Seit 1. Januar sind die Preise um weitere 4 Prozent gestiegen.



Gebäudeversicherung: Bereits vor Jahren haben wir bei der Hamburger Feuerkasse eine kombinierte Gebäudeversicherung abgeschlossen. Neben der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sind darin unter anderem auch Schäden durch Feuer, Sturm und Wasserrohrbrüche finanziell abgesichert. Der Beitragssatz wurde nun um rund 25 Prozent erhöht. Das kommt nicht von ungefähr: Der Beitragssatz richtet sich zum einen nach dem Standort, zum anderen nach dem sogenannten "gleitenden Neuwert". Dieser orientiert sich an der Summe, die nötig wäre, um das Gebäude im Falle eines Totalschadens neu bauen zu können. Da die Baupreise in den vergangenen Jahren nach oben geschossen sind, war zu erwarten, dass die Beitragssätze in gleichem Maße steigen werden.

Kabel-TV: 2021 wurde das Telekommunikationsgesetz novelliert und damit das sogenannte Nebenkostenprivileg abgeschafft. Daraus ergeben sich zwei Änderungen: Spätestens ab Mitte kommenden Jahres können Mieter ihren Kabelanbieter frei wählen und müssen den Vertrag direkt abschließen. Bisher war Kabel-TV bei unseren Wohnungen inklusive. 2027 dürfen die TV-Gebühren dann auch nicht mehr über die Nebenkosten abgerechnet werden.

Für einige unserer Mitglieder gilt das bereits seit Anfang dieses Jahres. Und zwar alle, deren Wohnungen bereits direkt an das Glasfaser-Kabel angebunden sind – also über Fibre to the Home (FTTH) verfügen. Auf ihrer Nebenkostenabrechnung wird ein neuer Posten aufgeführt sein: das Glasfaser-Bereitstellungsentgelt in Höhe von 5 Euro pro Monat zuzüglich Betriebsstrom. Zugleich fallen die bisherigen Gebühren für das Kabelfernsehen und die Antennenwartungskosten weg.

Selbstverständlich können unsere Mitglieder auch unseren bisherigen Vertragspartner "willy.tel" als Kabelanbieter wählen. "1904"-Mitgliedern bietet der Hamburger Glasfasernetz-Betreiber sehr günstige Sonderkonditionen: 400 digitale Sender für monatlich 4,90 Euro.

Wohngeld: Wer es bekommt, wie viel es gibt und woher

Haushalte mit geringem Einkommen bekommen seit Januar mehr Wohngeld. Auch Genossenschaftsmitglieder. Denn den staatlichen Zuschuss gibts zu den Wohnkosten, also Mieten und Nutzungsgebühren.

ehr Geld für mehr Menschen: Mit diesem Ziel hat die Bundesregierung Anfang 2023 das Wohngeld Plus auf den Weg gebracht. Und das "Plus" ist umfassend ausgefallen: Erstens wurde das Wohngeld erhöht. Zweitens gibt es nun zusätzlich Geld für Heizung und Modernisierungen. Drittens wurden die Einkommensgrenzen erhöht.

Damit haben jetzt deutlich mehr Menschen Anspruch auf die Förderung. Die Regierung spricht von 4,5 Millionen und 2 Millionen Haushalten. Deshalb hat die Stadt Hamburg auch in der Billstraße eine zentrale Wohngeldstelle eingerichtet und 110 zusätzliche Stellen geschaffen. So läuft die Bearbeitung der Anträge recht zügig.

Übrigens: Das Wohngeld ist keine Kann-Leistung. Jeder Bundesbürger hat einen Anspruch darauf. Wer die Voraussetzungen erfüllt, erhält das Geld!

Die wichtigsten Fragen & Anworten

Wer bekommt Wohngeld? Alle Bürgerinnen und Bürger mit Hauptwohnsitz in Deutschland mit geringem Einkommen, die keine anderen Sozialleistungen oder Beihilfen erhalten. Dazu zählen u.a. Rentnerinnen und Rentner (auch im Pflegeheim), Studierende ohne BAföG, Arbeitnehmende in Kurzarbeit sowie alle, die Arbeitslosengeld erhalten. Haushalte, die Bürgergeld oder Grundsicherung beziehen, haben keinen Anspruch, weil die Wohnkosten darin bereits enthalten sind. Auszubildende können Berufsausbildungsbeihilfe beantragen.

Muss Wohngeld zurückgezahlt werden? Nein.

Wie lange wird Wohngeld bezahlt? In der Regel zwölf Monate, danach muss ein neuer Antrag gestellt werden. Sollte sich in der Zwischenzeit das Einkommen, die Miete oder die Bewohnerzahl ändern, muss die Wohngeldstelle informiert werden. Wichtig: Das Wohngeld wird rückwirkend gezahlt, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem der Antrag bei der Wohngeldstelle eingeht.

Spielt die Wohnungsgröße eine Rolle? Nein.

Muss man erst seine Ersparnisse aufbrauchen? Nicht, wenn folgende Grenzen nicht überschritten werden: 60.000 Euro für Antragstellende und 30.000 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied.

Wie kommt man an Wohngeld? Der Zuschuss muss schriftlich beantragt werden. Den aktuellen Antrag gibt es in mehreren Sprachen in den Bezirksämtern, in der zentralen Wohngeldstelle (Billstraße) sowie zum Download unter www.hamburg.de/wohngeld. Wer sich registriert, kann alles online ausfüllen und die nötigen Unterlagen direkt hochladen.

Wer kann beim Antrag helfen? Fragen zur Wohnungsgröße oder Nutzungsgebühr können unsere Mitarbeitenden aus der Hausbewirtschaftung per Telefon oder E-Mail beantworten. Unser Team aus dem Sozialen Management hilft gern beim Ausfüllen des Antrags.

Wie viel Wohngeld wird gezahlt? Pauschal lässt sich das nicht sagen, da Wohngeld individuell berechnet wird. Entscheidend sind die Höhe der Wohnkosten (Nutzungsgebühren + kalte Betriebskosten), die Anzahl der Haushaltsmitglieder und ihre Bruttoeinkommen. Davon abgezogen werden bis zu 30 Prozent für Steuern und Sozialabgaben sowie Werbungskosten. Zudem gibt es Freibeträge zum Beispiel für Alleinerziehende.

Was das ausmacht, zeigen die Beispiele. Gerechnet wurde mit dem Online-Tool www.smart-rechner.de/wohngeld, einer beispielhaften Nutzungsgebühr von 7,10 €/m² und zwei Euro kalten Betriebskosten (pro m²). Zur Vereinfachung sind die Beträge gerundet.



Hilda (68)

erhält die Durchschnittsrente deutscher Frauen (809 Euro). Zur Berechnung des Wohngelds werden ihr davon abgezogen 8,50 Euro Werbungskosten sowie eine Pauschale (10 %) für ihre Kranken- und Pflegeversicherung. Sie lebt allein.

Wohngeld:	356€
Rente netto:	720,45€
Rente brutto:	809€
Nutzungsgebühren inkl. NK:	455€
Wohnung:	50 m ²



Piet (50) und Tina (46)

Piet erhält 1.200 Euro Kurzarbeitergeld, seine Partnerin arbeitet halbtags zum Mindestlohn. Beiden werden für die Berechnung Werbungskosten (102,50 Euro) vom Einkommen abgezogen, ihr zusätzlich 30 Prozent für Steuern und Sozialversicherungen.

Wohnung:	65 m ²
Nutzungsgebühren inkl. NK:	591,50€
Einkommen brutto (gesamt):	2.200€
Einkommen netto (gesamt): 1	725,75€

Wohngeld:



Hannes (86)

lebt allein, ist schwerbehindert (100 %) und bekommt die Durchschnittsrente deutscher Männer. Davon werden ihm zur Berechnung abgezogen: 8,50 Euro Werbungskosten, zehn Prozent für Kranken- und Pflegeversicherung sowie 150 Euro Freibetrag als Schwerbehinderter. Allerdings werden nur 610 Euro als Nutzungsgebühr anerkannt, weil das die Höchstgrenze für Alleinstehende in Hamburg ist.

Wohngeld:	351€
Behinderungsgrad:	100 %
Rente netto:	1.088€
Rente:	1.218€
Nutzungsgebühren inkl. N	IK: 655,20 €
Wohnung:	72 m ²



Claire (35) und Anouk (6 Mon.)

Claire lebt in Scheidung und erhält von ihrem Mann 1.650 Euro Unterhalt. Für Steuern und Sozialversicherung gehen davon rechnerisch 30 Prozent runter. Weiterhin erhält sie als Alleinerziehende einen Freibetrag von 110 Euro. Kindergeld gilt nicht als Einkommen.

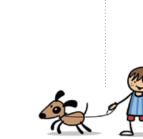
Wohngeld:	437€
Einkommen netto:	1.045€
Einkommen brutto:	1.650€
Nutzungsgebühren inkl. NK:	546€
Wohnung:	60 m ²



Cem (28)

lebt allein und arbeitet in Teilzeit, weil er ein Studium begonnen hat. Für die Berechnung werden ihm pauschal 30 Prozent vom Brutto-Einkommen abgezogen (Steuern, Sozialversicherung) sowie Werbungskosten (102,50 Euro).

Wohngeld:		63 €
Einkommen netto:	1	.254,05€
Einkommen brutto:		1.800€
Nutzungsgebühren inkl. N	IK:	364€
Wohnung:		40 m ²



125€

Stina (31), Paolo (39), Maurizio (7) und Lea (5)

Sie hat eine Vollzeitstelle, er kümmert sich um die Kinder und arbeitet ab und zu als Dozent. Rechnerisch wird ihr Gesamteinkommen pauschal um 30 Prozent gemindert (Steuern, Sozialabgaben). Auch Werbungskosten (je 102,50 €) werden abgezogen. Für Fiffi gibt's kein Wohngeld.

Wohnung:	96 m ²
Nutzungsgebühren inkl. NK:	873,60€
Einkommen brutto (gesamt):	4.500€
Einkommen netto (gesamt): 3	.006,50€

Wohngeld: 156€

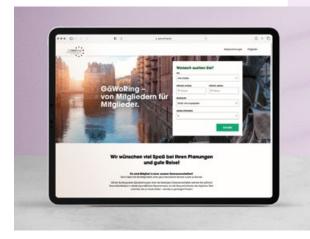


as hat Service mit der Energiekrise zu tun?
Auf den ersten Blick nicht viel. Auf den zweiten eine ganze Menge – zumindest, wenn man "Service" so definiert, wie wir es in unserem Leitbild festgeschrieben haben. Mit den Extras "wollen wir die Gemeinschaft fördern, der Anonymität vorbeugen, unseren Mitgliedern Hilfestellung bieten und ihr Leben bereichern".

Jahrelang waren besonders die Angebote gefragt, die das Wohnen noch ein wenig komfortabler machen. So wie unser schlüsselloser Türöffner KIWI, den sich unsere Mitglieder zusätzlich buchen können und mit dem sie aus bis zu drei Metern Entfernung die Tür öffnen können. Auf ein sehr positives Echo stießen auch die Touchscreens, die wir bereits in einigen Wohnanlagen installiert haben und über die unsere Mitglieder quasi im Vorbeigehen ganz einfach mit uns Kontakt aufnehmen können oder nachschauen, wann die nächste Hochbahn fährt.

Diese Extras sind nach wie vor gefragt, ebenso wie der GäWoRing und unsere verschiedenen Veranstaltungen (siehe Seite 50). Mit Beginn der Pandemie ist jedoch zugleich der Beratungsbedarf gestiegen. Wobei wir an dieser Stelle nicht unser Team vom Sozialen Management meinen, an das sich unsere Mitglieder in schwierigen persönlichen Situationen wenden können. Hier geht es um andere Fragestellungen: "Welche Auswirkungen hat es auf meinen Nutzungsvertrag, wenn ich in Kurzarbeit bin?", "Darf ich ein Zimmer untervermieten?" und vermehrt seit der Energiekrise: "Wie kann ich die Heizkosten reduzieren?", "Wo kann ich noch Strom sparen?" und "Wieso muss ich auch im Winter lüften?".

Hier ist das Know-how unserer Fachleute aus der Hausbewirtschaftung, Technik und unserer Hausmeister gefragt. Entsprechend hat sich ihr Arbeitsalltag in den vergangenen Monaten verändert. Immer öfter sind sie jetzt beratend tätig. Insbesondere persönlich, um gemeinsam mit unseren Mitgliedern individuelle und



GäWoRing: Endlich wieder Urlaub!

Darauf haben viele Genossenschaftsmitglieder gewartet: Vorigen Sommer haben wir und unsere Partner im Gästewohnungstauschring (GäWoRing) wieder alle Gästewohnungen für Urlaubsgäste geöffnet. In den ersten beiden Jahren der Pandemie war das nicht durchgehend möglich, wodurch viele Ferienträume leider zerplatzt sind. Glücklicherweise ist das vorbei und alle Reiselustigen können wieder die Koffer packen.

Der Umwelt zuliebe hat der GäWoRing voriges Jahr beschlossen, auf den Reisekatalog zu verzichten. Das spart Papier, Wasser und klimaschädliches CO₂. Trotzdem lässt sich der Urlaub leicht planen: Auf der Website **3** www.gaeworing.de gibt es alle wichtigen Infos zu den Feriendomizilen und zielen. Besonders praktisch: Ein Kalender zeigt gleich an, ob der gewünschte Reisezeitraum noch frei ist. Außerdem kann man über das Portal direkt eine Reservierungsanfrage stellen.





Auf allen Kanälen: "1904"-Infos gibt's im Web, TV und als Magazin.

probate Lösungen zu finden, sollte es aufgrund der wirtschaftlichen Lage finanziell eng werden. Aber auch in unserem Mitgliedermagazin und auf unserer Website geben sie ihr Fachwissen weiter.

Wir sehen es als eine wichtige Aufgabe, unsere Mitglieder kontinuierlich und offen zu informieren. Nicht nur in Krisenzeiten, aber ganz besonders auch dann. Zwar hat heute jeder durch Radio, TV, Print, Internet und soziale Netzwerke schier unendliche Möglichkeiten, jederzeit an Neuigkeiten zu kommen. Die für sich relevanten Informationen herauszufiltern, ist jedoch zeitraubend und alles andere als einfach.

Mit unserem Mitgliedermagazin und unserer Website bieten wir unseren Mitgliedern zwei Kanäle, die diese Informationen liefern. Zugeschnitten auf das Woh-

nen in einer Genossenschaft und speziell bei unserer "1904", scheuen wir uns dabei nicht, auch vermeintlich unerfreuliche Themen aufzugreifen – wie eben die Energiekrise. Auch wenn wir es uns anders wünschen würden, bildet sie seit Mitte vorigen Jahres den thematischen Schwerpunkt unserer hauseigenen Medien. Wobei wir einen umfassenden und ganzheitlichen Ansatz verfolgen: Neben Ratgeber-Artikeln unserer Expertinnen und Experten, wie beispielsweise zu smarten Thermostaten, Wohngeld oder Energiesparen, stehen auch Hintergrundberichte, fachliche Einschätzungen, Auswertungen und soweit möglich, Prognosen auf dem Themenplan.

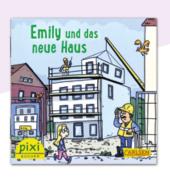
Im Rahmen der TV-Serie "Gut zu wissen" des Nachbarschaftssenders "noa4 – nachbarn on air" informierten wir zudem über das Thema "Legionellen", das durch die nötigen Energiesparmaßnahmen leider neue Relevanz bekommen hat.

Wir machen uns nichts vor: Mit unserem Medienangebot erreichen wir nicht jedes Mitglied. Wer jedoch Informationen sucht, kann sich darauf verlassen, bei uns schnell fündig zu werden. Für uns ist das mehr als ein Service. Eines der wichtigsten genossenschaftlichen Prinzipien ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Die Informationen, die wir unseren Mitgliedern liefern, können dazu beitragen und Verunsicherungen nehmen.

- www.1904.de
- Ein neues Team; S. 54

Lesestoff für die Jüngsten

Rätsel, Bastelanleitungen und Kurzgeschichten: Unser Mitgliedermagazin ist nicht nur etwas für "die Großen". Auch Kinder finden in jeder Ausgabe etwas Spannendes oder Lustiges zum Schmökern. Das ist aber noch nicht alles! In den vergangenen Jahren haben wir mehrere Pixi-Bücher aufgelegt mit tollen Themen rund ums Wohnen bei Genossenschaften. Für "1904"-Kinder gibt es sie gratis – in unserer Geschäftsstelle, den Hausmeisterbüros und beim Team vom Sozialen Management.







Beliebter Klassiker im Service-Katalog: Der Gala-Abend im Ernst Deutsch Theater.

Gemeinschaft leben

Auch unsere beliebten Klassiker konnten wir voriges Jahr fast wieder wie gewohnt anbieten: die Frühlingsboten-Aktion und den Gala-Abend im Ernst Deutsch Theater. Aufgrund des Pandemie-Geschehens mussten wir 2021 die Pflanzaktion in letzter Minute noch umplanen und die Stiefmütterchen in unsere Wohnanlagen pflanzen, anstatt sie unseren Mitgliedern für ihre Balkone und Terrassen mitzugeben. Voriges Jahr sah das glücklicherweise schon wieder anders aus: Mit ausreichend Abstand holten sich unsere Mitglieder die Pflanzen direkt vom Lieferwagen unseres Gartenpflege-Teams ab und sorgten für Frühlingsflair in unseren Quartieren.

Dem Gala-Abend im November stand dann auch nichts mehr im Weg. Zum Glück! Das Ernst Deutsch Theater hatte sich nämlich etwas ganz Besonderes ausgedacht. Zum 50. Bühnenjubiläum von Schauspielerin und Musical-Darstellerin Daniela Ziegler brachte



das Schauspielhaus erstmals eine Operette auf die Bühne. Ein besonderes Spektakel, das für Furore sorgte!

Beim nächsten Gala-Abend am Montag, 4. Dezember, gibt es übrigens "Cyrano de Bergerac" zu sehen. Mit Angabe der Personenzahl können die Tickets auch per E-Mail (theater@1904.de) reserviert werden. Der Eintritt kostet 12 Euro pro Person. Der Einlass beginnt um 19 Uhr.



Erst zwei Jahre Pandemie, danach der russische Angriffskrieg auf die Ukraine: Das Weltgeschehen hat das Leben vieler Mitglieder grundlegend verändert. Große Pläne können sich nur noch die wenigsten leisten. Manche mussten sogar noch einmal ganz von vorn anfangen.

Seit dem Überfall auf die Ukraine sind rund eine Millionen Geflüchtete nach Deutschland gekommen. Davon schätzungsweise 32.000 nach Hamburg. Für uns war sofort klar: Wir helfen, wo wir nur können, und das setzten wir auch in die Tat um. Gemeinsam mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) standen bereits innerhalb der ersten Tage mehr als 1.000 Wohnungen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung. Anfang März fand die erste Familie mit drei Kleinkindern bei uns Zuflucht.

Auch nach fast eineinhalb Jahren Krieg hat sich an unserer Haltung nichts verändert. Nach wie vor können ukrainische Geflüchtete mit unserer Hilfe rechnen. Das heißt: Finden wir im Mitgliederkreis keine Interessenten für eine freie Wohnung, gehen wir nicht mehr wie früher als erstes an den freien Markt. Wir bieten sie stattdessen erst Kriegsgeflüchteten an. Auf diese Weise konnten wir elf Familien ein neues Zuhause geben.

In unseren Mitgliederzahlen spiegelt sich das jedoch kaum wider. Im Vergleich zum Vorjahr ist unsere Genossenschaft zwar um 131 auf 5.552 Mitglieder gewachsen (Stand: jeweils 31. Dezember). Einen Teil haben wir jedoch durch die Vermietung unseres Neubaus "Bei den Zelten/Horner Weg" dazugewonnen. Weitere Zuwächse ergaben sich bei Wohnungswechseln. Denn mit Kündigung der Wohnung wird nicht automatisch die Mitgliedschaft gekündigt. Viele Mitglieder bleiben der Genossenschaft treu.

Fluktuation auf Tiefstand

Was sich allerdings schon sehr deutlich in unseren Zahlen abzeichnet, ist die allgemeine Wirtschaftslage. Bereits im vorigen Bericht haben wir von einer ungewöhnlich niedrigen Fluktuation gesprochen und dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Zum dritten Mal in Folge liegt sie unter der 7er-Marke, aktuell bei 6,37 Prozent.

Da die ersten beiden Jahre als Hochzeit der Pandemie gelten, gehen wir davon aus, dass der Rückgang direkt

Fluktuationsrate in %



Rekordtief: Zum dritten Mal in Folge liegt unsere Fluktuationsrate unter 7 Prozent. Wir vermuten, dass einige Mitglieder erst wegen der Pandemie, jetzt aufgrund der wirtschaftlichen Lage und hohen Inflation ihre Umzugspläne geändert haben.

damit zusammenhängt. Gibt es keinen dringenden Grund für einen Umzug, wie beispielsweise einen Jobwechsel, bleiben die Menschen in solchen Zeiten lieber in ihrer vertrauten Umgebung und ihrem Zuhause. Nachdem sich das Pandemiegeschehen jedoch zunehmend verbessert hat, gehen wir davon aus, dass jetzt die hohe Inflation zu diesem niedrigen Ergebnis geführt hat.

Ein Indiz dafür liefert unsere interne Erhebung. Seit 2002 fragen wir unsere Mitglieder, ob sie uns freiwillig ihren Grund für die Kündigung nennen würden. Dankenswerterweise willigen die meisten gern ein. Denn ihre Antworten sind wie ein kleines Zufriedenheitsbarometer. So können wir auch zwischen unseren regelmäßigen repräsentativen Mitgliederumfragen erkennen,

ob wir mit unseren Projekten den Bedarf treffen. Bei der Auswertung der aktuellen Befragung ist uns ein Bereich besonders aufgefallen: Einige Mitglieder kündigen ihre Wohnung, weil sie sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung gekauft haben. Das ist kein großer Teil, aber die Zahl lag jahrelang konstant über 20. Vor vier Jahren änderte sich das plötzlich. Im Mittel geben nur noch 15 Mitglieder den Eigentumserwerb als Grund an.

Übrigens: Der häufigste Grund für eine Kündigung ist nach wie vor, dass die Wohnung zu klein geworden ist. Das zeigt uns, dass es nach wie vor einen großen Bedarf an familiengerechten Wohnungen gibt – auch wenn Hamburgs neue Bausenatorin das bezweifelt.

Herzlichen Dank!

An dieser Stelle möchten wir uns noch einmal explizit bei unseren Vertreterinnen und Vertretern bedanken. In den ersten beiden Corona-Jahren mussten wir auf unsere Info-Tage leider verzichten und selbst die Vertreterversammlung musste zweimal ausfallen. Damit wir als Genossenschaft weiterarbeiten können, haben sie sich allein durch Papierberge gelesen und

alle nötigen gesetzlichen Regularien schriftlich erledigt. Das war einfach großartig und wir freuen uns sehr, dass wir uns seit dem vorigen Jahr wieder persönlich treffen können.

Für die kommenden Wahlen wünschen wir Ihnen viel Erfolg und danken Ihnen für Ihren tollen Einsatz für unsere "1904"!



ie Altersstruktur unseres "1904"-Teams zeigt: Etwa ein Viertel sind Auszubildende und Berufseinsteiger, gut die Hälfte Profis mit mehrjähriger Erfahrung und das weitere Viertel steht seit 25 Jahren und mehr im Berufsleben.

Für unsere Branche und Unternehmensgröße ist das eine typische Mischung und wir schätzen sie sehr. Denn jede Gruppe ist wie ein unverzichtbares Zahnrad und zusammen sorgen sie dafür, dass "unsere Maschine" läuft: Die Jungen durch neue Impulse, die "Profis" durch routinierte Sicherheit, die Älteren durch ihren Wissensschatz, der in keinem Lehrbuch zu finden ist.

Leider hat diese Struktur aber einen Nachteil: Es gibt Phasen, in denen sich gleich mehrere Kolleginnen und Kollegen aus ihrem Berufsleben verabschieden. Für unsere "1904" ist gerade eine solche Phase gekommen. Allein in den vergangenen eineinhalb Jahren gingen zwei Kolleginnen von Bord und in diesem Jahr folgt ein Kollege. Bei einem Team von 44 Leuten fällt das schon ins Gewicht.

In unserem Fall hat es zwei Facetten: Zum einen ist es persönlich schmerzlich, weil wir fast alle 20 Jahre und länger täglich zusammengearbeitet haben. Zum anderen ist es eine unternehmerische Herausforderung, denn auch in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist der Fachkräftemangel zunehmend zu spüren. Besonders eng ist es im Bauingenieurwesen. Aber auch für andere Bereiche müssen wir inzwischen deutlich länger suchen, bis wir das "Willkommen an Bord" aussprechen können.

Letztlich befinden wir uns im Vergleich zu anderen Branchen aber noch in einer relativ komfortablen Position. Für alle vakanten Stellen haben wir sehr gut qualifizierte und obendrein sehr nette Kolleginnen und Kollegen gefunden, die hervorragend ins Team passen. Wie gut, das ist an diesen Beispielen zu sehen: Mehrere Arbeitsgruppen haben sich gebildet. Eine arbeitet aktuell an einem Mieterportal, mehrere andere beschäftigen sich mit der Digitalisierung der Prozesse.

Nach den beiden Corona-Jahren, in denen wir auf Distanz arbeiten mussten, ist das mehr als eine willkommene Abwechslung. Es ist der erste Schritt zu einem neuen "1904"-Gemeinschaftsgeist.

PERSONALSTRUKTUR zum 31.12.2022

Gesamtzahl der Mitarbeiter	44
Frauen	21
Männer	23
Vollzeit	26
Teilzeit (auch Minijobs)	18
Auszubildende:	1

Mit 21 Frauen und 23 Männern ist unsere Personalstruktur relativ ausgewogen. Einzige Ausnahme bildet weiterhin unser Hausmeister-Team. Nach wie vor arbeiten dort ausschließlich Männer. Das hat jedoch nichts mit etwaigen Präferenzen zu tun.

Die Gleichberechtigung ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir können sie aber nicht erzwingen und in diesem Bereich hat sich nie eine Frau auf eine freie Stelle beworben. Anders sieht es in der Technik aus: Die Leitung hat dieses Jahr eine Architektin übernommen.

Herzlichen Dank!

Auch unserem "1904"-Team möchten wir noch einmal explizit danken! Wie im Jahr davor konnten wir auch 2022 krankheitsbedingt leider nicht durchgehend in voller Besetzung arbeiten. Mit großem Elan hat das Team aber dafür gesorgt, dass alles reibungslos lief – und mehr noch – dass unsere neuen Kolleginnen und Kollegen sich vom ersten Tag an als echte "1904"er fühlen konnten. Dafür unser herzlicher Dank!





Liebe Unterstützerinnen und Unterstützer, liebe Leserinnen und Leser,

herzlichen Glückwunsch nachträglich! Sie hatten gar nicht Geburtstag? Trotzdem möchten wir Ihnen gratulieren. Denn voriges Jahr ist die "1904"-Stiftung "Nachbarn helfen Nachbarn" 20 Jahre alt geworden und das haben wir auch unseren vielen Spenderinnen und Spendern zu verdanken! Denn durch sie war es uns möglich, Jahr für Jahr Menschen und Institutionen in unserer Nachbarschaft zu unterstützen und ihnen einen kleinen Glücksmoment zu schenken.

Vielleicht erinnern Sie sich ja noch: Einer Kita haben wir geholfen, einen Spielplatz zu bauen, einer anderen ein Häuschen für ihren Schrebergarten. Die Blindenfreunde konnten endlich ihren lang geplanten Fahrdienst realisieren, Frauen aus Afghanistan Deutsch lernen, das Kinderkrankenhaus Altona ein spezielles Endoskop für ihre kleinen Patienten anschaffen und unsere Mitglieder in unseren Servicewohnanlagen Bingo spielen, Sonntagscafés und Grill-Abende veranstalten.

Wahrscheinlich fallen Ihnen noch viele andere Vereine, Institutionen und Gruppen ein, die wir mit ihren Ideen unterstützt haben. Hier alle aufzuzählen, würde aber wohl den Rahmen sprengen. Immerhin kamen in den Jahren locker an die 400 Projekte zusammen. Für eine vergleichsweise kleine Stiftung wie unsere eine Leistung, auf die wir stolz sein dürfen.

Auch wenn das ein wirklich guter Grund zum Feiern ist, haben wir gern darauf verzichtet. In unserem Umfeld gibt es ja weiterhin viele Menschen, die das Geld besser einsetzen können. Wenn Ihnen jemand einfällt, machen Sie ihn oder sie doch bitte auf unsere Stiftung aufmerksam. Unsere Glücksmomente-Kiste ist noch reichlich gefüllt!

Hamburg, im Mai 2023

Der Vorstand

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

- Nachbarn helfen Nachbarn -

Monika Böhm

Harald Fuchs

Daniela Martinez



Soziales Management

Zurück zur alten Normalität

Bestimmt haben Sie es auch noch im Ohr: Dieses ständige Gerede über "die neue Normalität", an die wir uns infolge der Pandemie gewöhnen sollten. Schon im vorigen Bericht haben wir erklärt, dass wir uns damit nicht abfinden können und wollen. Schließlich lebt Genossenschaft vom Miteinander und der Gemeinschaft und das Soziale Management ganz besonders.

Stattdessen haben wir nach anderen Wegen gesucht, um die gewachsenen Nachbarschaften und Freundschaften zu bewahren und uns zugleich vor dem Virus zu schützen. Und wir haben sie auch gefunden, wobei "die anderen Wege" durchaus wörtlich zu verstehen sind: Wie berichtet, verlagerten wir unser Veranstaltungsprogramm nach draußen und boten Spaziergänge im direkten Umfeld und Ausflüge in entferntere Stadtteile an. Insbesondere in der Zeit, als wir unsere Nachbar-Treffs noch nicht öffnen durften, Treffen in kleinerem Kreis aber wieder möglich waren.

Zum Glück entspannte sich die Lage im Laufe des vorigen Jahres, was auch an unserem Terminkalender abzulesen ist. Von Quartal zu Quartal sind immer mehr Aktionen in unseren Nachbar-Treffs hinzugekommen, sodass wir heute sagen können: Wir sind fast zurück in der alten Normalität.



Rat und Hilfe

In Eimsbüttel und Hamm haben wir für unsere Mitglieder und ihre Angehörigen zwei Beratungsstellen eingerichtet. In schwierigen Situationen können sie sich an unser Team vom Sozialen Management wenden, das sie unbürokratisch und kostenlos berät und ihnen helfend zur Seite steht. Absolute Vertraulichkeit und Diskretion sind dabei oberstes Gebot. Aus diesem Grund berichten wir auch grundsätzlich nicht über Einzelfälle und Fallzahlen. Die folgende Liste dient als Beispiel für das weitreichende Themenspektrum:

- Beratung und Moderation bei Nachbarschaftskonflikten
- Hilfe bei Schuldenregulierungen und Zahlungsproblemen
- Vermittlung wohnbegleitender und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit Pflegediensten
- Beratungen bei technischen Hilfen für Wohnung und Wohnumfeld
- Betreuung bei Modernisierung
- Umzugsmanagement
- Hilfe bei Antragstellung und Schriftverkehr für Wohngeld, Sozialhilfe, Kindergeld, Pflegeversicherung, An- und Abmeldung, Pflegedienst u. v. m.

Fast, weil doch nicht alles gleich geblieben ist. Ein paar der angestammten Gruppen treffen sich jetzt in größeren Abständen als zuvor. Andere sind neu hinzugekommen oder gerade dabei, sich zu gründen. Auch die Zeiten haben sich zum Teil verändert. Zwar finden die meisten Veranstaltungen und Aktionen nach wie vor in den Vor- und Nachmittagsstunden statt. Das Interesse an Angeboten für Berufstätige wächst jedoch stetig, sowohl bei den ehrenamtlichen Gruppenleitenden als auch bei den Mitstreiterinnen und Mitstreitern. Aktuell sind viele Ideen nicht nur mehr im Gespräch, sondern tatsächlich im Werden. Unser Programm wird somit immer bunter, vielfältiger und interessanter für alle Altersgruppen.

In diesem Bereich ist die Entwicklung also sehr gut, jedoch nicht völlig sorgenfrei. Die Inflation stellt uns vor neue Herausforderungen, ganz besonders bei der Planung unserer Tagesausflüge ins Umland. Bisher haben wir dafür immer einen Bus gechartert. In der Regel war zudem ein Mittagessen in einem Lokal und oft ein Besuch in einem Café eingeplant. Nachdem die Kosten stark gestiegen sind, werden wir wohl leider die Preise anheben müssen. Streichen wollen wir die Ausflüge jedoch auch nicht, denn sie sind weiterhin sehr beliebt. Zurzeit suchen wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern nach einem Kompromiss.

Projekte im Überblick

In der nachstehenden Liste sind alle Projekte aufgeführt, die unsere Stiftung "Nachbarn helfen Nachbarn" 2022 gefördert hat. Ausführliche Informationen können gern bei der Stiftung angefragt werden. Unter www.1904.de/Stiftung sind alle geförderten Projekte der vergangenen Jahre in Listenform einsehbar.

Projekte, die in der Liste farblich gekennzeichnet sind, stellen wir auf den folgenden Seiten etwas ausführlicher vor. Die Auswahl erfolgte nicht nach Priorität, sondern soll das weitreichende Spektrum der geförderten Projekte verdeutlichen.

2022 erhielten folgende Vereine und Initiativen Zuschüsse:

- die Kinder der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und ihre Freunde aus der Nachbarschaft, um ihnen den kostenlosen Besuch des Weihnachtsmärchens im Ernst Deutsch Theater zu ermöglichen (S. 62)
- die Jugendfeuerwehr Hamburg für die jährliche Nachtwanderung
- der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- unsere Servicewohnanlage Berner Au zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- der Förderverein Bertini-Preis für die Auslobung des Preises und die Ausrichtung der Preisverleihung (S. 63)
- der Förderverein der Volleyballjugend für die Ausrichtung des Turniers Young Beach

- unser Nachbar-Treff Eimsbüttel für das Stimmen des Klaviers
- der SC Hamm 02 f
 ür neue Trainingstops der C-Junioren
- die Schule Tegelweg für ein Filmprojekt
- die Schule Appelhoff zur Finanzierung eines Präventionsangebots gegen sexualisierte Gewalt
- der Verein Sand für Alle zur Anschaffung von Beachvolleyball-Netzen
- der Verein Terra Africa für die Ausrichtung des Festivals "Afrikanischer Frühling"
- unsere Servicewohnanlage Berner Au für das Music-Café
- die Hamburger Bücherhallen für die Anschaffung von 35 speziellen Wörterbüchern zur Unterstützung ukrainischer Geflüchteter (S. 61)
- die Rudolf Ballin Stiftung zur Anschaffung von technischer Ausrüstung für die Grundschul-Medienworkshops "Haste Töne"
- das Stadtteilbüro Dulsberg für den Betrieb der alternativen Kinder- und Jugendbibliothek "Lesehaus"
- der Sportverein TV Lokstedt für die Jugendarbeit und den Punktspielbetrieb
- unsere Servicewohnanlage "Am Mühlenteich" zur Anschaffung eines Klaviers
- unser Nachbar-Treff in Wandsbek für die Ausstattung mit Kinderspielsachen



Bücherhallen Hamburg: Lernmaterial für Kriegsgeflüchtete

In Hamburg leben derzeit rund 33.000 Schutzsuchende aus der Ukraine, die meisten seit Beginn des russischen Angriffskriegs vor knapp eineinhalb Jahren. Um ihnen das Ankommen zu erleichtern, haben die Bücherhallen Hamburg sofort ihr Angebot an Sprachförderung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene erweitert und erste ukrainische Medien zur Verfügung gestellt.

Mit finanzieller Unterstützung von neun Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften konnte das Angebot im Laufe des vorigen Jahres noch weiter ausgebaut werden. So wurden unter anderem elektronische Mini-Sprachcomputer angeschafft, Audioguides, Sprachtests und Kinderliteratur sowie Vorlese-Aktionen für Kinder ins Programm aufgenommen.

Auch unsere Stiftung "Nachbarn helfen Nachbarn" hat sich an der Unterstützungsaktion beteiligt. Mit dem Fördergeld wurden für die sechs größten dezentralen Bücherhallen in Altona, Alstertal, Barmbek, Eimsbüttel, Harburg und Wandsbek besonders umfangreiche zweisprachige Wörterbücher angeschafft. So konnten die Bücherhallen schnell der großen Nachfrage nach weiterführenden, spezielleren Nachschlagewerken nachkommen. Da die Titel vergleichsweise teuer sind, können solche Anschaffungen nur mit Spendenmitteln finanziert werden.

Darüber hinaus wurden hochwertige Bildwörterbücher für Kinder gekauft sowie Schulwörterbücher, die ab der fünften Klasse bis zum Abitur nutzbar sind. Auch von diesen Büchern wurden mehrere Exemplare angeschafft, sodass sie in allen dezentralen Bücherhallen und den Bücherbussen verfügbar sind.

Insgesamt konnte der Bestand um mehr als 70 Titel aufgestockt werden.

Digitaler Aktivitätstisch für Seniorentreff

Gesellschaftsspiele sind nicht nur etwas für Kinder. Das ist im interkulturellen Seniorentreff MEKAN der AWO in Altona zu beobachten: Fast täglich vergnügen sich dort Seniorinnen und Senioren mit Mühle, Backgammon und besonders gern mit "Mensch ärgere dich nicht". Allerdings schieben sie nicht die klassischen kleinen Holzfiguren auf einem Pappbrett hin und her, sondern stehen an einem digitalen Aktivitätstisch, den die AWO mithilfe einer Spende unserer Stiftung angeschafft hat. Ein Herzenswunsch. Denn da der Tisch durch einfache Wischbewegungen zu bedienen ist, können auch Menschen mitspielen, die durch Arthrose oder Rheuma ihre



Finger nur schwer bewegen können oder massive Seheinschränkungen haben.

Wobei der digitale Tisch natürlich noch viel mehr als Spiele zu bieten hat: Yoga, Rückentraining, motivierende Anleitungen für Seniorengymnastik, eine Jukebox, virtuelle Reisen in türkische Städte und eine türkische Online-Zeitung. Alles kann parallel zu den weiteren Angeboten kostenlos genutzt werden – und wird es auch fleißig.

Ziel des Projekts ist es, die Menschen verschiedener Kulturen – im MEKAN treffen sich vorwiegend deutsche und türkische Anwohnerinnen und Anwohner – spielerisch zusammenzubringen. Weiterhin will die AWO mit diesem Angebot aber auch die Chancengleichheit Älterer fördern. Durch die Digitalisierung aller Lebensbereiche fühlen sich viele zunehmend sozial und kommunikativ abgehängt. Der digitale Aktivitätstisch bietet ihnen einen niedrigschwelligen und sehr unterhaltsamen Einstieg in die Technik, um später in weiteren Projekten den Umgang mit Computern, Tablets und Smartphones zu erlernen.

Die Spende erfolgte bereits 2021, weshalb sie in der Liste nicht aufgeführt ist. Da der Tisch erst voriges Jahr in Betrieb genommen werden konnte, haben wir uns entschieden, das Projekt in dieser Ausgabe des Berichts vorzustellen.

Weihnachtsmärchen

Eine Dauerspende und ein absoluter Hit in unserem Veranstaltungskalender ist das Weihnachtsmärchen im Ernst Deutsch Theater. Zusammen mit unseren Wohn-Plus3-Partnern, den Baugenossenschaften dhu und Hamburger Wohnen, buchen wir jährlich drei Vorstellungen. Alle drei sind immer restlos ausverkauft. Warum, das zeigt der Nachbericht der Vorstellungen 2022.

Schneewittchen und die 7 Zwerg*innen

Mädchen interessieren sich nur für Prinzessinnen, hübsche Kleider und noch hübschere Königssöhne? Nix da. Heute tickt der Nachwuchs anders. Nele (7) und ihre Cousine Edda (8) waren jedenfalls schwer beeindruckt von den Zwergen, Entschuldigung, Zwerg*innen: "Krass, dass da jetzt Mädchen sind", meinten sie begeistert. "Im Buch ist das anders."

Klar, es war ja auch Hartmut Uhlemann am Werk. Wenn sich der Hamburger Regisseur und Autor einen der Grimm'schen Klassiker vornimmt, gleichen sie nie dem Original aus dem Bilderbuch. Diesmal hat er im Land hinter den Bergen – bis dato eine reine Männerdomäne – für Gleichberechtigung gesorgt. Mit drei Zwerginnen ist das zwar noch nicht ganz ausgewogen. Aber damit ist das siebenköpfige Team schon deutlich weiter als so mancher Dax-Konzern. Und das kam nicht nur bei den weiblichen Kids gut an. Tom und Elias (beide 7) fanden die Idee ebenso "irgendwie cool." Denn: "Mädchen spielen ja auch Fußball."

Damit war also schnell klar, wer die Superheld*innen des Abends waren. Selbst wenn es ihnen nicht gelang, ihre Freundin vor der bösen Stiefmutter zu retten. Glücklicherweise schickte Uhlemann dann aber doch noch den Prinzen vorbei und so gab es neben tollen Liedern und lustigen Sprüchen noch ein Happy End. Zumindest fast. "Ich hätte gerne noch die Hochzeit gesehen", verriet die vierjährige Helene ein klein wenig enttäuscht. Naja, so ganz anders scheint der Nachwuchs heute dann doch nicht zu ticken …





Bertini-Preis: Vier Projekte ausgezeichnet

Seit 1998 wird in Hamburg am 27. Januar, dem "Tag des Gedenkens an die Opfer des Nationalsozialismus" im Rahmen einer großen Feier im Ernst Deutsch Theater der Bertini-Preis verliehen. Eine Auszeichnung für junge Menschen, die in besonderer Weise Erinnerungsarbeit leisten und sich gegen Ausgrenzung und Diskriminierung einsetzen.

27 Hamburger Institutionen sind zurzeit Fördermitglieder des Bertini-Preis'; seit 2019 auch die Stiftung unserer Genossenschaft "Nachbarn helfen Nachbarn".

In diesem Jahr erhielten den Bertini-Preis:

- die Theater-AG des Helmut-Schmidt-Gymnasiums in Wilhelmsburg für ihre multimedialen Performance-Rundgänge "Faces and Voices for the Names". Gemeinsam mit weiteren engagierten Jugendlichen führten sie Interessierte an zwei Abenden durch St. Georg, verlasen währenddessen Namen von deportierten jüdischen Bewohnern des Stadtteils und projizierten unter anderem Gesichter von Holocaust-Opfern an die Hauswände. Mit szenischen Elementen setzten sie sich dabei nicht nur mit den Geschehnissen der NS-Zeit auseinander, sondern auch mit dem Antisemitismus der vergangenen Jahre.
- Katharina Taschinski vom Gymnasium Altona. In ihren Profilfächern Geschichte und Kunst beschäftigte sie sich intensiv mit dem ehemaligen Konzentrationslager Neuengamme und der Frage, inwiefern die Stadt Hamburg die Entwicklung der Gedenkstätte behindert hat. Dazu erarbeitete sie eine Dokumentation und einen Entwurf für ein Mahnmal.



- Schülerinnen und Schüler des Emilie-Wüstenfeld-Gymnasiums (EWG) in Eimsbüttel für die Performance "Gretchen. Bilder der Erinnerung". In dem Stück erinnern sie an die Hamburger Malerin Gretchen Wohlwill, die bis 1933 am EWG unterrichtete und zwei Wandgemälde im Hauptgebäude erstellte. Aufgrund ihrer jüdischen Herkunft wurde sie entlassen, ihre beiden Werke mit NS-Motiven übermalt, später ganz entfernt.
- eine Arbeitsgruppe GaySB der Stadtteilschule Bergedorf für das Projekt "Support your local Queers". In einem dreiminütigen Video machen sie mit verschiedenen Aktionen auf die bewussten und unbewussten Formen von Ausgrenzung queerer Menschen aufmerksam und zeigen in motivierender Art, welche Möglichkeiten es gibt, sich für Vielfalt einzusetzen.

Weitergehende Informationen zu den Preisträgern und ihren Projekten finden Sie unter

www.bertini-preis.hamburg.de

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

2022
Jahresabschluss

Lagebericht 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 3.719 eigene Wohnungen, 57 Gewerbeflächen und 1.141 Stellplätze – davon 701 in Garagen – und verwaltet weitere 6 Wohnungen, 2 Garagen sowie 3 Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Umland. Damit ist die Anzahl der eigenen Wohnungen gleichgeblieben, der Gewerbeeinheiten leicht reduziert und der fremdverwalteten Wohnungen nicht verändert. In Hamburg-Horn sind 62 Wohnungen im Bau, die im ers-

ten Halbjahr 2023 bezogen werden. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist nach wir vor günstig. In Hamburg ist ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2021 um 1.457 auf 1.853.935 Personen.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen.

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

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	28.920	28.986	28.057
Instandhaltungsaufwendungen	9.100	8.127	7.245
Zinsaufwendungen	2.855	2.737	3.018
Jahresüberschuss	977	4.304	3.262

Die Abweichung von T€ 973 bei den Instandhaltungsaufwendungen resultiert zu einem großen Teil aus nicht ausgeführten oder verschobenen Projekten. Hauptursache für die Abweichungen waren die Überarbeitung unserer Investitionsplanungen durch veränderte gesetzliche Anforderungen, verzögerte Baugenehmigungen, den Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien sowie ein erhöhter Krankenstand bei den Baufirmen und des eigenen Personals. Gegenläufig wirkten sich die erheblichen Preissteigerungen im Baubereich aus. Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung einer Rückstellung für Bauinstandhaltung für zwei Wohnanlagen von T€ 1.577, den geringeren Instandhaltungskosten, Abschreibungen auf Wohngebäude sowie Zinsaufwendungen, alles bedingt durch die Verzögerungen von Maßnahmen.

Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2022 durchschnittlich 7,36 €/m² nach 7,11 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,37 % (Vorjahr 6,24 %) etwas höher ausgefallen und hält sich auf einem niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 33,11 €/m² (Vorjahr 29,76 €/m²). Zusätzlich wurden $T \in 2.323$ für aktvierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Mindernd wirkten sich Zuschüsse in Höhe von $T \in 34,8$ aus.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2022 von der Errichtung des Neubaus in Hamburg-Horn sowie der energetischen Modernisierung in Hamburg-Stellingen und Barmbek geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren in 2022 wieder gesunken. Hier wirkten sich die sehr günstigen Konditionen bei der Neubau- und Modernisierungsfinanzierung, die vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens sowie die Zinsdegression im Bestand aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung fortführt und die Ertragslage, bei nahezu unverändertem Personalbestand, gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2022 T€	2021 T€
Hausbewirtschaftung	5.651,7	4.413,3
Bautätigkeit	-558,8	-622,3
Finanzen	21,7	-1,2
Betreuungstätigkeit	0,2	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-811,1	-528,2
Jahresüberschuss	4.303,7	3.261,7

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Der Anstieg in der Hausbewirtschaftung resultiert zum größten Teil aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung von T€1.577 für zwei Wohnanlagen,

den Erhöhungen der Nutzungsgebühren und den verminderten Instandhaltungsaufwendungen, gegenläufig wirken sich die Heiz- und Betriebskosten in 2022 aus. Die Kosten der Bautätigkeit sind zum Vorjahr leicht gesunken. Im Bereich Finanzen wirken sich die steigenden Zinsen und die im Jahr 2022 zu zahlenden Verwahrentgelte bei Banken aus.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	MÖGEN 31.12.2022		31.12.2021		
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	210.388,6	89,49	205.295,4	90,41	
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)					
unfertige Leistungen	6.696,9	2,85	6.173,2	2,72	
sonstige Posten	18.013,5	7,66	15.613,0	6,87	
Gesamtvermögen	235.099,0	100,00	227.081,6	100,00	
KAPITAL	31.12.20	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	87.614,1	37,27	83.582,0	36,81	
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	345,8	0,15	1.922,8	0,85	
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	134.388,6	57,16	129.788,8	57,16	
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen	12.750,5	5,42	11.788,0	5,18	
und Rechnungsabgrenzungsposten)					

Das Anlagevermögen beträgt 89,49 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 4.032,1 zu. Davon entfallen T€ 4.303,6 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 328,1

auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme 37,27 % (Vorjahr 36,81 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,96 % nach 2,17 % im Vorjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	4.303,6	3.261,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.454,6	5.356,6
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.169,1	221,0
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-48,6
Cashflow nach DVFA/SG ^{*)}	8.589,1	8.790,7
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-157,2	1.320,2
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	1.746,3	-119,1
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-597,8	853,3
Zinsaufwendungen	2.620,8	2.741,5
Zinserträge	-43,3	-36,4
Ertragsteueraufwand / -ertrag	55,2	76,4
Ertragsteuerzahlungen	-45,3	-70,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.167,8	13.556,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	350,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.763,6	-8.146,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,1
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-988,4	-983,1
Erhaltene Zinsen	43,3	36,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.707,6	-8.741,1
Veränderungen Geschäftsguthaben	328,1	254,2
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	12.096,0	1.488,2
planmäßige Tilgungen	-6.751,5	-6.343,4
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-1.152,6	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	34,8	206,8
Gezahlte Zinsen	-2.620,8	-2.741,5
Auszahlungen für Dividenden	-599,6	-579,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.334,4	-7.715,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.794,6	-2.900,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.389,4	9.289,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.184,0	6.389,4
CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN	2022 T€	2021 T€
Cashflow nach DVFA/SG	8.589,1	8.790,7
Planmäßige Tilgungen	-6.751,5	-6.343,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.837,6	2.447,3

 $^{^*}DVFA/SG\ Deutsche\ Vereinigung\ f\"{u}r\ Finanzanalyse\ und\ Asset\ Mangement\ e.V./Schmalenbach-Gesellschaft\ f\"{u}r\ Betriebswirtschaft\ e.V.$

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung auf Seite 68 in Anlehnung an DVFA/SG*, die wiederum in Anlehnung des DRS21 erstellt wurde.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus anteilig für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.794,6 zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung des Neubaus in Hamburg-Horn sowie der Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Barmbek, für die wir die Valutierungen von Darlehen in Höhe von T€ 10,26 erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	37,27	36,81
Durchschnittliche Nutzungsgebühren der Wohnungen	€/m²	7,36	7,11
Fluktuationsquote	%	6,40	6,24
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,48	0,34
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	33,11	29,76

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken und künftige Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Deutlich gestiegene Energiekosten

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen auch Wohnungsgenossenschaften und ihre Mitglieder mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsgenossenschaften vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Erhöhungen der Nutzungsgebühren.

Zinsänderungsrisiko

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen wird dem Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft entgegengesteuert.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

In einigen Fällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Steigende Bau- und Instandhaltungskosten und Zinsen

Die gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Diese Entwicklungen werden zu steigenden Nutzungsgebühren führen.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Wir haben bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen erstellt.

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit vermehrt steigenden Nutzungsgebühren. Sorgen bereiten die drastisch steigenden Energiekosten, die sich auf die Betriebskosten auswirken. Weitere Neubaubauplanungen werden wir aufgrund der hohen Baukosten- und Zinssteigerungen nicht weiter durchführen. Chancen sehen wir bei Wirtschaftlichkeit durch energetische Modernisierungen im Altbaubestand.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet unsere Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 23.2.2023) folgende Entwicklung für das Geschäftsjahr 2023:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.986	30.961
Instandhaltungsaufwendungen	8.127	10.438
Zinsaufwendungen	2.737	2.546
Jahresüberschuss	4.304	710

Damit wird unser Eigenkapital leicht gestärkt.

Zusammenfassend sind durch die Baupreis- und Zinserhöhungen sowie die hohen Kosten der Klimaschutzstrategie unserer Genossenschaft wesentliche Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Diesem kann nur mit der Aufnahme von Fördermitteln und weiteren Erhöhungen der Nutzungsgebühren entgegengewirkt werden.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO_2 -Emmissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Fenstererneuerung etc.) in Höhe von $\mathrm{T} \in 2.805$ getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen hierfür von $\mathrm{T} \in 12.986$ vorgesehen.

Hamburg, den 4. Mai 2023 Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm Holger Westphal

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		41.159,00	75.292,10
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	192.283.770,27		195.201.297,12
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.179.016,97		3.264.624,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14		1.264.004,14
4. Technische Anlagen und Maschinen	23.933,00		25.888,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.300,44		200.313,44
6. Anlagen im Bau	13.355.300,77		4.712.006,85
7. Bauvorbereitungskosten	34.045,45	210.322.371,04	525.804,52
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	14.889,40		16.010,08
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	25.051,40	10.162,00
Anlagevermögen insgesamt		210.388.581,44	205.295.403,22
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.696.875,15	6.173.200,21
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.672,50		58.077,64
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.592,67		1.227,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.821.899,28	2.872.164,45	3.195.310,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.184.040,36		6.389.401,62
2. Bausparguthaben	6.954.932,07	15.138.972,43	5.966.507,42
Umlaufvermögen insgesamt		24.708.012,03	21.783.724,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.409,76	2.409,76
Bilanzsumme		235.099.003,23	227.081.537,32

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	238.950,00	-	250.650,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.612.675,00		15.294.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	78.900,00	15.930.525,00	57.750,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.305.475,43		7.875.075,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 430.400,00 €			(326.200,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	62.767.440,87	71.072.916,30	59.504.906,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 3.262.534,70 €			(2.335.961,75)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.303.578,70		3.261.731,75
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.692.934,70	610.644,00	-2.662.161,75
Eigenkapital insgesamt		87.614.085,30	83.581.951,60
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.084.592,00		3.676.688,00
2. Rückstellungen für Steuern	0,00		6.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	345.831,81		1.922.831,81
4. Sonstige Rückstellungen	1.301.264,79	5.731.688,60	2.497.917,07
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.668.199,00		91.339.719,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.635.772,75		34.772.380,22
3. Erhaltene Anzahlungen	7.359.365,09		6.734.014,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.590,73		26.490,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.974.928,32		2.425.695,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.216,95	141.723.072,84	78.014,97
davon aus Steuern 10.779,68 €			(20.017,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 502,34 €			(1.793,10)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		30.156,49	19.834,47
Bilanzsumme		235.099.003,23	227.081.537,32

2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.985.854,59		28.057.404,14
b) aus Betreuungstätigkeit	4.338,38		4.031,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.112,49	28.994.305,46	10.449,73
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		523.674,94	386.052,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.014.738,05	441.348,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.065.057,76	12.613.947,69
Rohergebnis		17.467.660,69	16.285.338,68
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	2.120.529,33		2.067.906,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	841.337,37	2.961.866,70	490.249,81
davon für Altersversorgung 425.634,88 €			(78.729,95)
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen 		5.454.691,66	5.355.799,50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.150.909,48	1.275.123,61
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	932,17		925,55
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.705,27	83.637,44	86.499,11
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 568,29 €			(433,37)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.737.194,36	3.017.698,89
davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 116.439,86 €			(276.209,64)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		55.193,76	76.413,59
12. Ergebnis nach Steuern vom			
Einkommen und Ertrag		5.191.442,17	4.089.571,90
13. Sonstige Steuern		887.863,47	827.840,15
14. Jahresüberschuss		4.303.578,70	3.261.731,75
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.692.934,70	2.662.161,75
16. Bilanzgewinn		610.644,00	599.570,00

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Hamburg (Reg.-Nr. 4).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu den Bilanzierungsund Bewertungsmethoden

Es wurde nicht von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahrs abgewichen.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurden folgende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

	Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bzw.5
Wohngebäude	80
Wohngebäude – Neubauten ab 2006	60
Garagen	50
Außenanlagen	10 - 15
Geschäftsbauten	80
Technische Anlagen und Maschinen	
- Photovoltaikanlage	20
- Waschmaschinen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3, 5 bzw. 10

Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben, höchstens aber über 80 Jahre.

Bei allen Gewerbeobjekten (steuerpflichtig) wurde der steuerliche Abschreibungssatz von 2 % zugrunde gelegt.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt. Bei umfangreichen Modernisierungen von Wohnanlagen wurde die Nutzungsdauer grundsätzlich neu festgesetzt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto wurden unverändert im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel unter "Abgang" gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet. Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der fristadäquate Marktzinssatz.

Von dem Wahlrecht nach § 274 abs. 1 Satz 2 HGB, **aktive latente Steuern** nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,5 % (VJ 1,5 %) und eine Rentensteigerung, die wir mit 2,25 % (VJ 1,25 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % zugrunde gelegt. Die Bewertungsparameter wurden im vorgenannten Umfang geändert.

Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 116 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht bzw. aufgelöst worden sind.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel (siehe Seiten 78 und 79).

Die Zugänge bzw. Umbuchungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen die Kosten für Großmodernisierungen

im Wittenmoor in Stellingen und in der Bachstraße in Barmbek-Uhlenhorst.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen ein Grundstück in Hamburg-Schnelsen.

Unter der Position **Anlagen im Bau** werden die bisherigen Kosten unseres Neubauvorhabens "Bei den Zelten" ausgewiesen.

Die Position **Bauvorbereitungskosten** enthält die Planungskosten für eine große Modernisierungsmaßnahme über mehrere Wohnanlagen in Hamm und einer Neubaumaßnahme in Schnelsen. Die unter dieser Position entstandenen Kosten für die Nachverdichtung Carl-Petersen-Straße wurden abgeschrieben, da die Nachverdichtung nicht realisiert wird

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** befinden sich Ansprüche aus Zuschüssen in Höhe von T€ 1.378 und im Folgejahr zur Gutschrift anstehende Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 1.060.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – gegenüber der Investitions- und Förderbank (IFB) für noch ausstehende Investitionszuschüsse wie folgt:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	608.257,33	816.689,62

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGEN	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1. gesetzliche Rücklage	7.875.075,43	430.400,00	8.305.475,43
2. andere Ergebnisrücklagen	59.504.906,17	3.262.534,70	62.767.440,87

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 197. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Bei der in den Vorjahren gebildeten Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 1.922,8 fand eine Auflösung in Höhe von T€ 1.577 statt. Der Betrag war für zwei Wohnanlagen gebildet worden, deren Arbeiten nun aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr realisiert werden. Der verbleibende Betrag in Höhe von T€ 345,8 betrifft diverse Einzelmaßnahmen und die Durchführung der dort genannten Projekte verzögert sich nur, wird aber zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Anlagenspiegel

ANLAGEVERMÖGEN

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	363.383,50	4.260,63	28.517,19	0,00	339.126,94
Sachanlagen					
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	296.958.854,18	1.774.657,72	0,00	513.212,19	299.246.724,09
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.398.054,71	0,00	0,00	0,00	5.398.054,71
Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14
Technische Anlagen und Maschinen	255.478,90	3.408,59	13.616,73	0,00	245.270,76
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.301.914,93	67.705,78	38.624,14	0,00	1.330.996,57
Anlagen in Bau	4.712.006,85	8.643.293,92	0,00	0,00	13.355.300,77
Bauvorbereitungskosten	525.804,52	55.663,92	34.210,80	-513.212,19	34.045,45
	310.416.118,23	10.544.729,93	86.451,67	0,00	320.874.396,49
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	16.010,08	0,00	1.120,68	0,00	14.889,40
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	26.172,08	0,00	1.120,68	0,00	25.051,40
Anlagevermögen					
insgesamt	310.805.673,81	10.548.990,56	116.089,54	0,00	321.238.574,83

Abschreibungen				Buch	wert
01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	31.12.2022	31.12.2022 €	31.12.2021 €
288.091,40	38.393,73	28.517,19	297.967,94	41.159,00	75.292,10
101.757.557,06	5.205.396,76	0,00	106.962.953,82	192.283.770,27	195.201.297,12
2.133.429,74	85.608,00	0,00	2.219.037,74	3.179.016,97	3.264.624,97
 0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14	1.264.004,14
229.590,90	5.363,59	13.616,73	221.337,76	23.933,00	25.888,00
1.101.601,49	85.718,78	38.624,14	1.148.696,13	182.300,44	200.313,44
0,00	0,00	0,00	0,00	13.355.300,77	4.712.006,85
0,00	34.210,80	34.210,80	0,00	34.045,45	525.804,52
 105.222.179,19	5.416.297,93	86.451,67	110.552.025,45	210.322.371,04	205.193.939,04
0,00	0,00	0,00	0,00	14.889,40	16.010,08
0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.051,40	26.172,08
105.510.270,59	5.454.691,66	114.968,86	110.849.993,39	210.388.581,44	205.295.403,22

Die Zusammensetzung und Entwicklung der **Rückstellungen** ergeben sich aus folgendem Rückstellungsspiegel:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand 01.01. €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Abzinsung / Aufzinsung €	Stand 31.12. €
Rückstellungen für Pensionen	3.676.688,00	531.774,22	240.026,22	0,00	116.156,00	4.084.592,00
Rückstellungen für Steuern						
2021	6.000,00		4.470,98	1.529,02		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.922.831,81	0,00	0,00	1.577.000,00	0,00	345.831,81
Sonstige Rückstellungen Gesamt	2.497.917,07	1.104.018,22	2.234.238,85	66.147,22	-284,43	1.301.264,79
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.867.256,99	71.299,37	1.782.987,91	7.180,00	0,00	148.388,45
unterlassene Instandhaltungen	108.516,00	713.417,20	108.516,00	0,00	0,00	713.417,20
Dichtheitsprüfung u. Instandhaltung	72.000,00	0,00	41.706,91	30.293,09	0,00	0,00
gesetzliche Prüfung	33.000,00	36.000,00	33.000,00	0,00	0,00	36.000,00
Betriebskosten- abrechnungen	187.700,00	204.176,81	191.826,81	0,00	0,00	200.050,00
Berufsgenossenschafts- beiträge	20.012,00	208,87	0,00	20.012,00	0,00	208,87
Sicherheitseinbehalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urlaubsverpflichtungen/ Personalangelegenheiten	13.932,80	20.331,54	13.932,80	0,00	0,00	20.331,54
Aufstellung und Veröffentlichung des	445.000.00	54,000,00	45.000.00	200		404,000,00
Jahresabschlusses	117.000,00	54.000,00	45.000,00	0,00	0,00	126.000,00
Aufbewahrung	52.003,00	2.084,43	0,00	0,00	-568,29 283,86	53.803,00
Sonstige Rechtskosten	26.496,28	2.500,00	17.268,42	8.662,13	0,00	3.065,73
Gesamt	8.103.436,88	1.635.792,44	2.478.736,05	1.644.676,24	115.871,57	5.731.688,60

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

VERBINDLICH- KEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Siche- rung
	€	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.668.199,00 (91.339.719,07)	8.415.719,16 (10.833.223,52)	36.063.940,53 (29.962.688,92)	53.188.539,31 (50.543.806,63)	97.668.199,00 (91.339.719,07)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.635.772,75 (34.772.380,22)	1.045.408,10 (2.136.607,47)	4.552.967,34 (4.418.178,29)	27.037.397,31 (28.217.594,46)	32.635.772,75 (34.772.380,22)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.359.365,09 (6.734.014,30)	7.359.365,09 (6.734.014,30)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	29.590,73 (26.490,41)	18.127,57 (15.028,39)	11.463,16 (11.462,02)	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.974.928,32 (2.425.695,40)	3.871.920,27 (2.399.210,33))	103.008,05 (26.485,07)	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	55.216,95 (78.014,97)	55.216,95 (78.014,97)	-	-	-	-
Gesamt	141.723.072,84 (135.376.314,37)	20.765.757,14 (22.196.098,98)	40.731.379,08 (34.418.814,30)	80.225.936,62 (78.761.401,09)	130.303.971,75 (126.112.099,29)	

 $^{^*\,}GPR = Grundp fandrecht, Besicherung\ erfolgt\ in\ Form\ von\ Buchgrundschulden$

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren T€ 6.262 abgerechnete Nebenkosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten T€ 1.577 aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung, T€ 327 aus Versicherungserstattungen und T€ 111 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 8.126,8 Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Versicherungsschäden sowie T€ 5.687,6 für Heiz- und Betriebskosten.

In den **Abschreibungen auf Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von $T \in 34,2$ enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Verwahrentgelte in Höhe von T€ 21.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 39,8 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 116 aus der Aufzinsung und den Aufwendungen aus Zinssatzänderungen von Pensionsrückstellungen, Zinsen während der Bauzeit T€ 11,8 sowie Bereitstellungszinsen T€ 67,5.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten $T \in 55$ für den partiell steuerpflichtigen Bereich.

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 7.801,6 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Die Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen ist vollständig gesichert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ANGESTELLTE	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,13	8
Technische Mitarbeiter	3,75	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Gärtner etc.	7	10

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Zahl der Mitglieder
Anfang 2022	5.421
Zugang 2022	248
Abgang 2022	117
Ende 2022	5.552

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 318,6 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 15.613.

Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Monika Böhm Holger Westphal

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ronald Fobbe Kathrin Gauler Torsten Hengstmann Angela Hoppe Andreas Krohn

Matthias Schröder (Aufsichtsratsvorsitzender)

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Jahresüberschuss zum 31.12.2022	4.303.578,70 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge	
in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-430.400,00€
Andere Ergebnisrücklage	-3.262.534,70 €
Verbleibender Bilanzgewinn 2022	610.644,00 €

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

4 % auf das Geschäftsguthaben von 15.266.100,00 €	610.644,00 €
•	•

Hamburg, den 4. Mai 2023

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm Holger Westphal

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat intensiv den geschäftlichen Entwicklungen, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. Die Finanz- und Investitionsplanung wurde eingehend besprochen und vom Aufsichtsrat für umsetzbar gehalten und akzeptiert.

Der Prüfungsausschuss hat sich umfangreich mit dem Jahresabschluss des Vorjahres, der Finanz- und Investitionsplanung sowie dem Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2021 befasst und sich mit vielen Themen dieses Berichtes auseinandergesetzt. Mit den Verbandsprüfern haben wir hierzu viele grundsätzliche Themen vertrauensvoll besprochen. Die Vorprüfung 2022 und auch die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den Prüfungsverband wurden gründlich vor- und nachbereitet sowie intensiv diskutiert.

Die dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung für unser Neubauprojekt "Bei den Zelten" sowie wie Betrachtung verschiedener Konten aus der Summen- und Saldenliste 2021 bildeten einen weiteren Schwerpunkt dieses Ausschusses.

Der Bauausschuss befasste sich ausführlich mit dem Neubau "Bei den Zelten". Es erfolgte eine Begehung vor Ort, bei dem auch die Dachflächen sowie diverse Wohnungen mit verschiedenen Grundrissen begutachtet wurden.

Anschließend erfolgte eine Analyse zum Vorgehen bei der Ausschreibung und zur Vergabe der Aufträge an die verschiedenen Gewerke.

Während unsere im Frühjahr geplante Informationsveranstaltung für unsere Vertreterinnen und Vertreter noch den Corona-Einschränkungen zum Opfer fiel, konnten wir im Juni 2022 unsere Vertreterversammlung wieder als Präsenzveranstaltung in unserem traditionellen Monat durchführen. Frau Katrin Gauler, im Oktober 2021 erstmals in den Aufsichtsrat gewählt, musste sich satzungsbedingt bereits wieder um den Posten bewerben. Ebenso wie Herr Torsten Hengstmann wurde auch sie einstimmig im Amt bestätigt.

Frau Gauler hat inzwischen die Schulungen zum "qualifizierten Aufsichtsratsmitglied" beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen erfolgreich abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt zwölf Sitzungen durchgeführt, davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand.

Ein Teil dieser Sitzungen musste aufgrund der Corona-Beschränkungen als Telefon-/Videokonferenz stattfinden, eine interne Präsenzsitzung haben wir coronabedingt in einen angemieteten Raum in der Hamburger Innenstadt verlegen müssen.

In den gemeinsamen Sitzungen unterrichteten die Vorstandsmitglieder den Aufsichtsrat über wichtige und laufende Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, haben wir die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die politischen Themen hinsichtlich der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum machen uns allerdings Sorgen. Es gibt Forderungen nach einem Mietendeckel,

Die Mitglieder des Aufsichtsrates



Matthias Schröder Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied des Prüfungsausschusses Alter: 61 Jahre Diplom-Bankbetriebswirt



Ronald Fobbe stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied des Prüfungsausschusses Alter: 57 Jahre Immobilienfachwirt



Katrin GaulerMitglied des Bauausschusses
Alter: 47 Jahre
Sportwissenschaftlerin



Torsten Hengstmann stellvertr. Schriftführer Mitglied des Bauausschusses Alter: 59 Jahre Versicherungskaufmann



Angela Hoppe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 65 Jahre
Fachinspektorin für Lebensmittel- und Ernährungshygiene



Andreas Krohn
Schriftführer
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 68 Jahre
techn. Fernmeldehauptsekretär,
Kaufmann

nach Enteignung von Wohnungsunternehmen, und Grundstücke sollen nur in Erbbaurechtsform verkauft werden.

Die bereits seit Mitte 2022 steigenden Zinsen, verbunden mit auch durch den Ukrainekrieg knappen (zeitweise nicht verfügbaren) Materialien, und hohe Energiepreise haben den Wohnungsbau stark verteuert.

Immer neue Forderungen nach Klimaschutz im Neubau und Wohnungsaltbestand bei gleichzeitig moderaten Mieten werden vom Aufsichtsrat für nicht durchführbar gehalten. Wo selbst frisch sanierte und gedämmte Häuser nicht immer den Anforderungen entsprechen sollen, muss man sich fragen, wie weit hier unser genossenschaftliches Prinzip vom kostengünstigen Wohnen noch strapaziert werden kann.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand erstellten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2022 aufgestellten Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Inventare und die Erläuterungen gründlich beraten und geprüft. Er stellt fest, dass sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Vorschriften entsprechend dargestellt wurden.

Aus diesem Grund stimmt der Aufsichtsrat den Ausführungen im Lagebericht uneingeschränkt zu.

Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2022 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 trägt dazu bei, dass Vorstand und Beschäftigte unserer Wohnungsgenossenschaft im Sinne des Förderauftrages handeln können.

Mietausfälle halten sich weiterhin im moderaten Rahmen. Allen Mitgliedern möchten wir raten, sich bei Zahlungsproblemen vertrauensvoll an unsere Sozialbetreuung zu wenden, um gemeinsam eine Lösung zu finden

Unsere Wohnungsgenossenschaft sehen wir für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

Auch in diesem Jahr möchten wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr danken. Die Coronalage und krankheitsbedingten Ausfälle haben es allen nicht einfach gemacht, unsere 1904 wie in den Vorjahren zu führen, zu entwickeln und zu verwalten. Sie alle haben unter erschwerten Bedingungen erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Allen Vertreterinnen und Vertretern, Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Genossenschaft möchten wir für ihr andauerndes ehrenamtliches Engagement danken und auch dafür, dass sie sich für die hohe Lebensqualität in den einzelnen Wohnquartieren einsetzen. Ihnen allen sprechen wir unseren Dank und unsere Anerkennung ausdrücklich aus.

Hamburg, den 7. Mai 2023

Der Aufsichtsrat Matthias Schröder, Vorsitzender

Stiftung Jahresabschluss 2022

Lagebericht 2022

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

Klaus Weise (Vorsitzender bis 31.03.2022) Monika Böhm (Vorsitzende ab 01.04.2022) Harald Fuchs (stellvertretender Vorsitzender

seit 01.04.2022)

Daniela Martinez Mateo (Schriftführerin)

Förderausschuss:

Dem Förderausschuss gehören folgende Mitglieder an: Torsten Hengstmann Kirsten Weise Christel Weise

Mitgliedschaften in anderen Organisationen:

Die Stiftung ist Mitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. und der Hamburger Volksbank eG und im Bertini-Preis e.V.

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im vergangenen Jahr sind an unsere Stiftung insgesamt 29 Anträge auf Unterstützung gestellt worden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Schulen, Sportvereine und Hilfsorganisationen.

Operativ war unsere Stiftung tätig bei der Organisation der Kinderweihnachtsmärchen sowie bei der Übernahme der Kosten der Nachbar-Treffs einschließlich der Betreuung der Ehrenamtlichen und der Internetkosten der Service-Wohnanlage "Berner Au".

Unsere Stiftung beschäftigt einen Sozialpädagogen in Teilzeit mit 28 Wochenstunden und seit dem 01.03.2022 eine weitere Mitarbeiterin im sozialen Management in Vollzeit mit 37 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 27 der Anträge für satzungskonform und unterstützungswürdig befunden und es wurde jeweils ein Zuschuss bewilligt.

Der Förderausschuss unserer Stiftung wurde im vergangenen Jahr regelmäßig über die Aktivitäten unterrichtet.

Unsere Stiftung ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamts Hamburg aus 2002 als gemeinnützige anerkannt. Sie kann daher für Spenden und Zuwendungen Spendenbescheinigungen ausstellen.

Auch im vergangenen Jahr wurden wieder Spenden an unsere Stiftung überwiesen.

Darstellung der Lage

Die Stiftung verfügt über ausreichend liquide Mittel und war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Langfristige Verbindlichkeiten, die eine Gefährdung der Zahlungsunfähigkeit ergeben könnten, wurden nicht eingegangen. Die Ausgaben der Stiftung werden aus eigenen Erträgen bestritten.

Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahr 2022 rd. € 74.000,00 als Spenden und verzeichnete Zins- und Dividendeneinnahmen von rd. € 40.000,00. Aufgrund der eingegangenen Förderanträge sowie des operativen Geschäftes wurden Zuwendungen in einer Gesamtsumme von rd. € 28.300,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 84.000,00.

Voraussichtliche Entwicklung

Es werden keine Risiken für den Fortbestand der Stiftung gesehen. Die Stiftung beschäftigt zwei Mitarbeiter. Vorstand und Förderausschuss sind ehrenamtlich tätig. Durch die solide Anlage des Stiftungskapitals sind die Erträge gesichert.

Ausblick 2023

Aus dem Mittelvortrag, den planmäßigen Zins- und Dividendeneinnahmen und den Spendenzusagen der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. stehen der Stiftung ausreichend Mittel zur Verfügung. Die verfügbaren Mittel der Stiftung sollen im Geschäftsjahr 2023 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

Weiterhin wird die begonnene Zusammenarbeit mit Stiftungen anderer Genossenschaften noch verstärkt.

Hamburg, den 31. Januar 2023

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

- Nachbarn helfen Nachbarn -

Monika Böhm

Harald Fuchs

Daniela Martinez

Bilanz

zum 31. Dezember 2022

€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	0,00	0,00
	1.000.000,00	1.000.000,00
	1.000.000,00	1.000.000,00
0,00		
10.878,73	10.878,73	14.765,89
	1.010.878,73	1.014.765,89
€	€	€
€	€	€
	1,000,000,00	4 000 000 00
	_	1.000.000,00
	_	4.900,00
		1.004.981,95
	1.000.907,08	1.004.761,75
	5.077,00	2.895,00
4.894,67		
0.00	4.894,67	6.888,94
0,00		
0,00	,	(0,00)
0,00		(0,00)
	0,00 10.878,73	 € 0,00 1.000.000,00 1.000.000,00 1.010.878,73 1.010.878,73 Geschäftsjahr € 1.000.000,00 900,00 7,06 1.000.907,06 5.077,00

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Einnahmen aus Spenden		74.173,89	70.584,66
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.834,54	3.738,77
3. Personalaufwand		83.447,42	45.981,82
a) Löhne und Gehälter	-68.567,00		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-15.436,96	-84.003,96	-83.447,42
4. Abschreibungen			
 a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendugen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes 		0,00	0.00
5. Aufwendungen nach Stiftungssatzung		-24.182,95	-25.342,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.404,41	-14.654.96
7. Erträge aus Beteiligungen		39.900,00	39.850,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
9. Ergebnis nach Steuern		-3.682,89	-9.271,34
10. Sonstige Steuern		-392,00	-392,00
11. Jahresfehlbetrag		-4.074,89	-9.663,34
12. Gewinnvortrag		81,95	645,29
13. Entnahme aus den Rücklagen		4.000,00	9.100,00
14. Bilanzgewinn		7,06	81,95

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Stiftung hat ihren Sitz in Hamburg und ist anerkannt durch Bescheid vom 23. September 2002 der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des BilRUG aufgestellt und die Satzungsbestimmungen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

Von bestehenden Ansatzwahlrechten wird nur Gebrauch gemacht, soweit aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften eine Aktivierungs- bzw. Passivierungspflicht besteht.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungskosten angesetzt.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurde bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Bankguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bilanz wird aufgestellt unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

ANLAGEVERMÖGEN

	Anschaffungskosten				Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2022 Zugänge Abgänge 31.12.2022			01.01.2022	01.01.2022 Zugänge Abgänge 31.12.2022			31.12.2022 31.12.2021		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Geschäfts- ausstattung	42.595,30	0,00	1.663,99	40.931,31	42.595,30	0,00	1.663,99	40.931,31	0,00	0,00
Finanzan- lagen	1.000.000,00			1.000.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
Anlage- vermögen gesamt	1.042.595,30	0,00	1.663,99	1.040.931,31	42.595,30	0,00	1.663,99	40.931,31	1.000.000,00	1.000.000,00

Das **Stiftungskapital** der Stiftung beträgt € 1.000.000,00 und wurde in voller Höhe von der Stifterin "Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G." erbracht.

Das Stiftungskapital betrug ursprünglich € 500.000,00. Durch fünf Zustiftungen erhöhte sich das Stiftungskapital auf € 1.000.000.00.

Die **sonstigen Rückstellungen** bestehen insbesondere für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten.

In den Erträgen aus Beteiligungen werden im Wesentlichen die Dividende für die erworbenen Geschäftsanteile bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. ausgewiesen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 74.173,89 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 223,90 und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 650 enthalten.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	da	von Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	4.742,67	4.742,67	0,00	0,00
und Leistungen	(6.888,94)	(6.888,94)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	152,00	152,00	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamt	4.894,67	4.894,67	0,00	0,00
(Vorjahreszahlen in Klammern)	(6.888,94)	(6.888,94)	(0,00)	(0,00)

In 2022 stiegen die **Personalkosten** geringfügig auf € 84.003.96.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 7.125,33.

Zusätzlich werden **sonstige Aufwendungen** für Nachbartreffs, Ehrenamtliche und Ausflüge in Höhe von € 4.279,08 ausgewiesen.

D. Ergänzende Angaben

Die Stiftungsvorstandsmitglieder und die Mitglieder des Förderausschusses üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich zwei Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand

Satzungsgemäß besteht der Vorstand aus mindestens drei und höchstens sieben Personen; jeweils zwei von ihnen, wovon einer der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende sein muss, sind gemeinsam vertretungsbefugt.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum an:

- Klaus Weise (Vorsitzender bis 31.03.2022), keine hauptberufliche Tätigkeit im Ruhestand, Hamburg
- Monika Böhm (Vorsitzende ab 01.04.2022), hauptberuflich tätig als Vorstand in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hamburg
- Harald Fuchs (stellvertretender Vorsitzender ab 01.04.22), hauptberuflich tätig als kaufmännischer Leiter in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hamburg
- Daniela Martinez Mateo (Schriftführerin), hauptberuflich kaufmännische Mitarbeiterin in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hamburg

Die Vorstände der Stiftung erhalten keine Bezüge.

Förderausschuss

Der Förderausschuss besteht aus bis zu 15 Personen, die vom Vorstand der Stiftung berufen werden. Der Förderausschuss unterstützt und berät den Vorstand in seiner Tätigkeit.

Aufsichtsbehörde

Die Stiftung untersteht der Staatsaufsicht nach Maßgabe des für Stiftungen geltenden Rechts. Aufsichtsbehörde ist die Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg – Referat für Stiftungsangelegenheiten.

Hamburg, den 31. Januar 2023

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

- Nachbarn helfen Nachbarn -

Monika Böhm

Harald Fuchs

Daniela Martinez

Wohnungsbestand

Stand 1. Januar 2023

VE		Mopu	ungen Gewer	be Gemeir	_{nschaftsraum} Gar ^{age}	n Inplätze Stellplä	tze im Freien Bezugsdatum
10	20253 HH, Mansteinstr. 20 - 26	57	1				1908/1952
20	20535 HH, Stoeckhardtstr. 22 - 26	30					1952
30	20535 HH, Stoeckhardtstr. 28, Moorende 2 und 4	25	2				1952
40	22049 HH, Probsteier Str. 10 - 16, Dithmarscher Str. 42 + 44	53	2		1		1952
50	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 5, Garbestr. 3, 4, 5, 6	47	1	1			1922
60		55					1922
70		54	1				1925
80		54	1				1925
		59					
90	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		1				1952
110	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 48-56, 60-70, Helene-Lange-Str. 6-10, Schlankreye 30+32	169	2				1927
130	20535 HH, Von-Heß-Weg 1-17, Horner Weg 61, Am Elisabethgehölz 12	114	1				1951
141	20535 HH, Sievekingsallee 103 + 105, Perthesweg 1 - 9	66	3				1930/1949
142	20535 HH, Perthesweg 11 a, 11 - 17, Hanfftsweg 12 + 14	74					1951
150	22299 HH, Buchsbaumweg 3 - 17, Efeuweg 3, 22297 HH, Braamkamp 14 + 16	132	2				1930
180	20535 HH, Smidtstr. 2 + 4, Quellenweg 29 + 31, Perthesweg 23 + 27	95	1				1950
191	20537 HH, Hammer Baum 14 - 22, Grevenweg 9	69			73		2020
201	20535 HH, Smidtstr. 3 + 3 a	18			1		1949
202	20535 HH, Smidtstr. 1, Quellenweg 25 + 27	28			1		1949
	22525 HH, Wittenmoor 11 a+b, 13 a+b, 15 a-c	39					1952
	22417 HH, Stockflethweg 113 + 115	3					1952
	22083 HH, Bachstr. 93 - 105, Mozartstr. 36	73	2				1953
240	22307 HH, Langenfort 2, 4, 8-14+18, Bendixenweg 1, Fuhlsbüttler Str. 260-268	74	5				1953
250	22089 HH, Peterskampweg 71 - 79, 20535 HH, Griesstr. 22	42	2				1954
260	20535 HH, Saling 14 - 18	24					1954
270	20535 HH, Stoeckhardtstr. 10 - 20	51			20		1954
	20535 HH, Stoeckhardtstr. 17 - 27, Sievekingdamm 60	52	1	1			1955
	20535 HH, Stoeckhardtstr. 1 - 5, Carl-Petersen-Str. 91	23	1		21		1955
	20535 HH, Palmerstr. 1 - 7, Carl-Petersen-Str. 33	41					1955
	20251 HH, Heider Str. 16 - 22	36					1955
	20535 HH, Sievekingdamm 32 - 38	32					1956
	20535 HH, Carl-Petersen-Str. 73 - 75, 81 a - c, 85 a - c	68					1956
	20535 HH, Stoeckhardtstr. 11 a-c, Carl-Petersen-Str. 87 a+b, 89 (Laden)	51	1				1957
	20535 HH, Stoeckhardtstr. 2 - 6, Carl-Petersen-Str. 99 20535 HH, Ohlendorffstr. 7 + 9	24	2				1957 1958
	20535 HH, Palmerstr. 10 - 16	16 24					1958
	22089 HH, Hasselbrookstr. 112 + 114	16					1959
	22527 HH, Wittkoppel 41 a - c, 43 a - c, 45 a - c	54			18		1961
	22083 HH, Heitmannstr. 23 + 25	12			10		1962
420		48			12	17	1963
430		16					1963
440		48			17	7	1965
	22523 HH, Pflugacker 2 a - d, 4 a - d, 6 a - d	96			50	21	1966



			ngen	1.0	nschaftsraur Garagi	m -nlätze	_{tze im Freien} Bezugsdatun
VE		Wohn	ungen Gewe	rbe Gemei	Garage	n enplätze Stellplä	tze im Freien Bezugsdatur
460 22119 F	IH, Heinrich-Kaufmann-Ring 1 - 11	48				26	1967
470 22119 F	IH, Georg-Blume-Str. 20 - 38	68				16	1968
480 22301 F	IH, Gellertstr. 14	3					1922
490 22525 H	IH, Wittenmoor 10 - 16	72			13	23	1970
500 22145 H	IH, Nydamer Weg 33 - 41, Meiendorfer Str. 41 + 41 a	54				33	1971
510 22523 H	HH, Hellasweg 25 - 28, Furchenacker 3 a- d	36			18	2	1972
520 22309 I	HH, Borchertring 46 + 48	30			13	14	1975
	HH, Max-Brauer-Allee 118 + 120	20				20	1978
	, H, Hospitalstr. 122 + 124	16				16	1981
	HH, Grevenweg 11 - 23	56				10	1981
	HH, Grömitzer Weg 26 a - c, 28 a + b, 30 a + b	42					1961
	HH, Beethovenstr. 24	8					1957
580 22459 I	H, Wendlohstr. 33 a - d	22				13	1961
590 22767 I	HH, Hospitalstr. 116 + 120	17				1	1987
600 20539 I	HH, Ausschläger Allee 36 - 42	61				48	1983
610 22393 I	HH, Karl-Ahrens-Weg 35 - 45	44			24	11	1987
620 22393 I	IH, Kunaustr. 6, 6 a - c	36				28	1985
	IH, Lohwurt 25 - 31	44			18	17	1991
	HH, Bodenstedtstr. 19-25, Schnellstr. 20	59			39	2	1993/1994
	HH, Königsreihe 33	8				40	1955
	-H, Barsbüttler Str. 40 - 42, Bruhnröggenredder 1-7	54	1			43	1994
	-H, Schneeglöckchenweg 30-32	10 73			5 59		1973
	IH, Moorbekring 10-16 a, 34-34 b, 43-51		5		26		2000 1998
	HH, Saseler Mühlenweg 28 a - l	15			15		2004
	HH, Pflugacker 2 e + 6 e	23			13		1998
	HH, Wandsbeker Königstr. 65-69	101	4	2	31	13	2001
	HH, Lindenallee 30-32	20					1958
740 22111 I	HH, Hauskoppel 12, 14, 14 a, 14 b, 16	52			42		1997
	-H, Von-Hein-Str. 5	9	1		1	2	1955
760 22523 I	HH, An der Feldmark 1-37, Kieler Straße 654-658	93		1	49		2006
770 22149 I	HH, Am Sooren 97-101	22				19	2013
	HH, Palmerstraße 13 + 15	14	1		5	13	1994
	HH, Berner Heerweg 137/Buchnerweg 20	69	2	2	22		2013
	HH, Berner Heerweg 10	10				10	2009
	HH, Alter Güterbahnhof 12 e + f, 13 e + f	34			27		2013
	HH, Eckerkoppel 170-180	109		1	69		2018
	Norderstedt, Am Ochsenzoll 25	3			1	3	1937/1993
	-IH, Starstraße 55 -IH, Ochsenweber Str. 39-43/Kesselflickerweg 2-8	3 57	1	2	1	25	1955 2014
	HH, Consenweder Str. 39-43/Resselfückerweg 2-8 HH, Tiecksweg 6	13	Т			25	2014
	HH, Walddörferstraße 197 + 197 a	29			11		2017
		3.725	47	10	703	443	2017
Gesamt		3.743	4/	10	/03	440	

Vertreter

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter			
1	 Oliver Raddatz Fred Hartwigsen Stefan Gennermann Reimer Tenzer Peter Voß-Suhrke Björn Jettka 	7 John Gruel 8 Uwe Jachtner	 Margrit Latze Heidi Barnickel-Tschopp Felix Sonntag Solveig Urbahn Manfred Lichniak Thomas Samboll 		
2	 Elke Kuhlwilm Anja Malcherek Felix Börnchen 	4 Holger Beckmann5 Dirk von Ahn6 Peter Timmann	1 Michael Bernegger		
3	1 Kirsten Weise2 Peter Börnchen3 Frank Behrendt	4 Christian Peters5 Gertrud Butscher	1 Patrick Graffeille2 Markus Jaap		
4	 Christel Pietruszka Hans-Joachim Kannenberg Johann Meyenburg Marietta Wulze Peter Schultz 	6 Markus Messer7 Axel Lewitz8 Petra Erzigkeit9 Karsten Werner			
5	 Ute Memmert Werner Müller Berend Boje Birgit Brombacher 	5 Jens Wolfhagen6 Norbert Althansel7 Jens Völker	 Carsten Eschholz Holger Gunske Sven Christiansen 		
6	1 Heidemarie Grebien2 Hilde Neuenfeldt	3 Bernd Niklas-Odenwald4 Erwin Ruland			
7	 Walter Rebbin Erika Sommerfeld Bärbel Bockholdt Ursula Krohn Kim Martin Jung 	6 Rainer Dachs7 Carola Dendtler8 Heinz-Dieter Schönau9 Richarda Kotzem10 Joachim Schaefer	1 Guido Beer		
8	 Ingrid Lewandowski Ghennadii Braghinschi Peter Buschmann 	4 Sybille Fotheringham5 Annegret Walter6 Stephan Gruber	1 Lukas Michahelles2 Jens Heinsen-Boutsarath		
9	 Marilene Schubert Christel Weise Angela Hansen Horst Schröder 	5 Werner John6 Norbert Stadie			

Gedenken

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Frank Altenstädter Annemarie Behrend Theodor Behrens Ursula Bergmann

Otto Blöß Siegfried Borck

Werner Braunschweig

Liselott Bruß Adalbert Colberg Helga Colditz Wolfgang Dibowski

Thorsten Dittrich Hans-Jürgen Eggers Hartmut Fabienke Monika Fischer Werner Fuhrhop

Karl-Heinz Gendelmeyer

Martha Gerken
Gerd Glasenapp
Jutta Gronert

Bernd Grosse

Horst-D. Grundmann

Manfred Halfpap
Trautel Hartmann
Ortwin Held
Georg Hintz
Holger Jachtner
Ingrid Kern
Herbert Kittner
Annegret Kleemann

Helmut Koch Gerda Komp Werner Köster Helmut Langmaack

Heike Leß
Michael Meinke
Gertraut Meißner
Irmgard Nürnberg
Regina Orekhova
Ingrid Ortlepp
Anke Reuter
Waltraud Rieck

HubertKarl-Heinz Riess

Joachim Rühter

Rolf Schlüter
Ursula Schönbohm
Liesbeth Stadie
Bärbel Stiller
Jörg Utecht
Christel Woehe
Klara Wunsch

Hannelore Zehden

Gemeinsam stark

Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele. Nach dieser Maxime legte Friedrich Wilhelm Raiffeisen den Grundstein für das Genossenschaftswesen in Deutschland. Das ist zwar 200 Jahre her, hat aber nichts an Wahrheit verloren. Das sehen wir an der Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen, Verbänden und Kooperationspartnern.

Mitgliedschaften und Beteiligungen:

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Hamburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland Berlin

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt

Agentur für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel

UmweltPartnerschaft Hamburg

Initiative Wohnen.2050 e.V.

Hamburger Volksbank eG Hamburg Sparda Bank Hamburg eG

Hamburg

PSD Bank Hamburg eG

Hamburg

GäWoRing e.V.

in Arnsberg, Baden Baden, Bad Karlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Köln, Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg, Singen-Konstanz-Ludwigshafen am Bodensee, Stuttgart, Villingen-Schwenningen, Zürich/Schweiz

Schufa

Wiesbaden

Kooperationen:

WohnPlus3

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. – Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG – Baugenossenschaft dhu eG

elim

Freie evangelische Gemeinde Norddeutschland

Martha Stiftung

Baugemeinschaft Kiwittsmoor

Baugemeinschaft Tieksweg

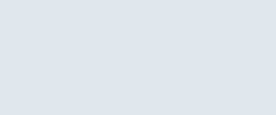
Über diesen Bericht

Inhalt und Geltungsbereich

Dieser Bericht informiert über die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. Neben wirtschaftlichen Kennzahlen und Prüfungsberichten werden Visionen, Ziele und konkrete Beispiele vorgestellt, die die unternehmerische Verantwortung und das Engagement in Hinblick auf Soziales, Umwelt und Gesellschaft dokumentieren. Der Berichtszeitraum erstreckt sich vom 1. Januar 2022 bis zum 31. März 2023. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2024.

Richtlinien

Die Themenauswahl der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich im Kern an den Vorschlägen für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft des Branchenverbands GdW. Ausgangsbasis für die branchenspezifischen Empfehlungen bildeten das Sustainability-Reporting Framework der GRI, das Corporate Social Responsibility-Berichtskonzept des European Housing Network (EURHONET) sowie eine Auswertung veröffentlichter wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeits- und Corporate Social Responsibility-Berichte. Die CO₂-Bilanzierung erfolgte gemäß den Regeln des Green-House-Gas-Protocols (GHG) und der GRI-Standards. Der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht entspricht somit in weiten Teilen den Leitlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.



Kontakt

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Landwehr 34 22087 Hamburg Tel. 040 423008-0

Fax 040 423008-44

info@1904.de www.1904.de

Öffnungszeiten

Montag - Donnerstag 07:30 - 17:00 Uhr Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

Unser Mitarbeiterteam beantwortet Ihnen gerne Ihre Fragen. Rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle.

Unter www.1904.de finden Sie alles Wissenswerte über unsere Genossenschaft und unsere Stiftung. Hier veröffentlichen wir auch regelmäßig unsere aktuellen Wohnungsangebote.

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

- Nachbarn helfen Nachbarn -

Landwehr 34
22087 Hamburg
Tel. 040 423008-0
Fax 040 423008-44
stiftung@1904.de
www.1904.de/stiftung

Wir freuen uns auch über Spenden.

Spendenkonto:

Hamburger Volksbank eG

IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09

BIC GENODEF1HH2

Eine Spendenbescheinigung wird jedem Spender zugestellt.

Impressum

Text

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. mit Unterstützung von E. v. Lewartowski-Jansen www.zeilenmanufaktur.de

Lavout

mitra Kommunikation, mitra.hamburg

Druck

Unser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.



Bildnachweis

Hermann Jansen: Titel, S. 5, 6 (2), 7 (7), 8, 10, 13, 16/17 (1), 22, 23, 24, 26, 28/29, 34, 52, 85 / 1904: S. 6 (1), 9 (1), 20, 21, 50 (3), 59, 101 / iStock: S. 6 (1 AsiaVision), 40 (AsiaVision), 43 (FedotovAnatoly), 45 (AndreyPopov), 51 (1 natashamam) / Ira Schuller: S. 7 (1), 56/57, 58 / AdobeStock: S. 7 (1 fizkes), 14/15 (1 Jarama), 18/19 (Shambhala), 27 (RioPatuca Images), 47 (Robert Kneschke), 48 (fizkes), 54/55 (Nelos) / Oliver Fantitsch: S. 9 (1), 51 (1), 62 / ista: S. 9 (1), 44 (1) / Senatskanzlei Hamburg, Jan-Niklas Pries: S. 16 (1) / Solarimo: S. 31 / GdW: S. 38/39 / rawpixel: S. 44 (1) / Harmonais Visual: S. 49 (1) / Anthony Boyd Graphics: S. 50 (1) / PSD Repo (Febri Angga Nuryandana): S. 50 (1) / Pexels: S. 60 (Yan Krukau) / Kerstin Hoffmann: S. 61 / Jonas Walzberg: S. 63 / vecteezy: S. 2 (1 flatart, 1 Muhammad Usman), 15 (1 Asim Faraz, 1 yoosillyone) / flaticon: S. 2 (2), 3 (3), 14 (1 agus raharjo, 1 DinosoftLabs, 1 surang, 1 Peerapak Takpho) / freepik: S. 14 (1), 15 (2) / crushpixel: S. 15 (1 pikepicture)



Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Landwehr 34 22087 Hamburg Tel. 040 423008-0 Fax 040 423008-44 info@1904.de www.1904.de