

Sicherheit hat viele Gesichter

Geschäftsbericht 2022



Inhalt

Highlights 2022 in Zahlen	4
Stärken der Genossenschaft	6
Sanierung und Neubau	8
Wohnen im Wandel	10
Mitglieder-Interview	12
Fokus Nachhaltigkeit	14
Arbeiten bei der fluwog	16
Bericht des Vorstands	18
Lagebericht	26
Bericht des Aufsichtsrats	32
Jahresabschluss 2022	34
Vertreterinnen und Vertreter	44
Wohnungsbestand	46
Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner	47



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

„Nichts ist mehr sicher“, so hört man es in den vergangenen Monaten vermehrt in den Medien. Aber ist das tatsächlich so? In diesem Geschäftsbericht werfen wir einen Blick auf die verschiedenen Aspekte des Themas. Und stellen fest: Sicherheit gibt es noch – und sie hat viele Gesichter.

Sicherheit bedeutet, einen Plan für die Zukunft zu haben. Das Wissen, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die füreinander da ist. Sicherheit sind vertraute Menschen – Nachbarn, Familie und Freunde. Und gerade in schwierigen Zeiten benötigen und schätzen wir die Geborgenheit des eigenen Zuhauses.

Die fluwog kann weder Kriege beenden noch Energiekrisen stoppen. Doch wir können unser Bestes geben, unseren Mitgliedern ein gutes und sicheres Zuhause zu bieten. Mit fairen Preisen und energetischen Sanierungen können wir den steigenden Kostendruck abmildern, die Zukunft unserer Gemeinschaft sichern und als verlässliche Ansprechpartnerin Lösungen für alles finden, was die Menschen in unserem Umfeld bewegt.

Sicherheit hat viele Gesichter. Ein paar davon begegnen Ihnen auf den folgenden Seiten. Dort berichten einige unserer fluwog-Mitarbeitenden, wie sie sich mit ihrer Arbeit für Gemeinschaft, Verantwortung und Zukunft einsetzen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und sind uns sicher: Genossenschaftlicher Zusammenhalt zahlt sich auch in Zukunft aus.

Ihr Vorstand der fluwog

Jörg Tondt

Benjamin Schatte

Highlights 2022 in Zahlen

Anzahl Mitarbeiter **49**

Bilanzsumme **319,4 Mio. €**

Eigenkapital **104,3 Mio. €**

Anzahl Mitglieder **7.675**

Anzahl Wohnungen **4.762**

Umsatzerlöse **38,3 Mio. €**

Summe Modernisierungen **4,2 Mio. €**

Summe Neubau **12,5 Mio. €**

Summe Instandhaltung **8,3 Mio. €**

Stärken der Genossenschaft

Gemeinsam krisensicher

Genossenschaft – das heißt Gemeinschaft. Wie stark eine Gemeinschaft ist, zeigt sich besonders in Krisenzeiten. Denn, wenn der Alltag plötzlich mehr kostet, zahlt sich Zusammenhalt aus – und zwar buchstäblich.

Alles wird teurer. Zu den bereits seit Jahren steigenden Mieten kamen 2022 rasant in die Höhe schnellende Lebensmittel- und Energiekosten hinzu. Als Genossenschaft steht für die fluwog fest: Wir lassen unsere Mitglieder nicht allein.

„Am liebsten würden wir die Preise einfrieren und unsere Mitglieder vor steigenden Kosten schützen“, so Dennis Ose, Teamleiter Betriebskosten und Mietmanagement bei der fluwog. „Das ist leider nicht möglich. Aber als Genossenschaft haben wir zumindest Einfluss darauf, den Preisanstieg etwas abzumildern.“

Die Macht der Gemeinschaft

Eines dieser Mittel sind attraktive Rahmenverträge für Strom, Gas und Fernwärme. Die Mitgliedsunternehmen, die von unserem wohnungswirtschaftlichen Verband (VNW) vertreten werden, machen ein großes Volumen an Kunden aus. Das schafft einen gewissen Verhandlungsspielraum und bedeutet in der Regel bessere Konditionen für die Mitglieder.

Auch bei den Mieten kommen fluwog-Mitglieder meist besser weg als der Hamburger Durchschnitt. „Wir orientieren uns bei unseren Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, die sich aus dem Hamburger Mietenspiegel ergibt“, so Dennis Ose. „Meist sind wir deutlich günstiger als der Durchschnitt.“

Planung schafft Sicherheit

Materialengpässe und gestiegene Lohnkosten führen jedoch auch bei Wohnungsbaugenossenschaften zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühren. Diese werden jedoch in regelmäßigen Abständen durchgeführt, sind stets moderat und liegen deutlich unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten. „Auch bei Modernisierungen informieren wir unsere Mitglieder weit im Voraus über die Anpassungen der Nutzungsgebühren, die im Zuge der Maßnahmen auf sie zukommen. Das schafft Planungssicherheit“, versichert Dennis Ose. Darüber hinaus schöpft die fluwog bei energetischen Sanierungen alle Fördermöglichkeiten aus. „Diese Einsparungen geben wir selbstverständlich an unsere Mitglieder weiter. Und die Modernisierungen selbst führen dazu, dass in der Folge Kosten für Energie gespart werden können.“

Gemeinsam Lösungen finden

Dennoch haben die gestiegenen Preise, insbesondere im vergangenen Jahr, in einigen Fällen zu finanziellen Engpässen unter fluwog-Mitgliedern geführt. Genossenschaft bedeutet auch hier Zusammenhalt. „Wir zeigen den Menschen, wo sie Unterstützung erhalten – zum Beispiel durch die Wohngeldstellen der Stadt Hamburg“, erklärt Dennis Ose. „Bei kurzfristigen Engpässen ist es auch möglich, eine Ratenzahlung mit uns zu vereinbaren. Oder wir finden gemeinsam eine günstigere Wohnung in unserem Bestand. Da sind wir als Genossenschaft deutlich besser aufgestellt und am Wohl unserer Mitglieder interessiert als andere Wohnraumanbieter.“ ::

Nutzungsgebühren möglichst gering halten und bei finanziellen Engpässen Lösungen finden: Das ist das Ziel von Dennis Ose und seinem Team bei der fluwog.

Informationen zu finanziellen Hilfen der Stadt Hamburg finden Sie unter [fluwog.de](https://www.fluwog.de)

Komfort hoch – Energiekosten runter

Heizung runterdrehen, clever lüften: Diese und weitere Spartipps helfen, Energiekosten eigenverantwortlich zu senken. Doch auch die fluwog trägt dazu bei, ihre Mitglieder bei der Heiz- und Stromkostenabrechnung zu entlasten – mit effizienten Sanierungen und durchdachten Neubau-Maßnahmen.

Sanieren und Modernisieren waren schon immer wichtige Grundpfeiler der fluwog-Strategie. Ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz ist dabei eine große Motivation. Mindestens ebenso wichtig für die Baugenossenschaft ist jedoch die Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern. Für sie möchte die fluwog nicht nur modernen Wohnraum mit hohem Komfort bieten, sondern auch dazu beitragen, dass Heizen und der Stromverbrauch bezahlbar bleiben.

„2022 haben wir rund 4 Millionen Euro allein in die energetische Sanierung unseres Bestands investiert. Dies stellt eine erhebliche Einsparung für unsere Mitglieder in 62 Wohnungen dar“, so Jörg Ehrlich, Teamleiter Technik bei der fluwog.

Großprojekt Walter-Schmedemann-Straße

Zu den umfassendsten Modernisierungsprojekten der vergangenen Jahre gehören die Arbeiten in der Walter-Schmedemann-Straße. Seit 2019 saniert die fluwog die Bestandsgebäude in Langenhorn aus den frühen 80er Jahren mit insgesamt 198 Wohnungen. 2022 begann der vierte Bauabschnitt um die Hausnummern 30-40. „Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Dämmung der Außenfassade, neue Fenster und der Einbau eines Blockheizkraftwerks“, erklärt Jörg Ehrlich. „In den letzten drei Jahren sind die Verbrauchswerte in den sanierten Teilen des Gebäudes um etwa 35 % gesunken. Das machte gerade 2022 vor dem Hintergrund der Energiekostenexplosion einen großen Unterschied für die Bewohnerinnen und Bewohner.“

Neustart im Agnes-Gierck-Weg

Nicht immer ist eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll. 2022 ersetzte die fluwog ein nicht mehr zeitgemäßes Zweifamilienhaus am Agnes-Gierck-Weg 14 durch drei Stadthäuser. „Bei Neubauten achten wir selbstverständlich immer von vornherein auf eine gute Dämmung und niedrige Verbrauchswerte“, so Felix Buth, zuständig für das Projektmanagement. „Nach Möglichkeit rüsten wir Stellplätze bereits mit Wallboxen für E-Autos aus, sodass nicht nur beim Wohnen, sondern auch in Sachen Mobilität auf einen ressourcenschonenden Umgang gesetzt werden kann.“ Die Häuser am Agnes-Gierck-Weg 14 punkten darüber hinaus mit Energiesparmaßnahmen der etwas anderen Art. „Jedes Haus hat einen privaten Garten“, so Felix Buth. „Dort können die Bewohnerinnen und Bewohner im wahrsten Sinne des Wortes auftanken und Energie sammeln.“

In direkter Nachbarschaft laufen schon die Vorbereitungen für das nächste Bauprojekt. Auch dort weicht ein altes Bestandsgebäude neuem Wohnraum. Dabei kommt Geothermie als Verfahren zur Energiegewinnung zum Einsatz. „Für 2023 planen wir eine Neubebauung im Agnes-Gierck-Weg 7“, kündigt Felix Buth an. „Dort setzen wir neben den üblichen Energieeffizienz-Maßnahmen an der Gebäudehülle auf Erdwärme als Energiequelle.“ Das Verfahren nutzt – stark vereinfacht ausgedrückt – in der Erdkruste gespeicherte Wärme zum Heizen und zur Warmwasserbereitung und ist somit eine klimaschonende und innovative Energiequelle.



Alle öffentlichen Fördermöglichkeiten ausschöpfen: So gelingt laut Felix Buth der Spagat zwischen energieoptimiertem Bauen und moderaten Mietpreisen.

Neubau mit Mieterstrom

Ressourcenschonende und bezahlbare Energie: Das bietet die fluwog immer häufiger auch mit Mieterstrom-Projekten. Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern speisen günstige Energie ins Netz ein. Energieanbieter pachten Dachflächen und teilweise auch die Anlagen und stellen den Strom zur Verfügung. Bewohnerinnen und Bewohner mit Mieterstromvertrag nutzen somit selbst erzeugte Energie. „Mieterstrom kommt bei unseren Mitgliedern sehr gut an“, so Nele Grothusen, Nachhaltigkeitsbeauftragte bei der fluwog. „Wir prüfen die Umsetzbarkeit daher auch für laufende und künftige Bauvorhaben, z. B. im Pergolenviertel und Vielohweg.“ Als Baugenossenschaft ist dabei die Balance zwischen Kosten und Nutzen immer entscheidend. „Wir sind offen für Neues und probieren gerne innovative, vielversprechende Technologien aus. Aber es muss natürlich immer bezahlbar bleiben.“

Geförderte Innovation

Ein wichtiger Bestandteil zur Finanzierung von Sanierungen und energieoptimierten Neubauten sind laut Felix Buth staatliche Zuschüsse. „Die fluwog schöpft alle öffentlichen Fördermöglichkeiten aus“, erklärt Felix Buth. „Zum Glück haben wir Energie- und Bankberater an unserer Seite, die ihr Handwerk verstehen. So konnten wir uns 2022 Darlehen und Zuschüsse aus den stark reduzierten Fördermitteln der KfW für gleich beide aktuell in der Umsetzung befindlichen Bauvorhaben sichern.“ ::



Immer mehr Gebäude der fluwog bauen auf günstige Energie mit Mieterstrom.

Alle Infos zu Neubauten und Modernisierungen aus dem Jahr 2022 finden Sie im Bericht des Vorstands ab Seite 18.



Ein gutes Zuhause in jeder Lebensphase:
Das bietet die fluwog mit bedarfsgerechten
Wohnungen für Singles, Paare, Familien und
Senioren (im Bild: Koppel in St. Georg mit
17 geförderten Seniorenwohnungen).

Wohnen im Wandel

Mit Sicherheit zuhause

Die eigenen vier Wände sind für die meisten Menschen ein sicherer Hafen. Aber was, wenn sich Lebensumstände und Bedürfnisse ändern? Die fluwog bietet ihren Mitgliedern Sicherheit in allen Lebenslagen.

Lebenslanges Wohnrecht, angemessene Mieten und außergewöhnlicher Service: Das klingt in Zeiten von außer Kontrolle geratenen Mietpreisen fast zu schön, um wahr zu sein. Doch bei der fluwog müssen sich Mitglieder keine Sorgen über Eigenbedarfsklagen oder Immobilienspekulationen machen. Sie dürfen in den Wohnungen der Genossenschaft grundsätzlich so lange wohnen, wie sie möchten. Und auch wenn sich die Lebensbedingungen ändern, gibt es im Bestand der fluwog geeignete Alternativen.

Vielfältiges Angebot

Von der ersten Singlewohnung bis zur Seniorenwohnung, von Alsterdorf bis Wandsbek: Bei der fluwog gibt es Wohnungen für alle Stationen im Leben. „Im Moment sehen wir insbesondere bei jungen Familien großen Bedarf an passendem Wohnraum“, so Dennis Patzer, Teamleiter Vermietung bei der fluwog. „Darauf reagieren wir – wie zum Beispiel am Vielohweg.“ In dem Neubau entstehen unter anderem 5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen mit Gartenanteil – perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern. Gleichzeitig investiert die fluwog weiterhin in seniorengerechtes Wohnen. „Auch in diesem Bereich ist die Nachfrage groß. Darum berücksichtigen wir die Bedürfnisse älterer Mitglieder bei unseren Bautätigkeiten mit und planen auch für jene, die in Zukunft darauf angewiesen sein werden.“ Zu den Maßnahmen für seniorengerechtes Wohnen gehören neben bodengleichen Duschen in vielen Neubauten zum Beispiel Aufzüge, die bei Bedarf nachgerüstet werden, wie zuletzt am Dudenstädter Weg. „So können unsere Mitglieder trotz körperlicher Einschränkungen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben“, erklärt Dennis Patzer.

Gesucht, gefunden

Nicht immer kann das Wohnumfeld an neue Bedürfnisse angepasst werden. Nur selten verlassen Mitglieder aus diesen Gründen die Genossenschaft. In den meisten Fällen versucht man gemeinsam, eine alternative Lösung innerhalb des Bestands der fluwog zu finden. „Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sich Nachwuchs ankündigt und ein extra Zimmer benötigt wird oder die Kinder ausziehen und die Wohnung zu groß ist“, so Dennis Patzer. Für Mitglieder über 60 Jahre gibt es Wohnungen mit Service. Dort wird ein besonderer Fokus auf gemeinsame Veranstaltungen, Beratung und Vermittlung von Pflegeangeboten gelegt. „Durch unser Betreuungskonzept wollen wir unter anderem das nachbarschaftliche Miteinander fördern“, betont Dennis Patzer. „Wichtig ist uns, einer Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken und unsere Senioren zusammenzuführen.“

Gemeinsam wohnen

Im Pergolenviertel sind die Bauarbeiten 2022 wie geplant vorangeschritten. Es entstehen insgesamt 69 Wohnungen für Familien, Paare, Singles und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Zum Bestand gehört auch Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und psychischen Erkrankungen, der von Vereinen betreut wird. Gemeinschaftsräume, ein Nachbarschaftscafé und viele Grünflächen sorgen für Begegnungsmöglichkeiten im neuen bunten Viertel. ::

Gekommen, um zu bleiben

Von Geburt an fluwog: Wer wie Wiebke Worm seit fast 60 Jahren im gleichen Gebäude wohnt, kann viel berichten. Bei einer besonders persönlichen Erfolgsgeschichte spielte unser langjähriges Mitglied erst vor Kurzem eine entscheidende Rolle.

„Innerhalb von nur einer Woche kam die Reaktion von der fluwog. Und jetzt sind die Arbeiten fast fertig.“ Wenn Wiebke Worm über den neuen Aufzug am Duderstädter Weg 10 spricht, ist die Freude in ihrer Stimme deutlich spürbar. Seit vielen Jahren pflegt die Buchautorin ihren Mann in der fluwog-Wohnung im dritten Obergeschoss. Das Gebäude hat zwar einen Aufzug – um diesen zu erreichen, müssen jedoch sechs Treppenstufen überwunden werden. „Das ist nicht schaffbar für meinen Mann“, erklärt Wiebke Worm. „Insbesondere Krankenliegendtransporte haben immer Schwierigkeiten.“

Idee mit Folgen

Dann kam ihr die rettende Idee: „Früher gab es an der Außenseite des Gebäudes einen Aufzug, der Mülltonnen aus dem Keller nach oben beförderte. Warum also nicht an dieser Stelle einen Außenaufzug anbringen, der die Stufen überbrückt?“ Nach Rücksprache mit einem Sanitätshaus stellte sie den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses ihre Idee vor. „Alle, die ich antraf, waren sofort dafür“, erinnert sich Wiebke Worm. „Es geht schließlich nicht nur um Hilfe für meinen Mann. Auch für Familien mit Kinderwagen, kranke und ältere Menschen ist der Aufzug eine große Erleichterung.“

Gesagt, getan

Auch bei der fluwog traf die Initiative auf Zustimmung. „Wir haben uns mit Frau Worm getroffen und direkt begonnen, Angebote einzuholen“, erläutert Vorstandsmitglied Jörg Tondt. „Hier hat tatsächlich alles gepasst – Machbarkeit und Nutzen für das gesamte Haus. Vor allem wenn es um die Lebensqualität unserer Mitglieder geht, unterstützen wir gerne.“

Wohnen für alle

Das kann Wiebke Worm bestätigen. Sie wohnt bereits seit ihrer Geburt im Jahr 1964 im Duderstädter Weg 10. 1985 zog sie vom ersten ins dritte Obergeschoss. Auch die Eltern wohnen noch im Haus. „Die fluwog tut wirklich viel, um das Wohnen und die Umgebung attraktiv zu machen. Wir haben hier unseren kleinen See und inzwischen fast parkähnliche Grünanlagen, da haben wirklich alle was von“, schwärmt sie und freut sich dabei besonders über die vielen jungen Familien, die in den letzten Jahren ins Viertel gezogen sind. „Schließlich bin ich selbst hier aufgewachsen. Ich würde mich freuen, wenn viele hier genauso gerne Wurzeln schlagen wie ich. Ich hatte eine tolle Kindheit im Viertel und fühle mich weiterhin sehr wohl.“

Wir freuen uns mit Frau Worm und allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes über die Fertigstellung des Aufzugs, die voraussichtlich im Juni 2023 erfolgen wird. ::



Wiebke Worm schreibt unter anderem Kinderbücher. Ihr letztes Buch „Lisa muss zum Friseur“ spielt im Friseurladen am Kiebitzsee – ebenfalls ein Gebäude aus dem fluwog-Bestand.

Auf Zukunft bauen

Nachhaltigkeit – das ist für die fluwog mehr als der überlegte Umgang mit Ressourcen. Neben ökologischer Nachhaltigkeit hat das Unternehmen seine soziale Verantwortung und den Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Blick. Ein Balanceakt, den das Unternehmen dank langfristiger Planung und klarer Ziele erfolgreich meistert.



Gemeinsam statt einsam: Das gilt für Nachhaltigkeitsbeauftragte Nele Grothusen nicht nur Team-intern, sondern auch in der Zukunftsarbeit mit anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Gemeinsamkeit fördern

Seit 2022 ist Nele Grothusen Nachhaltigkeitsbeauftragte bei der fluwog. Vor allem in Sachen sozialer Nachhaltigkeit sieht sie das Unternehmen gut aufgestellt. „Als Genossenschaft ist soziale Verantwortung Teil unserer DNA“, erklärt sie. „Wir schaffen vielfältigen, bezahlbaren Wohnraum. Nicht finanzielle Interessen, sondern das Wohl unserer Mitglieder steht im Vordergrund.“

Wie das genau aussehen kann, zeigt sich an den Seniorenwohnanlagen im fluwog-Bestand. Neben barrierearmen Wohnungen bietet die Genossenschaft für Mitglieder ab 60 Jahren Gemeinschaftsaktivitäten wie Ausflüge, Feste und Sprechstunden. „Wir fördern das Miteinander der Seniorinnen und Senioren und informieren über aktuelle Themen wie Energiesparen und den Umgang mit digitalen Geräten“, so Nele Grothusen. Aber auch jüngere Mitglieder und Menschen mit besonderen Bedürfnissen hat die fluwog im Blick. „Bei Neubauten beachten wir, welche Arten von Wohnungen im jeweiligen Gebiet häufig nachgefragt werden und schaffen so passenden Wohnraum für verschiedenste Anspruchsgruppen“, erläutert Nele Grothusen. Besonders dringenden Bedarf gab es 2022 nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Die fluwog stellte freie Wohnungen im Agnes-Gierck-Weg zur Verfügung. Auch im neuen Pergolenviertel sind zwei Wohnungen für Geflüchtete vorgesehen.

Klimaschutz beschleunigen

Während soziale Nachhaltigkeit also schon immer eine tragende Rolle bei der fluwog spielte, ist ökologische Nachhaltigkeit vor allem in den letzten Jahren immer wichtiger geworden. „Hier liegt zurzeit ganz klar der Fokus für mich“, erläutert Nele Grothusen. Mit hohen Investitionen in die energetische Sanierung hat sich die Genossenschaft schon vor mehr als 20 Jahren auf den Weg in eine klimafreundlichere Zukunft gemacht. „Dieser Vorsprung kommt uns jetzt zugute“, so Nele Grothusen. „Trotzdem gibt es noch viel zu tun.“ Was genau, hat das Unternehmen in einem Klimafahrplan festgehalten. „Der Klimafahrplan ist unsere strategische Grundlage, um den CO₂-Verbrauch in den nächsten Jahren beträchtlich zu senken.“ Die Maßnahmen reichen von der Ausschöpfung vorhandener Infrastruktur wie dem Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz bis hin zu innovativen Maßnahmen wie Geothermie und Mieterstrom. „Dabei gilt es immer auch, die Balance zwischen ökologisch sinnvollen, aber auch wirtschaftlich und sozial vertretbaren Lösungen zu halten“, so Nele Grothusen. „Wohnen bei der fluwog muss bezahlbar bleiben.“

Optimistisch in die Zukunft

Lösungen für dieses Spannungsfeld zwischen sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Verantwortung zu finden, sei einer der wichtigsten Aufgaben für die Zukunft, so die Nachhaltigkeitsbeauftragte. Denn trotz ihrer sozialen Ausrichtung trägt die fluwog auch eine wirtschaftliche Verantwortung gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie ihren Mitgliedern. „Ich bin zuversichtlich, dass wir auf dem richtigen Weg sind“, schließt Nele Grothusen. „Durch unsere langfristige Planung sind wir solide aufgestellt und gut vorbereitet. Und wenn es um die großen Fragen geht, sind wir keine Einzelkämpfer, sondern ziehen mit anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften an einem Strang. Denn am Ende wollen wir alle dasselbe: dass bezahlbares Wohnen in Hamburg auch weiterhin Zukunft hat.“ ::

Da bin ich mir sicher

Was macht einen guten Arbeitgeber aus? Neben einem sicheren Job mit guten Perspektiven gehört auch die emotionale Sicherheit dazu. Als Genossenschaft steht die fluwog nicht nur für ein gutes Miteinander zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern. Auch unter Kolleginnen und Kollegen wird Gemeinschaftssinn großgeschrieben. Was das genau bedeutet, erklärt Leonie Wollberg aus dem Team Rechnungswesen.



Inwiefern ist der genossenschaftliche Gedanke Teil der Arbeitsplatzkultur?

Ich empfinde den Umgang sowohl innerhalb des Kollegiums als auch zu den Mitgliedern als respektvoll und solidarisch. Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum an und sind in unserem Handeln sozial orientiert. Das Wissen um dieses gemeinschaftsorientierte Ziel ist auch für die Arbeit motivierend, und im Kollegium herrscht ebenso ein starker Zusammenhalt vor. Im letzten Jahr haben wir unsere internen Grundsätze neu aufgesetzt, was dazu beitragen soll, dass die genossenschaftlichen Werte noch mehr im Arbeitsalltag gelebt werden.

Genossenschaft bedeutet ein demokratisches Miteinander. Dürfen fluwog-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitbestimmen?

Grundsätzlich habe ich das Gefühl, dass für uns als Mitarbeitende keine Hürden bestehen, Anregungen und Wünsche zur Arbeitsweise oder anderen betrieblichen Themen zu äußern. Die Ideen werden dann auch ernst genommen und eine mögliche Umsetzung wird geprüft. In vielen Bereichen wird außerdem zur Entscheidungsfindung auch die Meinung der Mitarbeitenden gefordert, denn jeder hat ja Expertenwissen in einem oder mehreren Bereichen. Ich finde auch, dass die flachen Hierarchien und das gegenseitige Duzen, eine Erleichterung sind, wenn es darum geht, schwierigere Themen anzusprechen.

Gibt es denn auch Austausch über die Abteilungen hinweg?

Auf jeden Fall. Bei einer Größe von knapp 50 Mitarbeitenden kennt man alle und sieht viele Kolleginnen und Kollegen auch täglich. Da gibt es oft mal einen kurzen Austausch über die Arbeit. Aber es gibt auch abteilungsübergreifende Besprechungen, weil zum Beispiel für eine erfolgreiche Neubauplanung die unterschiedlichen Bereiche Hand in Hand arbeiten müssen.

Für einen guten Überblick, was alles in der Firma passiert und entschieden wird, gibt es einen monatlichen Newsletter. Und einmal im Monat gibt es einen Impulsvortrag von einer Kollegin oder einem Kollegen zu einem Thema aus deren Arbeitsbereich. Im Anschluss gibt es dann ein gemeinsames Mittagessen für den informellen Austausch.

Was zeichnet die Arbeit bei der fluwog sonst noch aus?

Als Mitarbeitende haben wir viele Freiheiten, wie z. B. flexible Arbeitszeiten und Weiterbildungsmöglichkeiten. Außerdem arbeiten wir in vielen Bereichen eigenverantwortlich, aber können bei Unsicherheiten auch auf die Einschätzung unserer Teamleiter bauen.

Ich finde, dass die gute Stimmung im Kollegium viel ausmacht und komme daher gerne zur Arbeit. Schon während meiner Ausbildungszeit bei der fluwog habe ich mich hier sehr gut aufgehoben gefühlt. ::



Nicht nur in den Quartieren, auch im Kollegium wird Gemeinschaft groß geschrieben – laut Leonie Wollberg eine der wichtigsten fluwog-Stärken.

Modernisierung und Instandhaltung 2022 und 2023

Wir freuen uns, dass es uns auch 2022 gelungen ist, trotz steigender Bau- und Finanzierungskosten, weitere Wohnungen energetisch und technisch zu modernisieren und damit langfristig fit für die Zukunft zu machen. Darüber hinaus erhielten viele Mitglieder neue Bäder, Küchen und Balkone. Wir sind stolz darauf, dass wir gerade auch in schwierigen Zeiten vielen Menschen ein schönes Zuhause bieten können.

Walter-Schmedemann-Straße 30-40, Langenhorn

Die Modernisierung unserer 198 Wohnungen in der Walter-Schmedemann-Straße ging 2022 in ihr nunmehr viertes Jahr. Im vierten Bauabschnitt statteten wir die Hausnummern 30-40 mit neuen Badezimmern und Küchen aus. Auch in Sachen Energiekosten gab es gute Nachrichten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die energetische Sanierung zahlte sich in Form von deutlich geringeren Verbräuchen aus. Insgesamt hat die Baugenossenschaft 2022 ca. 4,3 Mio. € in erhöhten Wohnkomfort und bessere Energiewerte in der Walter-Schmedemann-Straße investiert. 2023 folgt mit den Modernisierungen und energetischen Sanierungen der Hausnummern 42-52 der letzte Bauabschnitt.

Goslarer Weg 7-13, Niendorf

Im Goslarer Weg stand die energetische Sanierung von 16 Wohnungen an. Mit umfassenden Dämmmaßnahmen brachten wir die Objekte auf den neuesten energetischen Stand und sorgten so für klimafreundliches Wohnen und Einsparungen bei den Heizkosten.

Vielohweg 130, Niendorf

Modern und freundlich: Die Bewohnerinnen und Bewohner unseres Gebäudes im Vielohweg 130 freuten sich 2022 über die Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten. Eines der Highlights sind die neuen großen Balkone in den 1-Zimmer-Wohnungen. 2023 starten wir die Modernisierung der Wohnungen im Vielohweg 128.

Vielohweg 132, Niendorf

Ende 2021 haben wir die Innenmodernisierung der 42 Wohnungen im Vielohweg 132 abgeschlossen. Passend zur sommerlichen Jahreszeit bekamen im Juni 2022 auch die 1-Zimmer-Wohnungen im Gebäude Balkone. So konnten die Bewohnerinnen und Bewohner den Spätsommer und die milden Herbsttage in vollen Zügen genießen.

Wiesendamm 9, Geschäftsstelle Barmbek

Ausnahmsweise keinen Wohnraum, sondern zusätzliche Bürofläche für unsere Geschäftsstelle schafften wir 2022 am Wiesendamm 9. Der Dachboden wurde zu einem zusätzlichen Raum für IT-Arbeitsplätze und flexibel nutzbare Schreibtische ausgebaut. 2023 planen wir weitere Umbauarbeiten im Erdgeschoss der Geschäftsstelle.

Duderstädter Weg 10, Niendorf

Barrierefrei in die Wohnung: Im Duderstädter Weg 10 begannen 2022 die Bauarbeiten zur Nachrüstung eines Aufzugs. Er überbrückt die sechs Treppenstufen zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss. Ab dort geht es per vorhandenem Aufzug bis ins siebte Obergeschoss. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Juni 2023 abgeschlossen sein.

Weitere Maßnahmen

Glasfaser-Ausbau

Weitere 1.187 Wohnungen sind 2022 mit einem Glasfaserzugang für eine zeitgemäße Datenübertragung ausgestattet worden. Damit übertrafen wir das selbst gesetzte Ziel von 1.015 für 2022. Für 2023 sind weitere 1.354 Wohnungen für den direkten Anschluss ans Glasfaser-Netz vorgesehen. Die restlichen 1.199 Wohnungen im fluwog-Bestand erhalten spätestens bis Mitte 2024 einen Glasfaser-Zugang. Insgesamt über 3.000.000 € investiert die fluwog in schnelles Internet für unsere Bewohnerinnen und Bewohner – und macht damit den gesamten Bestand fit für wachsende Datenströme in der Zukunft.

E-Mobilität

Mit nunmehr 23 Wallboxen haben wir 2022 den Bestand an Ladevorrichtungen für E-Autos deutlich erhöht. Unsere Mitglieder beziehen den Strom über einen Ladenetzanbieter. Die Freischaltung der Wallboxen erfolgt unkompliziert über eine RFID-Chipkarte. Auch in Zukunft setzen wir auf den Ausbau der E-Ladestruktur für unsere Objekte. Unsere eigene Firmenwagenflotte ergänzen wir ausschließlich mit Elektrofahrzeugen. Des Weiteren stehen unseren Hauswarten E-Bikes und E-Scooter zur Verfügung.

Mit inzwischen 23 Wallboxen kurbelt die fluwog den Bestand an Ladevorrichtungen für E-Autos weiterhin an.



Rollen statt fahren: Für kurze Strecken setzt das fluwog-Team auf E-Bikes und E-Scooter aus der hauseigenen Fahrzeug-Flotte.



Es geht voran: Im Pergolenviertel entsteht ein buntes Quartier.



Fröhliche Gesichter bei der ersten Schlüsselübergabe im Pergolenviertel.

Neubau 2022

2022 war geprägt vom Krieg in Europa. Einige der direkten Folgen für Deutschland sind deutlich gestiegene Kosten für Energie und ein Mangel an Baumaterial. Dank vorausschauender und langfristiger Planung konnten wir unsere Bauvorhaben dennoch wie geplant vorantreiben. Damit erweitern wir auch in herausfordernden Zeiten unseren Bestand an modernem Wohnraum zu fairen Preisen.

Agnes-Gierck-Weg 14, Langenhorn

Im September 2022 konnten wir unsere Reihenhäuser im Agnes-Gierck-Weg 14 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Anstelle eines alten, nicht mehr zeitgemäßen Zweifamilienhauses sind drei energetisch optimierte Reihenhäuser mit jeweils 103 m² Wohnfläche entstanden. Die Gebäude entsprechen dem KfW-Standard 55 für Effizienzhäuser. Passend dazu wurden fünf Carport-Stellplätze mit Vorrüstungen für Wallboxen ausgestattet.

Lauensteinstraße 10, Barmbek

Am 27.01.2023 fanden die Bauarbeiten im Quartier „Triangel“ in Barmbek nach fast fünf Jahren ihren krönenden Abschluss. Mit der Schlüsselübergabe für die 15 neuen Wohnungen in der Lauensteinstraße 10 ist die letzte Lücke im Quartier geschlossen. Wir sind stolz, den größtenteils jungen Bewohnerinnen und Bewohnern des Neubaus attraktiven Wohnraum deutlich unter den für moderne Neubauten üblichen Mieten anbieten zu können. Der im Frühjahr 2022 frisch begrünte Innenhof dient allen Mitgliedern im Quartier als attraktiver Erholungs- und Begegnungsort. Wir bedanken uns bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers für die Geduld während der Bauarbeiten.

Pergolenviertel, Winterhude

Seit 2021 sind die Bauarbeiten im Pergolenviertel in vollem Gang. 2022 gab es große Fortschritte: Im Juni feierten wir mit den an unserem Projekt beteiligten Baugemeinschaften Richtfest. Die fluwog ist in Kooperation mit den Baugemeinschaften „Stadtfreunde“ und „Grüne Wöhr“ an 69 von insgesamt rund 1.700 Wohnungen beteiligt. 54 Wohnungen davon sind öffentlich gefördert. Geplant ist ein buntes Quartier mit Wohnraum für Familien, Paaren, Singles und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Neben fünf Seniorenwohnungen für Menschen über 60 Jahre gehen sechs Wohnungen an den sozialen Träger „Insel e.V.“. Der Verein betreut Menschen mit psychischen Erkrankungen. Zwei weitere Wohnungen gehen an den Verein „Leben mit Behinderung HH e.V.“. Darüber hinaus sind zwei Wohnungen für Geflüchtete reserviert. Ein Nachbarschaftscafé, Gemeinschaftsräume, ein einladender Außenbereich sowie Angebote für Nahversorgung und Dienstleistungen sollen ein gutes Miteinander der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen. Mitgliedern der fluwog steht eine Wohnung für Gäste zur Verfügung. Die direkte Nähe zum Hamburger Stadtpark und zur S-Bahn machen das Pergolenviertel zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Jung und Alt. Die Schlüsselübergaben für das erste Baufeld mit 34 Wohnungen sind für das zweite Quartal 2023 geplant. Das zweite Baufeld mit 35 Wohnungen ist voraussichtlich im dritten Quartal bereit für den Einzug.

Neubau 2023

Auch 2023 verfolgen wir unser Ziel, das Angebot an modernem und bezahlbarem Wohnraum in Hamburg weiter auszubauen. Trotz aller Herausforderungen sind wir zuversichtlich. Dank zuverlässiger Partner und einem motivierten Team sind wir bestens aufgestellt.

Agnes-Gierck-Weg 7, Langenhorn

Im März 2023 haben wir mit dem Abriss eines alten Bestandsgebäudes die Arbeiten für eine Neubebauung im Agnes-Gierck-Weg 7 begonnen. Geplant ist ein KfW-Effizienzhaus 40 mit zwölf Wohnungen. Der Neubau nutzt die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche wesentlich besser aus und verdoppelt den Wohnraum. Die Heizenergie wird aus Erdwärme gewonnen und durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Darüber hinaus prüfen wir die Installation einer Photovoltaikanlage für Mieterstrom. Der Bezug der neuen Wohnungen ist für das dritte Quartal 2024 vorgesehen.



Vielohweg 124, Niendorf

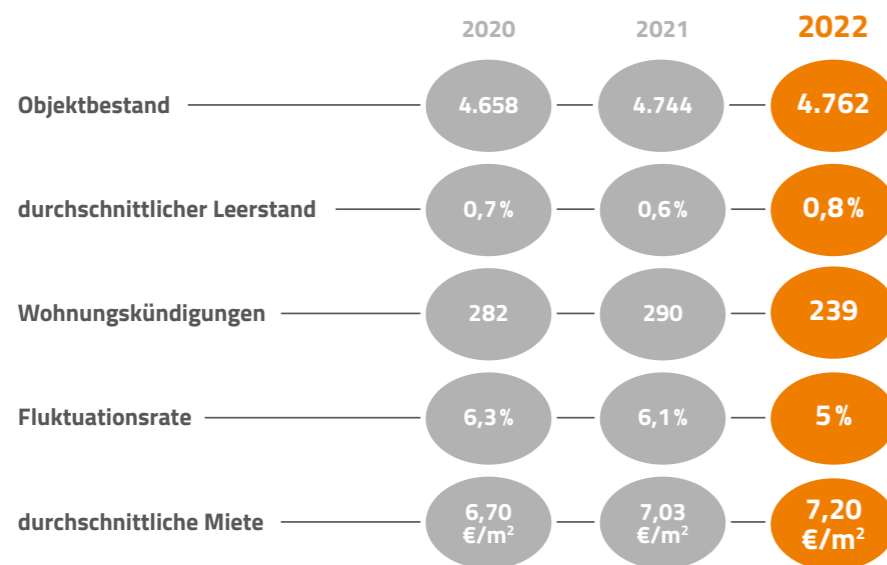
Im Vielohweg 124 werden im Jahr 2023 Einzelgaragen einem Wohngebäude mit 22 Wohnungen weichen. Ein Drittel der Wohnungen sind gefördert. Geplant ist ein Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen mit einem Bedarf zwischen einem und fünf Zimmern. Eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen gehört ebenfalls zum Bauvorhaben. Energetisch gehen wir bei dem Gebäude neue Wege: Die Beheizung des Effizienzhauses nach KfW 40-Standard erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Eine Solaranlage liefert zusätzliche Energie.



Ein beeindruckender Anblick: Bei den Abrisspartys in Langenhorn und Niendorf ließen die Bagger die Muskeln spielen.

Wohnungsversorgung und Nutzungsgebühren

Sicherer und verlässlicher Wohnraum ist und bleibt einer der wichtigsten Faktoren für die Lebensqualität. Als Baugenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern trotz wirtschaftlich angespannter Zeiten moderate Nutzungsgebühren. Dementsprechend gering ist die Zahl der Wohnungskündigungen. Sie liegt mit 247 Kündigungen deutlich unter der des Vorjahres. Mit den laufenden Bauarbeiten, unter anderem im Pergolenviertel, bauen wir unser Wohnungsangebot kontinuierlich aus.



Sicherer Hafen: fluwog-Mitglieder bleiben überdurchschnittlich lange in ihren Wohnungen – moderate Mietpreise und eine gute Gemeinschaft zahlen sich aus.

Die Lage am Energiemarkt bleibt angespannt. Dank langfristiger Rahmenverträge und einer frühzeitigen Beschaffung konnten wir die Folgen für unsere mit Gas betriebenen Objekte bis 2024 abmildern. Das betrifft knapp die Hälfte unseres Bestands. Mittelfristig ist jedoch auch hier mit einem deutlichen Preisanstieg zu rechnen.

Rund 40 % unseres Wohnungsbestands wird mit Fernwärme versorgt. Hier hat sich der Arbeitspreis im vergangenen Jahr etwa verdoppelt. Die Preisexplosion am Energiemarkt hatte hier nur teilweise Einfluss auf die Preisentwicklung, da die Fernwärme im Hamburger Netz nur zu einem Teil aus Erdgas erzeugt wird. Die Kostensteigerungen für sonstige Versorgungsquellen lagen zwischen 160 und 240 %. Das betrifft unter anderem Nahwärme aus Blockheizkraftwerken.

Grundsätzlich führen die Erstattungen von rund 1/12 der Energiekosten zu einer Entlastung in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022, welche im Jahr 2023 erstellt wird. Des Weiteren sind die Energiepreisbremsen rückwirkend ab 01.01.2023 in Kraft. Sie sollen vor einem weiteren Anstieg schützen. Um größere Nachzahlungen zu vermeiden, wurden frühzeitig Änderungen an den Vorauszahlungen vorgenommen und mit der nächsten Abrechnung an die aktuelle Situation angepasst. Denn nicht nur die Energiekosten steigen. Auch die Lohnkosten bei unseren Dienstleistern sind deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Eine Entwicklung, die sich unvermeidlich ebenso auf die Betriebskostenvorauszahlungen auswirken wird.

Derzeit entwickeln sich die Energiepreise erfreulicherweise rückläufig. Wir hoffen, dass sich diese Tendenz in den kommenden Monaten fortsetzt.

Veranstaltungen

Gemeinsame Veranstaltungen sind ein wichtiger Teil des fluwog-Gefühls. Darum sind wir froh und erleichtert, dass 2022 nach pandemiebedingter Pause wieder zahlreiche Treffen stattfinden konnten. Zufrieden stellen wir fest: Die Zwangspause hat dem guten Miteinander keinen Abbruch getan.



Vertreterversammlung

Am 09.06.2022 fand die jährliche Vertreterversammlung statt. Zum Auftakt der Veranstaltung im Lindner Park-Hotel Hagenbeck gab der Vorstand einen Überblick über aktuelle Bautätigkeiten, Kennzahlen und Ergebnisse des Jahres. Der Jahresabschluss 2021 wurde von der Vertreterversammlung genehmigt und der Aufsichtsrat und Vorstand entlastet. Ein weiterer Punkt auf der Tagesordnung war der Beschluss der Satzungsänderung. Bereits am 05.05.2022 hatten wir unsere Vertreterinnen und Vertreter über die bevorstehende Änderung informiert, sodass der Beschluss einstimmig angenommen werden konnte. Mit der Satzungsänderung reagieren wir unter anderem auf die Erfahrungen aus der Pandemie und haben unsere Satzung etwas mehr der Mustersatzung des GdW für Genossenschaften angepasst. So können Sitzungen zum Beispiel laut des geänderten Beschlusses in Zukunft auch digital stattfinden. Bei den turnusmäßigen Neuwahlen wurden die Aufsichtsratsmitglieder Birte Braun und Martina Kahl für 2022–2025 im Amt bestätigt. Im Anschluss versammelten sich alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei bester Stimmung zum gemeinsamen Essen und einem anregenden Austausch.



Richtfest im Pergolenviertel

Am 30.06.2022 haben wir gemeinsam mit den anderen beteiligten Baugemeinschaften das Richtfest unseres Neubaus im Pergolenviertel gefeiert. Nach der Begrüßung durch Vorstandsmitglied Jörg Tondt richtete Baudezernent Hans-Peter Boltres das Wort an die rund 200 Gäste. Danach folgte die festliche Richtzeremonie mit Kranz und Zimmermannspruch. Im Anschluss feierten wir den wichtigen Meilenstein unseres neuen Projekts mit einem traditionellen Richtschmaus.



Endlich wieder gemeinsam feiern: 2022 wurden viele aufgrund der Pandemie verschobene Feste nachgeholt.

Vertreterrundfahrt

Sie ist eines der Highlights im fluwog-Geschäftsjahr: Bei der Vertreterrundfahrt informiert die fluwog ihre Vertreterschaft über aktuelle Bauvorhaben. Am 24.09.2022 war es endlich wieder soweit. Neben 34 Vertreterinnen und Vertretern waren auch Mitglieder des Aufsichtsrats, Vorstand Benjamin Schatte und Mitarbeitende der fluwog mit an Bord des Reisebusses, der nach einem kurzen Frühstück in der Geschäftsstelle am Morgen zu seiner Route zwischen Barmbek und Niendorf aufbrach. Zu den Haltestellen gehörten die Quartiere im Vielohweg, verschiedene Objekte in Barmbek-Nord sowie der Neubau im Albers-Schönberg-Stieg/Hartzloh. Da während der Pandemie keine Vertreter-rundfahrten stattfinden konnten, gab es viel zu berichten. Benjamin Schatte sprach über abgeschlossene und bevorstehende Bauprojekte und führte durch die Quartiere. Auch ein Austausch mit Bewohnerinnen und Bewohnern gehörte zum Teil des Programms. Beim anschließenden gemeinsamen Mittagessen war man sich einig: Die Vertreter-rundfahrt ist nicht nur informativ, sondern ein wichtiger Baustein des fluwog-Gemeinschaftsgefühls.



Sommerfeste

Endlich wieder grillen, klönen und unbeschwert den Sommer genießen: Bereits ab Ostern zog es die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Quartiere ins Freie und in die knospenden Grünanlagen. Zahlreiche Sommerfeste, darunter das große Fest im Innenhof von Wiesendamm, Roggenkamp und Poppenhusenstraße, sorgten 2022 für beste Stimmung und jede Menge verspeistes Grillgut. Auch die verschobenen Einweihungsfeste von drei Neubauten aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 konnten endlich nachgeholt werden. Ebenso wie das 15-jährige Jubiläum des Heynemannparks. Ob von der fluwog organisiert oder ganz spontan: Wir freuen uns über jede gemeinsame Aktivität unserer Bewohnerinnen und Bewohner und unterstützen Nachbarschaftsfeste sowohl finanziell als auch mit Mobiliar.

Weihnachtsfeier

Bei Kerzenschein und Plätzchenduft trafen sich die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Seniorenwohnanlagen zu besinnlich-lustigen Weihnachtsfeiern. Gerade in der Adventszeit ist das Zusammensein mit Nachbarn und Freunden eine schöne Gelegenheit, sich auszutauschen und das Jahr Revue passieren zu lassen. Wir freuen uns, dass zahlreiche Mitglieder diese Gelegenheit nutzten.

Weihnachtsmärchen

Traditionell reservieren wir einige Vorstellungen des Weihnachtsmärchens im Ohnsorg-Theater für die Familien unserer Mitglieder – ein großer Spaß, vor allem für unsere kleinen Bewohnerinnen und Bewohner. 2022 wurde das bekannte Grimms Märchen vom Hasen und Igel aufgeführt. Mindestens genauso spannend war wohl die Begegnung mit dem Weihnachtsmann, der die aufgeregten Kinder nach Ende des Theaterstücks erwartete. Auch für das Weihnachtsmärchen 2023 haben wir bereits exklusive Plätze für unsere Mitglieder gebucht.

Ob Vertreterrundfahrt oder Adventskaffee – Ausflüge und Veranstaltungen sind ein wichtiger Teil der fluwog-Gemeinschaft.

Ausblick 2023

Trotz der angespannten Lage in der Immobilienwirtschaft nehmen wir unsere Verantwortung im Bau weiterhin ernst. Konkret bedeutet das: Auch 2023 investieren wir in neuen und bestehenden Wohnraum. Dabei geht es um mehr als Wohnen. Auch der Bereich Mitgliederförderung nimmt nach wie vor einen wichtigen Raum bei uns ein. Mit Veranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten legen wir den Grundstein für eine gute Nachbarschaft.

Neben unserem sozialen Engagement steht ökologische Nachhaltigkeit für uns im Fokus. Mit kontinuierlichen Sanierungen und innovativen Maßnahmen haben wir bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass Klima und Bauen nicht im Widerspruch zueinander stehen müssen. Auch in Zukunft werden wir diesen Weg konsequent weitergehen – mit Verstand, Verantwortung und zum Wohle der Gemeinschaft.



So einfach geht Zusammenhalt: Die fluwog stellt ihren Mitgliedern Pavillons und Bänke für gemeinsame Grillfeste zur Verfügung.



1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG mit Sitz in Hamburg verfügte am 31. Dezember 2022 über

- **4.762 Wohnungen mit 305.339,10 m² Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,12 m²),**
- **25 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.757,89 m² Nutzfläche,**
- **1.557 Garagen-, Carport- und Tiefgaragenstellplätze,**
- **763 Pkw-Stellplätze im Freien sowie**
- **6 Gästewohnungen.**

Im Jahr 2022 wurden 18 Wohnungen fertiggestellt. Zwei Wohnungen wurden zu einer Einheit zusammengelegt, eine Wohnung wurde angekauft. Insgesamt hat sich damit die Anzahl der Wohnungen um 18 erhöht. Die Zahl der Garagenstellplätze hat sich durch Neubauten um sechs Stellplätze erhöht. Die Zahl der Pkw-Stellplätze hat sich nicht verändert. Alle Immobilien der Genossenschaft befinden sich in der Freien und Hansestadt Hamburg. Unsere Genossenschaftswohnungen sind fast ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg sehr hoch. Die Flüchtlingsbewegungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg haben diese Bewegung weiter verstärkt. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es

insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 Quadratmeter. In den 2.000er Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 Baugenehmigungen für insgesamt 126.818 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen, v. a. in innenstadtnahen Vierteln.

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, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge werden im Jahr 2031 erstmals 2 Mio. Menschen in der Hansestadt leben.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung

in T€	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen	29.000	30.046	28.900
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	9.900	8.310	8.070
Zinsaufwendungen	3.900	3.748	4.029
Jahresüberschuss	3.700	5.141	4.756

Die Planung des Berichtsjahres erfolgte auf Basis der Vorjahreszahlen sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen. Insbesondere der ungewisse weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs und den damit verbundenen Unsicherheiten führten hierbei zu Planungsunsicherheiten. Die Umsatzerlöse wurden sehr vorsichtig geplant und konnten erheblich gesteigert werden. Die Zinsaufwendungen sind insgesamt plangemäß eingetreten, sodass insgesamt ein höherer Jahresüberschuss als geplant erzielt wurde.

Die Umsatzerlöse haben sich u. a. durch die bezogenen Neubauten sowie die Vollausswirkungen der Sollmietenveränderungen aus dem Vorjahr und der im Vorjahr bezogenen Neubauten erhöht. Anpassungen der Nutzungsgebühren wurden 2022 plangemäß nach den Vorschriften des BGB ausgesprochen. Die Nutzungsgebühren der Wohnungen betragen am 31. Dezember 2022 durchschnittlich 7,20 € je m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 7,03 €). Die gesetzlich zugelassenen Erhöhungsmöglichkeiten wurden nicht ausgeschöpft. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungskündigungen betrug im Berichtsjahr 239 (Vorjahr: 290). Die Kündigungsrate ist damit deutlich auf 5,0 % (Vorjahr: 6,1 %) gesunken. Diese Rate ist für Hamburg als niedrig zu bezeichnen. Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betragen rund 8,310 Mio. € (Vorjahr: 8,070 Mio. €), und betragen durchschnittlich rund 26,74 €/m² (Vorjahr: 26,04 €/m²). Für aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden zusätzlich 4,247 Mio. € (Vorjahr: 2,404 Mio. €) aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um energetische Maßnahmen zur Einsparung von CO₂ und Heizkosten. Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 281 T€ reduziert (-7,0 %). Ursachen hierfür waren die Zinsdegression im Bestand sowie das sehr niedrige Zinsniveau bei der frühzeitigen Neuaufnahme von Darlehen und bei Prolongationen.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Die umfassende Modernisierung von 40 Wohnungen unserer Wohnanlage Walter-Schmedemann-Straße in Langenhorn begann Anfang 2022 und wurde zum Ende des Jahres fertiggestellt. Zu den Maßnahmen zählten insbesondere die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau neuer Bäder oder Küchen.

Die vollständige Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 56 Wohnungen (Vorjahr: 44) in Langenhorn und Niendorf durchgeführt.

Zum 01.02.2022 wurden 15 frei finanzierte Wohnungen sowie eine Garage in der Lauensteinstraße 10 an die Nutzer übergeben. Zum 01.09.2022 wurden drei Reihenhäuser sowie fünf Carportstellplätze im Agnes-Gierck-Weg 14 in die Bewirtschaftung übernommen.

Gemeinsam mit zwei Baugemeinschaften wurden uns von der Freien und Hansestadt Hamburg zwei Grundstücke im Pergolenviertel (Winterhude) anhand gegeben. Es werden dort 69 Wohnungen und eine gemeinsame Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen werden im Laufe des Jahres 2023 an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Im Vielohweg haben wir für insgesamt vier Objekte Baugenehmigungen erhalten. Insgesamt ist an dem Standort der Neubau von weiteren ca. 80 Wohnungen auf Bestandsgrundstücken der Genossenschaft vorgesehen, ca. 35 % der Wohnungen werden mit Mitteln aus dem ersten Förderweg erstellt. Die Bauvorbereitungen laufen bereits, der Tiefbau beginnt im Frühjahr 2023.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand mit attraktiven Neubauten erweitert sowie die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Berichtsjahr bei gestiegenen Mieterträgen, gesunkenen Zinsaufwendungen sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 735 T€ für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten wurden direkt von den zu aktivierenden Baukosten abgesetzt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: Das Anlagevermögen beträgt 96,3 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4,816 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 3,0 % gestiegenen Bilanzsumme 32,7 % (Vorjahr: 32,1 %). Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in 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 per 31. Dezember 2022 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 29 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,89 % nach 2,09 % im Vorjahr.

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt in Anlehnung an DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr. Die fluwo hat mit einem Jahresüberschuss von 5,141 Mio. € (Vorjahr: 4,756 Mio. €) abgeschlossen. Aufsichtsrat und Vorstand schlugen der Vertreterversammlung vor, vom Jahresüberschuss den Ergebnisrücklagen 4.765 T€ zuzuweisen (davon der gesetzlichen Rücklage 515 T€, der Bauerneuerungsrücklage 2.125 T€ und den anderen Ergebnisrücklagen ebenfalls 2.125 T€) und eine Dividende von 3 % auszuschütten. Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 6 T€ zu.

Vermögenslage

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Aktiva					
Anlagevermögen (ohne kurzfristige Finanzanlagen)	307.597,9	96,3	298.555,5	96,2	+9.042,4
kurz- und mittelfristige Posten	11.821,5	3,7	11.701,0	3,8	+120,5
Gesamtvermögen	319.419,4	100,0	310.256,5	100,0	+9.162,9
Passiva					
Eigenkapital	104.345,2	32,7	99.528,7	32,1	+4.816,5
langfristige Mittel					
Fremdmittel	195.635,7	61,2	193.905,1	62,5	+1.730,6
Rückstellungen	3.372,4	1,1	3.186,4	10,0	+186,0
kurzfristige Mittel					
Fremdmittel	15.078,8	4,7	12.356,2	4,0	+2.722,6
Rückstellungen	987,3	0,3	1.280,1	0,4	-292,8
Gesamtkapital	319.419,4	100,0	310.256,5	100,0	+9.162,9

Kapitalflussrechnung

in T€

	2022	2021
Jahresüberschuss	5.140,7	4.755,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.991,8	7.613,3
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	189,3	62,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-72,5	-207,7
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,5	-5,0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	13.246,8	12.218,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-964,8	-105,9
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	2.786,1	-439,4
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-313,7	-66,8
Zinsaufwendungen	3.690,6	3.958,7
Zinserträge	-0,4	-0,4
Erträge aus Investitionszuschüssen	-3,3	-0,7
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-11,8	40,1
Ertragsteuerzahlungen	-0,5	-55,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.429,0	15.548,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,5	5,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.739,3	-19.966,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	0,4	0,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.736,4	-19.961,3
Veränderungen Geschäftsguthaben	129,5	596,5
Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	8,6	14,0
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	18.345,2	20.597,7
planmäßige Tilgungen	-10.012,2	-9.735,5
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-5.464,8	-4.803,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	447,5	720,5
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	3,3	0,7
Gezahlte Zinsen	-3.681,6	-3.978,1
Auszahlungen für Dividenden	-462,3	-454,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-686,8	2.957,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5,8	-1.454,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.799,1	3.254,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.804,9	1.799,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.799,1	3.254,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.429,0	15.548,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.736,4	-19.961,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-686,8	2.957,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.804,9	1.799,1
Cashflow nach DVFA/SG	13.246,8	12.218,7
planmäßige Tilgungen	-10.012,2	-9.735,5
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	3.234,6	2.483,2

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und der Modernisierungen ist keine Darlehensaufnahme vorgesehen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsleistungen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich mit dem Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalquote	32,7 %	32,1 %
Eigenkapitalrentabilität	4,9 %	4,8 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,20 €/m ²	7,03 €/m ²
Kündigungsrate	5,0 %	6,1 %
Leerstandsquote zum 31.12.	0,8 %	0,6 %
Durchschnittliche jährliche Instandhaltungskosten	26,74 €/m ²	26,04 €/m ²

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanning und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen.

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands haben weiterhin eine hohe Priorität. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO₂-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren. Für das Jahr 2023 ist eine umfassende energetische Sanierung von insgesamt 60 Wohnungen in Langenhorn und Niendorf vorgesehen. Für die energetischen Modernisierungen ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und in Teilen die Inanspruchnahme von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) geplant. 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 signifi-

kantes Zinsänderungsrisiko. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung wurde dem veränderten Zinsniveau bereits Rechnung getragen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der vorgenannten Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter 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 Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsgapen führen. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. 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 des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits die Bestandsaufnahme der Objekte zur Er-

mittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. 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

Für die Zukunft erwarten wir trotz der derzeitigen Rahmenbedingungen für unseren Wohnungsbestand aufgrund der derzeitigen Marktlage eine weiterhin günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren.

Die Wohnungsanzahl und die Erlöse werden sich durch die Fertigstellung der sich im Planungsprozess oder im Bau befindlichen Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2023 voraussichtlich 69 Wohnungen bezugsfertig. Der Bau von 34 Wohnungen wird 2023 begonnen, deren Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2024 bzw. Anfang 2025. Der Bau von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen, teilweise mit angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsservice und Gemeinschaftsräumen, wird auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität erhöhen und die Bildung ausgewogener Nachbarschaften unterstützen.

Wir werden auch zukünftig Möglichkeiten zu vorzeitigen neuen Zinsvereinbarungen oder Umfinanzierungen nutzen, soweit die Marktentwicklungen dies sinnvoll erscheinen lassen. Die Angebote von Förderinstituten, die zinsgünstige Darlehen, Baukostenzuschüsse oder laufende Zuschüsse beinhalten, werden beim Wohnungsneubau und bei der Modernisierung in Anspruch genommen, soweit die damit verbundenen Auflagen und Belegungsbindungen in einem angemessenen Verhältnis zur Förderung stehen. Zusammenfassend sind trotz der vorgenannten Risikofaktoren zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

4 Prognosebericht

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten des Mietenspiegels 2021. Aufgrund des insgesamt guten Standards und der Lage unserer Wohnungen, günstiger Nutzungsgebühren und einer unverändert hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt sein werden. Infolge des Inflationsgeschehens und des damit einhergehenden Kaufkraftverlustes breiter Mitgliederschichten

besteht ein potenzielles Risiko von Zahlungsausfällen in Bezug auf die Nutzungsgebühr. Die Flüchtlingszuflüsse aus den ukrainischen Kriegsgebieten führen temporär zu einer weiteren erhöhten Nachfrage nach günstigem Wohnraum und damit zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Für das Jahr 2023 sind derzeit Instandhaltungsaufwendungen von ca. 11,0 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich rund 3,8 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir Erträge von ca. 30,5 Mio. €. Beim Jahresüberschuss erwarten wir einen Rückgang auf rund 2,4 Mio. €.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden.

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

Hamburg, 10. Mai 2023

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

Bericht des Aufsichtsrats

Über Generationen steht die fluwog für solides Wirtschaften und modernen Wohnungsbau im Sinne der Mitglieder. Das Geschäftsjahr 2022 war trotz seiner Besonderheiten durch den Krieg in der Ukraine und die Preisentwicklungen ein gutes für unsere Genossenschaft.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betragen im Jahr 2022 rund 12,6 Mio. €, für den Neubau wurden rund 12,5 Mio. € investiert. Die Bilanzsumme konnte auf rund 319,4 Mio. € (2021: 310,3 Mio. €) und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 32,7 % (2021: 32,1 %) gesteigert werden. Es wurden 18 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

Die beiden Vorstände Jörg Tondt und Benjamin Schatte haben die Geschäfte des Unternehmens gewissenhaft und ordnungsgemäß geführt. Der Zweck der Genossenschaft – Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung – wird durch den Vorstand und sein Team engagiert gelebt.

Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 seine ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung gewissenhaft wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei seiner Geschäftsführung gefördert, kontrolliert und beraten.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen schriftlich und mündlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Geschäfte und Vorlagen, die einer Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 28 der Satzung bedürfen, wurden vor Beschlussfassung geprüft und mit dem Vorstand ausführlich beraten.

Der Aufsichtsrat kam in regelmäßigen Sitzungen sowie in Arbeitstreffen zusammen. Dies ermöglichte einen konstanten Austausch und Raum für Diskurs.

Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Aufsichtsrat

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss geprüft. Er hat während der gesetzlichen Prüfung Kontakt zu den Verbandsprüfern gehalten und sich über den Fortgang der Prüfung informiert sowie Berichte über Zwischenergebnisse erhalten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 10. Mai 2023 den Jahresabschluss abschließend beraten und beschlossen.

Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung,

- den Jahresabschluss 2022 in der vorliegenden Form festzustellen (Jahresüberschuss 5.140.694,36 €, Bilanzsumme 319.419,4 T€),
- den Bericht über das Geschäftsjahr 2022, den Lagebericht des Vorstands sowie den Bericht des Aufsichtsrats anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einstellung in die Rücklagen und zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 624.298,31 € zuzustimmen,
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Zahlung einer Bruttodividende von 3 % und einer Verstärkung der Rücklagen um 4,765 Mio. € zuzustimmen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Vertreterversammlung 2022

Nach zwei Jahren, in denen die Durchführung der Vertreterversammlungen durch die COVID-19-Pandemie erschwert war, konnte die Vertreterversammlung 2022 im Juni in gewohnter Form in Präsenz stattfinden.



Frank Meyer, Martina Kahl, Monika Gräpel, Dr. Julia Trede, Petra Reinhardt und Birte Braun (v. l. n. r.)

Neue Satzung und Wahlordnung der Genossenschaft

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2022 wurde durch die Vertreter einstimmig eine neue Satzung sowie eine neue Wahlordnung für die fluwog beschlossen. In den vergangenen zwei Jahren hatte ein Satzungsausschuss, besetzt aus Vertretern des Vorstands, des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unter dem Ausschussvorsitz von Jörg Tondt die Beschlussvorlagen erarbeitet. Grundlage für die Neufassungen waren die Mustervorlagen des Verbands der Deutschen Wohnungswirtschaft. Die Anpassungen bezogen sich insbesondere auf das Ermöglichen von digitalen und hybriden Sitzungs- und Versammlungsformaten.

Wahlen zum Aufsichtsrat

Die Wahlen zum Aufsichtsrat finden in einer turnusmäßigen Routine von jährlich zwei zu wählenden Sitzen auf eine Amtszeit von drei Jahren statt. In jedem Jahr stehen zwei der sechs Sitze im Aufsichtsrat zur Wahl.

Durch die Vertreterversammlung 2022 wurden die zur Wiederwahl angetretenen Mitglieder des Aufsichtsrats (Birte Braun und Martina Kahl) in ihren Ämtern bestätigt.

Mit der Vertreterversammlung 2023 enden die Amtszeiten für die Sitze im Aufsichtsrat, welche aktuell durch Petra Reinhardt und Monika Gräpel bekleidet werden. Satzungs-gemäß steht die Wahl dieser Sitze auf drei Jahre an. Petra Reinhardt steht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Monika Gräpel scheidet aus Altersgründen im Juni aus dem Gremium aus.

Der Aufsichtsrat dankt Monika Gräpel für ihren engagierten Einsatz. Sie wuchs in einer der ersten fluwog-Wohnungen auf. Unserer Genossenschaft war sie über all die Jahre eng verbunden. Sie engagierte sich als Mitglied, als Vertreterin und im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat freut sich, auch zukünftig auf die Verbundenheit von Monika Gräpel als fluwog-Genossin vertrauen zu können.

Dank für die Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihren engagierten Einsatz im Sinne der Genossenschaft sowie dem Vorstand, der Belegschaft in der Geschäftsstelle und den Hauswarten vor Ort für die engagierte Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022.

Hamburg, 10. Mai 2023

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Dr. Julia Trede

Jahresabschluss 2022

Bilanz zum 31.12.2022 | in €

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.006,92	21.975,61
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.396.354,92		279.268.684,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.752.909,58		4.883.919,25
3. Technische Anlagen und Maschinen	532.319,85		490.159,09
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.376,95		256.735,67
5. Anlagen im Bau	19.330.710,44		12.887.876,94
6. Bauvorbereitungskosten	1.242.616,63		677.939,05
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	307.523.288,37	1.671,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19		51.129,19
2. Andere Finanzanlagen	15.452,00	66.581,19	15.452,00
Anlagevermögen insgesamt		307.597.876,48	298.555.542,35
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		8.862.885,22	8.180.321,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	76.258,24		75.129,87
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	318,96		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.196,33		7.703,12
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.683,19		2.463,07
5. Sonstige Vermögensgegenstände	617.253,73	708.710,45	1.498.539,37
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.804.950,03	1.799.085,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		444.951,88	137.714,69
Bilanzsumme		319.419.374,06	310.256.499,18

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	195.145,00		253.425,00
2. der verbleibenden Mitglieder	16.139.400,00		15.958.695,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	69.905,00		62.930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	15.450,00	16.404.450,00	(14.255,00)
II. Kapitalrücklage		413.414,67	404.764,67
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	515.000,00	9.653.000,00	9.138.000,00 (477.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.125.000,00	37.325.000,00	35.200.000,00 (1.950.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.125.000,00	39.925.000,00	37.800.000,00 (1.950.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		248.603,95	332.089,14
2. Jahresüberschuss		5.140.694,36	4.755.806,26
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		4.765.000,00	4.377.000,00
		624.298,31	
Eigenkapital insgesamt		104.345.162,98	99.528.710,07
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.309.621,00	3.129.689,00
2. Steuerrückstellungen		0,00	12.280,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.050.091,81	1.324.545,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		161.036.990,36	156.372.535,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		34.638.437,09	37.563.228,68
3. Erhaltene Anzahlungen		9.998.605,21	8.840.901,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		51.310,85	63.146,67
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		504,36	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.809.903,03	3.275.270,22
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.650,00	1.090,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten		48.324,94	26.211,31
davon aus Steuern	0,00	210.589.725,84	(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		124.772,43	118.890,79
Bilanzsumme		319.419.374,06	310.256.499,18

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022 | in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.244.213,69		36.388.418,53
a) aus Betreuungstätigkeit	9.035,64		8.890,32
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.173,34	38.273.422,67	16.870,23
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		682.563,64	703.050,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		91.200,00	63.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		393.488,11	533.782,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.273.921,00		15.394.137,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.708,58	16.292.629,58	4.811,78
Rohergebnis		23.148.044,84	22.315.962,77
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.682.195,03		2.562.336,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: 405.541,08 € (Vorjahr: 246.290,24 €)	945.385,31	3.627.580,34	746.573,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.991.750,63	7.613.465,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.456.945,72	1.414.132,24
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	410,49		385,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.477,36	13.887,85	20.536,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 57.538,00 € (Vorjahr: 70.489,00 €)		3.748.055,43	4.029.220,77
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11.812,94	40.050,51
13. Ergebnis nach Steuern		6.349.413,51	5.931.106,10
14. Sonstige Steuern		1.208.719,15	1.175.299,84
15. Jahresüberschuss		5.140.694,36	4.755.806,26
16. Gewinnvortrag		248.603,95	332.089,14
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.765.000,00	4.377.000,00
18. Bilanzgewinn		624.298,31	710.895,40

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 789).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (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 § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei abgezinsten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zugrunde.

Die Gegenstände des SACHANLAGEVERMÖGENS sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse, bewertet. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind gewährte Baukostenzuschüsse und Teilschulderlasse abgesetzt.

Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2022 betreffen, wurden in Höhe von 91,2 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2022 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei GEBÄUDEN wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt

- Mietwohnungen: 70 Jahre
- übrige Gebäude: 50 Jahre
- Außenanlagen, sonstige Anlagen: 10-15 Jahre

Von Dritten erworbene Gebrauchtimmobilien werden über einen Zeitraum von 40 Jahren abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre festgelegt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren nicht überschritten wird. Für Wohngebäude, bei denen im Zuge der Modernisierung Dachgeschosse ausgebaut und Außenwände wärmedämmend wurden, wird ab dem Geschäftsjahr 2014 eine modifizierte Restnutzungsdauer festgesetzt.

TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN werden über einen Zeitraum von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Dabei werden Solaranlagen über 20 Jahre abgeschrieben, für Blockheizkraftwerke, eine E-Ladesäule und Wallboxen wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren festgelegt.

Für Gegenstände der BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG wird eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € netto, aber maximal 1.000,00 € netto betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und einheitlich ab dem Jahr des Zugangs mit 20 % abgeschrieben.

Die FINANZANLAGEN werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim UMLAUFVERMÖGEN werden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

FORDERUNGEN und SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE werden, sofern sie nicht abzuzinsen sind, mit dem Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Die SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE enthalten insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren, die mit dem Barwert unter Beachtung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes gemäß § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB angesetzt sind.

Die FLÜSSIGEN MITTEL sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert.

AKTIVE LATENTE STEUERN ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz bei den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“. Sich daraus ergebende aktive latente Steuern wurden nach Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Die Höhe der RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte ermittelt. Rückstellungen für Pensionsanwartschaften aktiver Mitarbeiter werden mit dem Barwert nach der Projected Unit Credit Method angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,25 % p. a. 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 % (Vorjahr: 1,87 %) zugrunde gelegt.

Die SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

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 untenstehenden Anlagengitter.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN veränderte sich insbesondere durch den Umbuchungszugang bei Inbetriebnahme von 2 Neubauanlagen und der energetischen Sanierung von zwei Wohnanlagen. Die Zugänge betreffen vor allem nachträgliche Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Tilgungszuschüsse. Bei den Abschreibungen des Geschäftsjahres handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN veränderte sich vorwiegend durch planmäßige Abschreibungen.

Der Posten ANLAGEN IM BAU betrifft Anschaffungs-/ Herstellungskosten für 2 Neubauvorhaben sowie die Errichtung von einer PV-Anlage und einer Wallbox.

Die BAUVORBEREITUNGSKOSTEN betreffen 7 weitere Neubauvorhaben und eine PV-Anlage.

Der Posten GELEISTETE ANZAHLUNGEN betrifft im Vorjahr 3 Bürostühle.

Die unter dem UMLAUFVERMÖGEN ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Der Posten SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE betrifft Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 296,3 T€.

In der Position ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN sind im Wesentlichen Zuschüsse zum Glasfaserausbau mit 405,6 T€ und einer vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren enthalten.

Die GESCHÄFTSGUTHABEN verbleibender Mitglieder stiegen um 180,7 T€ auf 16.139.400,00 €.

Aus der Abzinsung der PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN zum 31. Dezember 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag von 118,0 T€.

Der Posten SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN betrifft mit 329,6 T€ Rückstellungen aus Bauleistungen, mit 182,3 T€ Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und mit 163,4 T€ Rückstellungen für Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen.

Die Fristigkeit der VERBINDLICHKEITEN per 31. Dezember 2022 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die PASSIVEN RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN betreffen im Wesentlichen vorausempfangene Mieten.

Verbindlichkeiten

in €

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			Gesichert durch
	(Vorjahr)	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.036.990,36 (156.372.535,53)	11.813.904,19 (12.965.775,35)	34.493.630,69 (32.300.825,54)	114.729.455,48 (111.105.934,64)	161.036.990,36 (156.372.535,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.638.437,09 (37.563.228,68)	2.281.537,07 (4.324.087,83)	7.630.861,20 (6.582.333,24)	24.726.038,82 (26.656.807,61)	34.638.437,09 (37.563.228,68)
Erhaltene Anzahlungen	9.998.605,21 (8.840.901,52)	9.998.605,21 (8.840.901,52)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.310,85 (63.146,67)	51.310,85 (63.146,67)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	504,36 (0,00)	504,36 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.809.903,03 (3.275.270,22)	4.809.903,03 (3.275.270,22)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.650,00 (1.090,00)	5.650,00 (1.090,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	48.324,94 (26.211,31)	48.324,94 (26.211,31)			
Gesamtbetrag	210.589.725,84 (206.142.383,93)	29.009.739,65 (29.496.482,90)	42.124.491,89 (38.883.158,78)	139.455.494,30 (137.762.742,25)	195.675.427,45 (193.935.764,21)

* in Form von Grundschulden und Hypotheken

Entwicklung des Anlagevermögens

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022 | in €

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2022
	des Geschäftsjahres				
Immaterielle Vermögensgegenstände	429.806,08	3.061,52	0,00	0,00	432.867,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	417.810.442,18	4.789.674,73	735.000,00	5.753.210,03	427.618.326,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.564.348,83	0,00	0,00	0,00	7.564.348,83
Technische Anlagen und Maschinen	836.803,45	85.633,96	1.170,00	22.616,69	943.884,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.169.004,03	107.376,75	54.899,71	1.671,00	1.223.152,07
Anlagen im Bau	12.887.876,94	12.217.570,22	0,00	-5.774.736,72	19.330.710,44
Bauvorbereitungskosten	706.677,55	565.767,58	0,00	-1.090,00	1.271.355,13
Geleistete Anzahlungen	1.671,00	0,00	0,00	-1.671,00	0,00
Sachanlagen gesamt	440.976.823,98	17.766.023,24	791.069,71	0,00	457.951.777,51
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Andere Finanzanlagen	15.452,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00
Finanzanlagen gesamt	66.581,19	0,00	0,00	0,00	66.581,19
Anlagevermögen insgesamt	441.473.211,25	17.769.084,76	791.069,71	0,00	458.451.226,30

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021
	des Geschäftsjahres				
	407.830,47	17.030,21	0,00	424.860,68	8.006,92
	138.541.757,63	7.680.214,39	0,00	146.221.972,02	281.396.354,92
	2.680.429,58	131.009,67	0,00	2.811.439,25	4.752.909,58
	346.644,36	66.089,89	1.170,00	411.564,25	532.319,85
	912.268,36	97.406,47	54.899,71	954.775,12	268.376,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.330.710,44
	28.738,50	0,00	0,00	28.738,50	1.242.616,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	142.509.838,43	7.974.720,42	56.069,71	150.428.489,14	307.523.288,37
	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	66.581,19
	142.917.668,90	7.991.750,63	56.069,71	150.853.349,82	307.597.876,48
					298.555.542,35

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die UMSATZERLÖSE enthalten neben Mieterträgen rund 8,1 Mio. € abgerechnete Nebenkosten.

Die ANDEREN AKTIVIERTEN EIGENLEISTUNGEN betreffen Ingenieurleistungen, die aktivierungspflichtige fertigungsbezogene Gemeinkosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen darstellen.

Vom Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE betreffen 113,6 T€ die Erstattungen von Versicherungen für gemeldete Schäden. Der Posten betrifft mit 3,3 T€ Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Die AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG betreffen u. a. mit 8,3 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen.

Der Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN betrifft mit 1.078,7 T€ sächliche Verwaltungskosten. Vom Posten ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN entfallen 3.690,5 T€ auf Objektfinanzierungen.

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2022 87.931,14 €. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.524,71 €.

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4,9 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die Zahl der 2022 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

Beschäftigte

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	21,0	10,0
Technische Mitarbeiter*innen	2,0	1,0
Hauswarte usw.	10,0	0,0
Gesamt	33,0	11,0

Ferner bestanden durchschnittlich 1,0 Ausbildungsverhältnisse.

Die Mitgliederbewegung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Jahres	7.643	103.082
Zugang	204	3.860
Abgang	172	2.689
Ende des Jahres	7.675	104.253

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht zu verzeichnen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen aus dem Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen nachfolgende Beträge zuzuführen und schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag	248.603,95 €
Jahresabschluss	5.140.694,36 €

Einstellungen in Ergebnismrücklagen	
· gesetzliche Rücklage	515.000,00 €
· Bauerneuerungsrücklage	2.125.000,00 €
· andere Ergebnismrücklagen	2.125.000,00 €
Bilanzgewinn	624.298,31 €

Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das Geschäftsguthaben von 15.944.125,00 €	478.323,75 €
Vortrag auf neue Rechnung	145.974,56 €

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstands:

Jörg Tondt, Vorsitzender
Benjamin Schatte

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Julia Trede, Vorsitzende
Birte Braun
Monika Gräpel
Martina Kahl
Frank Meyer
Petra Reinhardt

Hamburg, 10. Mai 2023

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

Vertreterinnen und Vertreter

Wahlperiode 2020–2025 | Stand: 03.04.2023

Wahlbezirk	Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
2 LANGENHORN: Brennhauskoppel 2, 4, 6, 8, 11, 13, 14, 16; Kraemerstieg 5, 7, 9; Flughafenstraße 63, 65, 67, 67 a+b; Am Schulwald 8, 10, 12; Tannenweg 60, 62, 64	Beck, Claus Lehmann, Brigitte	
3 ALSTERDORF: Bilsler Straße 44, 46, 48; Heilholtkamp 10 a-c; Winterlingsstieg 1; Irma-Sperling-Weg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32; Julia-Cohn-Weg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20; Robert-Finnern-Weg 2, 4, 6; Wilhelm-Bock-Weg 2, 4, 6	Dr. Benndorf, Rolf	
4 FUHLSBÜTTEL I/HUMMELSBÜTTEL: Im Ring 1 a-h, 3 a-e, 2, 4, 5 a-d, 6 a-d, 7 a-d, 9 a-h; Gerckensplatz 4, 5, 6, 7, 8; Niedernstegen 10, 10 a+b, 12, 14, 14 a, 16, 16 a+b, 18, 18 a-c; Rugewisch 11 a-e	Saussen, Jörg-Gerhard	
5 FUHLSBÜTTEL II: Ahornkamp 26, 28, 30; Fuhlsbütteler Damm 94, 96, 98, 100; Kohlgarten 9, 11; Bergkoppelweg 32, 34, 36; Kleekamp 7, 9	Dozen, Abdulillah	
6 HAFENCITY/ST. GEORG/UHLENHORST: Am Kaiserkai 25; Koppel 43, 45, 47; Schürbeker Straße 2, 4, 6, 6 a + b	Dr. med. Samek, Thomas	Hennings, Gaby
8 LANGENHORN I: Agnes-Gierck-Weg 7 a-c, 9 a-h, 13, 13 a+b, 14, 15 a-d, 17 a-c, 18, 20; Erich-Plate-Weg 8, 10, 12, 14, 16; Langenhorner Chaussee 593, 595, 597, 599, 601, 603; Bärenhof 1, 2, 2 a, 3, 3 a+b, 4, 4 a	Kopp, Karsten Stark, Svenja	Wolter, Reimer
11 LANGENHORN II: Beim Schäferhof 18, 20, 22; Langenhorner Chaussee 108, 110, 112, 114, 116, 118	Kruse, Bettina	
12 LANGENHORN-NORD: Langenhorner Chaussee 219 g -i, 241, 243, 245; Puttwiese 18, 20, 22; Wulffsblocken 26 a-g	Stolze, Jan Christian	
14 LANGENHORN III: Erich-Plate-Weg 2, 4, 6, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38; Heynemannstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20	Gabriel, Angelika	Rauße, Markus
15 NIENDORF I: Duderstädter Weg 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13; Gottschalkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29a, 31, 33, 35; GoslarerWeg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18; Quedlinburger Weg 74, 74a, 76, 78, 80, 82, 84, 86; Halberstadter Weg 8, 10, 12	Ebert, Jan-Arne	
16 PAUL-SORGE-STRASSE: Paul-Sorge-Straße 137, 137 a-f, 139, 139 a-e, 141, 141 a-e, 143	Rossmann, Freia	
17 VIELOHWEG: Vielohweg 124, 124 a-c, 126, 126 a-e, 128, 128 a-c, 130, 130 a-d, 132, 132 a-c, 134	Fürstenberg, Helmut Weber, Angela Werner, Jörg	Schmidberger, Joachim
22 BARMBEK-NORD I: Halbenkamp 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16; Roggenkamp 1, 3, 5; Poppenhusenstraße 5, 7, 9, 11, 13; Wiesendamm 9, 11, 13, 15, 17, 17 a	Krüger, Frank Perseke, Jörg	Schlegel, Thorsten
23 BARMBEK -SÜD IV: Brucknerstraße 18; Sentastraße 32, 40, 42, 44, 46, 48, 49, 50, 52; Osterbekstraße 100, 101, 107 a-d	Guder, Sonja Schulz, Mario	Nethe, Jörg Andree
26 BARMBEK-SÜD I: Mirowstraße 2, 4, 10, 12, 14, 16; Osterbekstraße 109; Brucknerstraße 2 a+b, 6	Langer, Ursula Meyer, Wiebke	
28 HAMM: Chateaufstraße 30; Smidtstraße 6, 8, 10, 12, 14; Bethesdastraße 52 a+b, 54; Jordanstraße 1, 3, 5; Carl-Petersen-Straße 8, 12	Meyer, Martin	
37 EILBEK I: Peterskampweg 25, 27, 29; Tonistraße 2 a, 4, 6; Evastraße 1a, 3 b+c	Paul, Joachim	
39 BARMBEK-SÜD VI: Wohldorfer Straße 12, 14, 16; Vogelweide 17 a-c; Zeisigstraße 20; Grete-Zabe-Weg 7, 9	Zeiß, Gabriele	
43 EILBEK II: Wandsbeker Chaussee 117, 123 b+c, 125, 181, 183 b+c; Ritterstraße 3 a-i, 11	Körner, Ulrich	Meyer, Merle
44 BARMBEK-SÜD II: Hufnerstraße 1, 1 a+b, 3, 5, 7, 9, 11; Barmbeker Markt 12, 13; Reesestraße 6, 6 a+b	Weber, Birga	
48 DULSBERG/HINSCHENFELDE: Eupener Stieg 1, 3, 5; Kulmer Gasse 2, 4; Eydtkuhnenweg 7, 9, 20 a+b, 22 a-d; Pillauer Straße 80 a-f, 82 a-d	Kistenmacher, Kai König, Alexander	Joithe-von Krosigk, Wolfgang H. E.
49 LOHBRÜGGE/RAHLSTEDT: Harnackring 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18; Rahlstedter Kamp 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155	Prüsmann, Gerhard	
55 HAMM-SÜD I: Wendenstraße 463, 463 a+b, 465, 469, 471; Osterbrook 20 a-c, 22	Johst, Laura	
63 MÜMMELMANNBERG: Rahewinkel 50, 52, 54; Heideblock 19, 21, 23, 25	Knauer, Erich	Kaczmarek, Hans-Jürgen
64 WALTER-SCHMEDEMANN-STRASSE: Walter-Schmedemann-Straße 2-54 a, 15 a-g	Bück, Reinhard Wittich, Andrej	
67 GROSSBORSTEL/NIENDORF: Brüdermannsweg 61, 63, 65, 67; Paul-Dieroff-Weg 1 a-9 b, 2 a-10 b, 16 a-32 b, 46 a-52 b; Zum Markt 3 a-d	Quilitzsch, Iris	
68 NEUSTADT: Michaelispassage 2, 4, 5, 6, 7, 8; Alter Steinweg 5	Lamberti, Christian	
78 NIENDORF II: Bindfeldweg 30 a+b; Max-Zelck-Straße 3 a-d, 5 a-d, 7; Hadermanns Weg 2, 4, 6 a+b; Friedrich-Ebert-Straße 76	Cugier, Kerstin	Cyron, Grazyna
79 BARMBEK-SÜD III: Weberstraße 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	Breitkreutz, Wolfgang Radke, Babette	Zienert, Claudia
93 BARMBEK-NORD III: Am Eisenwerk 7, 9, 11, 13; Saarlandstraße 2, 24	Pohlmann, Marina	

Fördernde Mitglieder

Wahlperiode 2020–2025 | Stand: 03.04.2023

Wahlbezirk	Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
900	Balz, Wolfgang Bartels, Benjamin Behr-Mougenot, Martina Dr. Behr-Rufenach, Marianne Blanz, Günter Foerste, Günter Günther, Frank Halstenberg, Hans-Christoph Holst, Olaf Karthaus-Fricke, Frank Kühl, Herbert Kukuk, Sven Lattke, Alexander Lewerenz, Gerhard Löwenberg, Nina Daniela Lubmann, Carola Michalski, Günther Münzel, Alexandra Piemeyer, Eckhard Rüschpler, Thomas Schleicher, Uwe Siebert-Emami, Abdol-Reza Weinert, Dieter Wüpper, Nicola	

Wohnungsbestand



1	Alsterdorf	95 Wohnungen
2	Barmbek-Nord	423 Wohnungen
3	Barmbek-Süd	702 Wohnungen
4	Dulsberg	59 Wohnungen
5	Eidelstedt	134 Wohnungen
6	Eilbek	160 Wohnungen
7	Fuhlsbüttel	177 Wohnungen
8	Groß Borstel	36 Wohnungen
9	HafenCity	38 Wohnungen
10	Hamm	346 Wohnungen
11	Horn	153 Wohnungen
12	Hummelsbüttel	40 Wohnungen
13	Langenhorn	779 Wohnungen
14	Lohbrügge	66 Wohnungen
15	Mümmelmannsberg	108 Wohnungen
16	Neustadt	113 Wohnungen
17	Niendorf	983 Wohnungen
18	Rahlstedt	18 Wohnungen
19	Schnelsen	74 Wohnungen
20	Steilshoop	28 Wohnungen
21	St. Georg	31 Wohnungen
22	Uhlenhorst	80 Wohnungen
23	Wandsbek	119 Wohnungen

Gesamt 4.762 Wohnungen

Eine detaillierte Übersicht über den Wohnungsbestand der Genossenschaft können Sie von unserer Website unter fluwog.de herunterladen bzw. liegt für Sie in den Hauswartbüros und in der Geschäftsstelle bereit.

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Geschäftsstelle	Wiesendamm 9 22305 Hamburg	Tel.: 040 531091 -0 Fax: -40	wohnen@fluwog.de fluwog.de
Vermietung	Patzer, Dennis Bahde, Petra Böttcher, Felix Höppner, Dana Janke, Beatrice Thiele, Anja	Tel.: 040 531091 -31 -32 -35 -34 -33 -37	wohnen@fluwog.de
	Adamsberger, Susanne Nehls, Maren	Tel.: 040 531091 -71 -42	wohnen@fluwog.de
Technik	Ehrlich, Jörg Bock, Tanja Hinderer, Rolf Prohl, Lena-Marie Radom, Claudia Soll, Andrea Trier, Marko	Tel.: 040 531091 -47 -45 -41 -78 -43 -44 -48	technik@fluwog.de
Rechnungswesen	Orbke, Lars Frank, Annabelle Krisch, Petra Kruse, Claudia Wollberg, Leonie	Tel.: 040 531091 -21 -22 -28 -24 -70	rewe@fluwog.de
Betriebskosten	Ose, Dennis Ertl, Marie-Kristin Jahnke, Claudia Kohlhardt, Eva Stamer, Finn	Tel.: 040 531091 -26 -23 -27 -29 -25	rewe@fluwog.de
Hauswarte	Ahlers, Ulrik Altmann, Torsten Dammann, Stefan Dannehl, Holger Krey, Dirk Macke, Jörn Pfister, Stefan Plünnecke, Michael Ries, Christian Stehr, Werner	Mobil: 0176 131091-16 -29 -14 -15 -27 -19 -18 -13 -28 -88	u.ahlers@fluwog.de t.altmann@fluwog.de s.dammann@fluwog.de h.dannehl@fluwog.de d.krey@fluwog.de j.macke@fluwog.de s.pfister@fluwog.de m.pluennecke@fluwog.de c.ries@fluwog.de w.stehr@fluwog.de
Sekretariat Vorstand/ Aufsichtsrat	Olofsson, Ulrike Voskuhl, Sonja	Tel.: 040 531091 -14 -12	u.olofsson@fluwog.de s.voskuhl@fluwog.de
Notdienstzentrale		Tel.: 040 345110	
Geschäftsstelle	Öffnungszeiten:	montags bis donnerstags von 8:00 bis 16:00 Uhr freitags von 8:00 bis 12:00 Uhr	
Hauswarte Notdienstzentrale	Sprechzeiten in den Hauswartbüros: montags und donnerstags von 8:00 bis 9:00 Uhr außerhalb der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle sowie an Wochenenden und an Feiertagen		

Impressum

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG | Wiesendamm 9 | 22305 Hamburg
Tel.: 040 531091-0 | E-Mail: wohnen@fluwog.de | fluwog.de

Genossenschaftsregister: Hamburg 69 GnR 789 | **Steuernummer:** 43/705/00962
Vorsitzende des Aufsichtsrats: Dr. Julia Trede | **Vorstand:** Jörg Tondt, Benjamin Schatke

Fotos: Tim Maschlanka: Titel, Seite 3, 7, 9, 13, 15, 16, 17, 19, 21 (unten); Andreas Bock: Seite 5, 10;
Firma Karl Petersen Bauausführungen GmbH: Seite 20; Maik Carstensen: Seite 21 (oben),
23 (unten); weitere Bilder: fluwog | **Design:** New Communication GmbH & Co. KG





fluwog .de