



# RESSOURCEN

SCHONEN | SCHAFFEN | NUTZEN

Geschäftsbericht 2021

## Die wichtigsten Zahlen und Daten

in vollen Euro-Beträgen und in Anzahl

	2021	2020	2019
Bilanzsumme	310.256.500	300.624.100	289.936.200
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.388.400	35.619.700	34.644.900
Bauleistungen (aktivierte Kosten)			
Neubau	16.506.800	10.333.800	11.344.400
Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	2.404.400	2.622.900	3.745.100
Aufwand für Instandhaltung einschließlich Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	8.069.600	7.884.000	7.169.100
Bilanzgewinn	710.900	786.200	755.200
Fertiggestellte Wohnungen			
Neubau	90	31	73
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.744	4.658	4.627
Zahl der Mitglieder	7.643	7.529	7.470
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	16.275.100	15.678.500	15.381.700
Ergebnis			
Rücklagen	82.138.000	77.761.000	73.597.000
davon Bauerneuerung	35.200.000	33.250.000	31.400.000
Rückstellungen	4.459.700	4.503.100	3.909.800

## Verwaltungsorgane

Stand: 10.05.2022

<b>Vertreterversammlung</b>		<b>Vorstand</b>	
66 von den Mitgliedern gewählte Vertreter*innen ab 30.06.2020	Amtszeit 2020 bis 2025	Jörg Tondt Joachim Braun (bis 30. Juni 2021) Benjamin Schatte (seit 1. Juli 2021)	Vorsitzender
<b>Aufsichtsrat</b>		<b>Handlungsbevollmächtigter nach §54 HGB</b>	
Dr. Julia Trede Birte Braun Monika Gräpel Martina Kahl Frank Meyer Petra Reinhardt	Vorsitzende	Felix Buth	

## Inhalt

2	Auf einen Blick
3	Vorwort
4	RESSOURCEN schonen – schaffen – nutzen
18	Bericht des Vorstands
26	Lagebericht
32	Bericht des Aufsichtsrats
34	Jahresabschluss 2021 mit Anhang
42	Vertreterinnen und Vertreter
43	Fördernde Mitglieder
44	Wohnungsbestand
45	Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

kaum hat sich nach fast zwei Jahren Coronapandemie zu Beginn 2022 ein Hoffnungsschimmer gezeigt, zieht eine neue Krise herauf. Der Krieg in der Ukraine erschüttert die Welt. Seine Auswirkungen betreffen uns alle auf die eine oder andere Art.

Unsere Mitglieder spüren die hohen Energie- und Verbrauchspreise in ihrem Geldbeutel. Materialengpässe und der Zusammenbruch von Lieferketten lassen die Baukosten explodieren und machen eine zuverlässige Umsetzung von Projekten fast unmöglich. Stark steigende Zinsen sowie der nahezu vollständige Wegfall von Fördermitteln erschweren zusätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Wie geht es weiter? Diese Frage beschäftigt uns auf vielen unterschiedlichen Ebenen.

*Wir möchten unseren Mitgliedern mit diesem Geschäftsbericht Mut und Zuversicht vermitteln: Gemeinschaftssinn, Solidarität und Vertrauen haben unsere Genossenschaft wachsen lassen und werden uns auch heute stärken. Unser oberstes Ziel bleibt, für das Wohl unserer Mitglieder zu sorgen. Denn gerade in schwierigen Zeiten wird gutes und sicheres Wohnen noch wichtiger.*

Wir sind bestrebt, die Nutzungsgebühren wie bisher niedrig zu halten und durch energieeffizientes Sanieren die Auswirkungen der Energiepreissteigerungen zu mindern. Ebenso wollen wir trotz vieler Fragezeichen beim Neubau weiter bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Auch in diesen turbulenten Zeiten steht Ihnen die *fluwog* als verlässlicher Partner rund um Ihr Zuhause zur Seite.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre der folgenden Seiten zum Thema „Ressourcen schaffen – schonen – nutzen“ und alles Gute für die kommenden Monate.

Ihr Vorstand der *fluwog*

Jörg Tondt

Benjamin Schatte



Benjamin Schatte (links) und Jörg Tondt  
vor der Erdwärmehetzungsanlage im Martha-Muchow-Weg

• Jörg Ehrlich (rechts) erläutert Reinhard Bück die Effizienz des Materials, mit dem die Gebäude gedämmt werden.



# 198-mal fit für die Zukunft

Erfolgreicher Energiesparplan für 198 Wohnungen  
im Quartier Walter-Schmedemann-Straße

**Reinhard Bück**, *fluwog*-Mitglied und Bewohner  
in der Walter-Schmedemann-Straße 26

**Jörg Ehrlich**, Bautechnik *fluwog*, begleitet die  
Wohnanlage in der Walter-Schmedemann-Straße schon  
seit sechs Jahren. 2022 wird er den 4. Bauabschnitt  
der seit 2019 laufenden inneren und äußeren Moder-  
nisierung abschließen.

*Herr Ehrlich, was ist das Besondere  
an der Wohnanlage Walter-Schmedemann-  
Straße 2–54?*

Sie ist mit 198 Wohneinheiten zwar nicht die größte, aber wegen ihrer Bauweise eine ganz auffallende Wohnanlage der *fluwog*. Es ist bemerkenswert, was der Architekt damals geschaffen hat. Eine riesige Wohnanlage, die optisch immer wieder Überraschungen parat hat und kaum einheitliche Fassaden zeigt. Alles ist sehr kreativ, verwinkelt und versetzt konstruiert, längst nicht so „schlicht“, wie das sonst im sozialen Wohnungsbau üblich war.

*In dieser architektonischen Vielfalt steckten  
ungeahnte technische Herausforderungen  
für die Modernisierung ...*

Ja, in den 1980er-Jahren hat bei der Gebäudeplanung niemand ahnen können, dass die Fassaden 40 Jahre später mit 18 Zentimeter dicker Mineralwolle „eingepackt“ werden müssen, um gesetzlich vorgeschriebene Dämmwerte zu erreichen. Allein wegen der 30 unterschiedlichen Fenstertypen mussten außerordentlich viele Sonderlösungen gefunden werden. Da stellte sich schon die Frage: Rechnet sich das? Die *fluwog* hat sich aber schnell für das Motto „Wir machen das trotzdem“ entschieden und viel personelle Kapazitäten und Know-how investiert.

Spätestens mit der aktuellen Entwicklung der Energiekosten beweist sich: Wir haben alles richtig gemacht. Am Ende der Maßnahme werden wir eine Verbesserung des Energieverbrauchswerts von 200 auf 90 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr erreichen. Das ist ein großer Sprung! Da freut sich die Umwelt – und auch unsere Mitglieder. •

*Herr Bück, Sie haben 2019 die Modernisierung  
Ihrer Wohnung erlebt. Sind Einsparungen für  
Sie spürbar?*

Und wie! Schon mit dem Einbau des Blockheizkraftwerks und dem Abgleich der Heizanlagen 2019 „verschlankte“ sich unsere Abrechnung deutlich. Ich verfolge unsere Betriebskosten seit Jahren, und 2020 haben sich die Zahlen in meiner Tabelle schlagartig verändert. Während wir von 2014 bis 2019 im Durchschnitt jährlich 4.800 Energieeinheiten verbraucht haben, waren es in den letzten zwei Jahren nur noch 2.800. Das ergibt einen ziemlich großen Spareffekt in den Verbrauchskosten von gut 40 Prozent. •

# Eigener Strom vom Dach

Klimafreundlicher Mieterstrom in unserer Wohnanlage Am Eisenwerk in Barmbek

## Was ist Mieterstrom?

Mieterstrom ist Strom, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt zum Verbrauch in das Gebäude geliefert wird. Meist erzeugt der Eigentümer des Gebäudes den Strom nicht selbst. Er übergibt diese Aufgabe an Dritte und stellt die entsprechenden Dachflächen zur Verfügung. Bei diesen Dritten handelt es sich meist um Unternehmen, die wie die EnergieNetz Hamburg eG auf Energiedienstleistungen spezialisiert sind.

Die EnergieNetz Hamburg eG ist eine Hamburger Bürgerenergiegenossenschaft, die den Ausbau eines Erneuerbare-Energien-Systems in Hamburg fördert. Auch ohne eigenes Mieterstromprojekt können sich alle beteiligen und die Energiewende mitgestalten. Informationen finden Sie unter: [www.energienetz-hamburg.de](http://www.energienetz-hamburg.de)

## *Herr Ederhof, wie funktioniert das mit dem „sauberen“ Strom vom eigenen Dach?*

Wir richten auf dem Dach des Gebäudes eine Fotovoltaikanlage ein, die klimafreundlichen Solarstrom für die Wohnungen im Haus produziert. Wenn die Sonne nicht scheint oder nicht ausreichend Strom produziert wird, dann sorgen wir dafür, dass der fehlende Strom von einem zertifizierten Ökostromanbieter geliefert wird. Es ist also sichergestellt, dass zu jedem Zeitpunkt das gesamte Haus ausreichend mit „sauberm“ Strom versorgt wird.

## *Welchen Aufwand bedeutet das für die Bewohnerinnen und Bewohner, die den Strom nutzen?*

Sie müssen sich um nichts weiter kümmern. Wer den Mieterstrom nutzen möchte, benötigt lediglich einen Stromliefervertrag mit der EnergieNetz Hamburg eG.

## *Wie kam es zu dem Mieterstrom in der Anlage Am Eisenwerk?*

Die Anfrage entstand aus der Motivation der Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und gleichzeitig die jährlichen Stromkosten senken wollten. Da lag ein Mieterstromprojekt nahe, denn ist es sinnvoll und wirtschaftlich klug, das Potenzial der Dachflächen zur Stromerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Die Idee des Mieterstroms fördert den Wandel von klimaschädlicher und risikoreicher Energie aus Kohle und Atomkraft hin zu erneuerbaren Energien. Gleichzeitig profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einem Stromkostenvorteil, da der Fotovoltaikstrom inzwischen günstiger ist als fossiler Strom der großen Energiekonzerne. •



**Matthias Ederhof**, EnergieNetz Hamburg eG, errichtet in Kooperation mit der Baugemeinschaft „AmEisenwerk“ eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach, um die Wohnungen im Haus mit „eigenem“ preiswertem Strom zu versorgen.



**Andreas Breitner,**

Direktor des Verbandes norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

# Balance zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen

Nachhaltigkeit gilt seit jeher als ein Grundprinzip genossenschaftlichen Wohnens. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung steht auch künftig im Mittelpunkt.

*Herr Breitner, die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnen gehört seit Jahren zum Repertoire vieler Politikerinnen und Politiker. Wie ließe sich das erreichen?*

Indem soziale Vermieter wie die Wohnungsgenossenschaften beim Wohnungsbau mehr unterstützt werden: mit bezahlbaren Grundstücken, weniger bürokratischen Auflagen und kürzeren Baugenehmigungszeiten.

*Wie sehen Sie die fluwog als Akteur im Hamburger Wohnungsbau?*

Die *fluwog* ist seit mehr als 70 Jahren in Hamburg aktiv und gilt als begehrter Vermieter. Sie gehört zu den sozial orientierten Anbietern von Wohnraum, denen es nicht um eine Maximalrendite, sondern um sicheres und bezahlbares Wohnen geht. Die *fluwog* redet nicht nur, sondern baut, modernisiert und hält instand.

*Klimaschutz gilt als große Herausforderung unserer Zeit. Es heißt, dabei habe die Wohnungswirtschaft Nachholbedarf.*

Genossenschaften wie der *fluwog* liegt der schonende Umgang mit unserer Umwelt schon immer am Herzen. Wer seine Wohnungen sechs, sieben Jahrzehnte vermieten will, achtet besonders darauf, solide zu bauen, und darauf, dass die Menschen dauerhaft mit ihrem Umfeld zufrieden sind. Insofern versteht sich die *fluwog* als Bewahrer der Umwelt.

*Dennoch gibt es bei Wohngebäuden viel zu tun.*

Die Hamburger Genossenschaften haben in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Milliarden Euro in die energetische Sanierung ihrer Wohngebäude investiert. Gedämmte Häuser, isolierende Fenster und moderne Heizungsanlagen sind Belege dafür. Zugleich vertreten die Genossenschaften die Interessen jener Menschen, die mit wenig Geld auskommen müssen.

*Was heißt das?*

Die Erfüllung steigender Klimaschutzanforderungen und die Bezahlbarkeit der Wohnungen müssen stets als Einheit betrachtet werden. Nicht alles, was aus Sicht des Klimaschutzes wünschenswert ist, ist bezahlbar. Schließlich werden die Kosten am Ende von den Nutzerinnen und Nutzern über ihre Nutzungsgebühr getragen.

*Gibt es eine Lösung?*

Jedenfalls keine einfache. Der Staat muss den Umbau ausreichend und zuverlässig fördern. Am Ende darf mehr Klimaschutz nicht dazu führen, dass Menschen mit mittleren und geringen Einkommen sich das Wohnen in einer Metropole wie Hamburg nicht mehr leisten können. Diese Ausgewogenheit zu wahren – auch das ist eine Zukunftsaufgabe für eine Hamburger Genossenschaft wie die *fluwog*. •

# Unser Weg zur 0 im Jahr 2045

Die *fluwog* hat sich dem Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 verpflichtet.

## **Nele Grothusen,**

Nachhaltigkeitsbeauftragte der *fluwog*,  
ist für die Einbindung und Umsetzung  
von nachhaltigen Maßnahmen zuständig.

### *Frau Grothusen, was sind Ihre Aufgaben als Nachhaltigkeitsbeauftragte?*

Bei mir sind alle Themen rund um die Klimaneutralität der *fluwog* gebündelt. Um dieses Ziel zu erreichen, erarbeiten wir einen sogenannten Klimapfad, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen bedeutend zu verringern.

### *Womit sind Sie zurzeit beschäftigt?*

Aktuell untersuche ich die Verbrauchswerte aller Wohnanlagen der *fluwog* und ermittle, bei welchen „Energiefressern“ wir anfangen müssen. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden auf diesem Weg von der Initiative Wohnen.2050 unterstützt. Sie stellt Werkzeuge zur Verfügung, die eine Bestandsaufnahme und die Bilanzierung einfacher machen.

### *Wo steht die fluwog auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität?*

Der Klimaschutz hat für die *fluwog* schon lange eine zentrale Bedeutung. Oft ist das Thema noch nicht in den Unternehmen integriert. Die *fluwog* nimmt diese Herausforderung sehr ernst und hat mit meiner Funktion hierfür sogar eine eigene Stabsstelle geschaffen. Seit 1998 haben wir durch hohe Investitionen in die energetische Sanierung die CO<sub>2</sub>-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche bereits um mehr als 30 Prozent reduziert. Und trotz der Errichtung von 60.000 Quadratmetern Wohnfläche ist der Fußabdruck der *fluwog* in diesem Zeitraum um rund 1.300 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich gesunken.

### *Was sind sinnvolle Schritte auf dem Weg zur 0 im Jahr 2045?*

Ich halte es für einen guten Ansatz, stärker in Quartieren als in einzelnen Gebäuden zu denken. Eine Idee könnte sein, mit allen Wohnungsgebern in einem Viertel ein gemeinsames regeneratives Wärmenetz aus einer Kombination verschiedener Energieträger aufzubauen. Letztendlich kommt es beim Erreichen der Klimaziele auf motivierte Menschen an. Denn um Klimaschutz optimal umzusetzen, braucht es auch überzeugtes Handeln der Bewohnerinnen und Bewohner. •

Hier finden Sie mehr Informationen  
zur Initiative Wohnen.2050:  
[www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)



**fluwog**

Baugenossenschaft  
FLUWOG-NORD



Fynn Hackstein bei der Datenaufzeichnung an einer Temperaturmessstelle einer Geothermieanlage in Hamburg.



# Energie aus der Tiefe

Die *fluwog* plant den Einsatz von Geothermie für eine neue Wohnanlage in Langenhorn.

## Fynn Hackstein,

H. S. W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, untersucht für die *fluwog*, ob der Boden im Agnes-Gierck-Weg für eine Geothermieanlage geeignet ist.

### Herr Hackstein, was ist Geothermie?

Geothermie ist eine besonders umweltschonende Energiequelle, bei der die in der Erdkruste gespeicherte Wärmeenergie zum Heizen, zur Stromerzeugung und unter bestimmten Voraussetzungen sogar zum Kühlen eingesetzt wird.

### Wie stehen die Planungen im Agnes-Gierck-Weg?

Nach der Machbarkeitsuntersuchung Ende 2021 haben wir ausgerechnet, wie viele Erdwärmesonden wir brauchen, wie tief und in welchem Abstand wir bohren müssen. Im nächsten Schritt folgt nun eine Erkundungsbohrung bis 100 Meter Tiefe, um die Bedingungen des Untergrunds zu untersuchen. Mit diesen Messergebnissen kann die Geothermieanlage genau berechnet und auf der Grundlage der Ergebnisse errichtet werden.

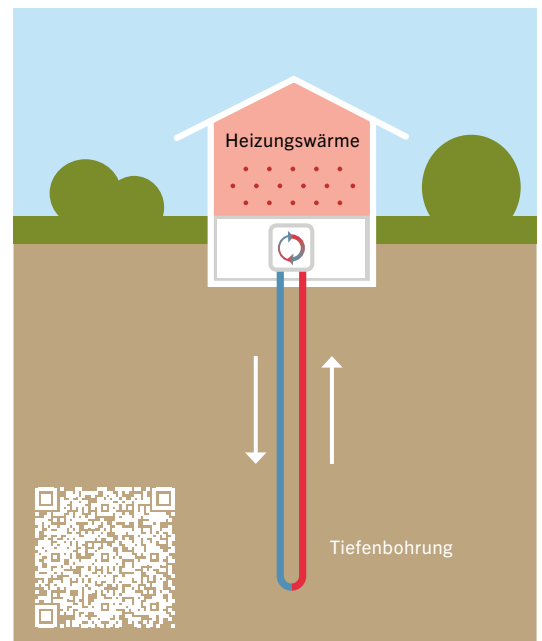
### Wie warm ist es 100 Meter unter dem Erdboden?

Im norddeutschen Raum liegt die Untergrundtemperatur bis 100 Meter Tiefe bei rund 10 °C. Sicher, das ist nicht die Temperatur, die wir uns im Wohnzimmer wünschen. Aber mithilfe von Wärmepumpen wird diese Erdwärme auf eine wohnungswarme Temperatur gebracht. Das ist ein recht komplizierter technischer Ablauf, der sich nicht in wenigen Worten erklären lässt. Es gibt aber eine Darstellung auf der Website des Umweltbundesamtes, die ich allen empfehlen kann, die mehr wissen möchten.

### Ist Geothermie der Schlüssel für die Energiegewinnung der Zukunft?

Die Technik ist sehr umweltschonend und wird sich in den kommenden Jahren gewiss verbreiten, aber eine zentrale Lösung wird sie nicht sein können. Mit der bodennahen Geothermie in 100 bis 400 Metern Tiefe, wie wir sie für den Agnes-Gierck-Weg planen, ist das schon aus Platzgründen nicht möglich. Erst mit Tiefengeothermie in bis zu 5 Kilometern Tiefe wäre es möglich, ganze Stadtteile zu versorgen. Da bewegen wir

uns in Temperaturbereichen von über 100 °C, allerdings auch in anderen Kostendimensionen. Das Thema Klimawandel hat für die Geothermie Aufmerksamkeit geschaffen, und es ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, auch durch die Fördermaßnahmen der Bundesregierung. Ich finde es gut, dass die *fluwog* diese innovative Technik einbindet. •



Erdwärme ist eine natürliche, klimafreundliche und nahezu unerschöpfliche Energieressource, die im Inneren der Erde gespeichert ist. In der Erdkruste, die durchschnittlich 30 Kilometer dick ist, nimmt die Temperatur pro 100 Meter Tiefe um etwa 3 °C zu.

# Heute für morgen aktiv

Die *fluwog* beschreitet viele ressourcenschonende Wege in die Zukunft.

## Jörg Tondt,

Vorstand der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

### *Herr Tondt, wo steht die fluwog in puncto Nachhaltigkeit?*

Wir sind seit über 20 Jahren Überzeugungstäter, wenn es um den überlegten Umgang mit Ressourcen geht. Mittlerweile sind schon zwei Drittel unseres Bestandes nach guten Standards gedämmt und dank unserer fast 3.000 Quadratmeter Solarthermieanlagen nutzt jede zweite Wohnanlage den kostenlosen Energiebeitrag der Sonne. Wir sparen aber nicht nur CO<sub>2</sub>, sondern wirken schon lange aktiv gegen Klimafolgen. Schon vor mehr als 15 Jahren haben wir im Bärenhof mit der Dachbegrünung als Schutz gegen Überhitzung und als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen begonnen.

### *Wie sind Sie darüber hinaus ressourcenschonend aktiv?*

Die Finkenau war für uns ein großes Pilotprojekt. In dieser Wohnanlage haben wir alles ausprobiert. Es gibt weder Gas- noch Fernwärmeanschluss und auch keine Pelletheizung. Stattdessen nutzen wir Solarthermie, Fotovoltaik und Geothermie. So erzielen wir sehr geringe Verbrauchswerte und sind, weil wir Ökostrom beziehen, rundum klimaneutral. Aus diesem Projekt haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen, die wir jetzt in jede Neubauplanung einfließen lassen. Im Agnes-Gierck-Weg werden wir die ressourcenschonenden Maßnahmen weiter vorantreiben.

### *Und noch mehr Ressourcen selbst produzieren?*

Ja, genau. Es wird dort zum Beispiel auch keine zentrale Warmwasserversorgung mehr geben. Jede Wohnung hat kaltes Wasser und einen Durchlauferhitzer, der den Strom aus der Fotovoltaikanlage auf dem Dach verbraucht. Wir werden Stromspeicher aufstellen, damit die Mitglieder auch nachts mit Sonnenenergie das Licht einschalten können. Geothermie wird nur für die Beheizung und Kühlung des

Gebäudes eingesetzt. Aus dem ersten Einsatz von Geothermie in der Finkenau haben wir gelernt: Indem wir über die Fußbodenheizung den Räumen Wärme entziehen, lässt sich die Raumtemperatur in Hitzeperioden um ein bis zwei Grad absenken. Die aus den Wohnräumen entnommene Wärme wird dann wieder dem Erdreich zugeführt.

### *Wohin geht die Reise in der Zukunft?*

Die Gaspreise werden auf hohem Niveau bleiben. Wir müssen uns also Neues überlegen, um den Preisdruck für unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu senken. Dazu wird auf jeden Fall der Einsatz von Steuerungstechnologien auf Basis von künstlicher Intelligenz gehören. Selbstlernende Heizungsregelungen können durch die Ermittlung des tatsächlichen Bedarfes helfen, den Heizenergieverbrauch für Wärme- und Warmwasserverbrauch zu managen. Das klingt kompliziert und ist es auch. Aber für unsere Umwelt und die Endverbraucherinnen und -verbraucher zählt letztlich viel mehr, dass es effektiv ist und zu Einsparungen führt. •

#### **Mikroklima verbessern**

- Dachbegrünung als natürliche Isolation gegen Hitze und Kälte
- Dachbegrünung und Zisternen zur Wasserregulierung bei Starkregen
- Wildblumenwiesen
- Hochbeete
- Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Baumbestände

#### **Regenerative Energiegewinnung**

- Solarthermie
- Fotovoltaik
- Geothermie





# Nach Hause kommen und auftanken

## Unsere Genossenschaft und E-Mobilität

*E-Mobilität? Bei der fluwog geht es doch eher ums Wohnen, Herr Hinderer.*

Unsere zentrale Aufgabe ist es, guten Wohnraum zu schaffen. Den kann es wiederum nur in einer guten, lebenswerten Umwelt geben. Darum gehört für uns als Baugenossenschaft auch der aktive Klimaschutz zu den Kernaufgaben und dabei neben ressourcenschonendem Bauen auch CO<sub>2</sub>-einsparende Mobilität. Wir möchten unseren Teil dafür tun, dass „Unterwegssein“ nicht mehr zwangsläufig mit CO<sub>2</sub> verknüpft ist.

*Was kann eine Baugenossenschaft dazu beitragen?*

Für die angestrebte Energiewende brauchen wir mehr Fahrzeuge, die mit erneuerbarer Energie angetrieben sind – und die wiederum brauchen eine gute Infrastruktur. Doch selbst in unserer schönen Großstadt Hamburg fehlt es an Ladestationen. Das wollen wir ändern und errichten nach und nach immer mehr Wallboxen in unseren Wohnanlagen. Die ersten 13 sind schon eingerichtet und vier weitere sind in Planung beziehungsweise in der Bestellung. Beim Neubau von Tiefgaragen und Stellplätzen legen wir spezielle Leerrohre für die spätere Installation von Wallboxen. Wir wollen vorbereitet sein, wenn die Ära der elektrischen Mobilität in Schwung kommt.

*Hat die fluwog noch andere E-Pläne?*

Wir möchten, dass immer mehr Menschen flüsterleise und klimaschonend über die Straße rollen und möglichst einfach beim Parken tanken können. Zurzeit planen wir Fahrradhäuser mit Ladestationen für die Akkus von E-Bikes. Es gibt noch viele andere Möglichkeiten. So soll auch Strom von Fotovoltaikanlagen, der in den Wohnungen nicht gebraucht wird, zum Laden für die E-Mobilität verwendet werden. Damit wird der überschüssige Strom einer regenerativen Energiequelle optimal für die E-Mobilität eingesetzt. •

**Rolf Hinderer,**

Bautechnik fluwog, betreut bei der fluwog Aktivitäten rund um das Thema E-Mobilität.

7

E-Firmenfahrzeuge

17

Wallboxen in Wohnanlagen installiert bzw. in Vorbereitung

1

öffentliche Ladestation im Quedlinburger Weg 86

## Modernisierung und Instandhaltung 2021 und 2022

---

Wir pflegen unseren Bestand, um unseren Mitgliedern lebenswerten Wohnraum zu bieten und um die Ressourcen unserer Erde zu schonen. Mit hoher Einsatzkraft haben wir uns auch 2021 um die Modernisierung unserer Wohnanlagen und damit besonders um die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gekümmert.

### Walter-Schmedemann-Straße 2–54 (Langenhorn)

Unsere Wohnanlage mit insgesamt 198 Wohnungen in Langenhorn ist nunmehr schon im dritten Jahr ihrer inneren und äußeren Modernisierung. Es geht mit großen Schritten und hohen Investitionen voran. Insgesamt 3,714 Mio. € wurden 2021 in der Walter-Schmedemann-Straße eingesetzt. Mit Abschluss des 3. Bauabschnitts sind nun 111 der 198 Wohnungen des Quartiers mit neuen Badezimmern und Küchen ausgestattet. Neben dem höheren Wohnkomfort genießen die Bewohnerinnen und Bewohner auch die Auswirkungen der umfassenden energetischen Maßnahmen: Sie führen zu deutlich geringeren Verbrauch mit einem entsprechenden Effekt in den Heizkostenabrechnungen.

### Halberstädter Weg 8–12 (Niendorf)

Im August 2021 starteten wir die energetische Modernisierung in unserem Wohngebäude im Halberstädter Weg 8–12. Neben der Dämmung von Fassaden sowie Geschoss- und Kellerdecken wurden auch die Fenster und Eingangstüren energetisch ertüchtigt. Heute wohnen unsere Mitglieder dort damit nicht nur moderner, sondern auch wesentlich klimafreundlicher.

### Vielohweg 132 (Niendorf)

Zu Weihnachten 2021 gab es für die Bewohnerinnen und Bewohner im Vielohweg eine besondere Bescherung: Termingerecht vor dem Fest war die Innenmodernisierung der 24 Wohnungen abgeschlossen. Wegen der Auswirkungen der Coronapandemie auf Handwerker- und Materialkapazitäten hatten wir die Maßnahme von 2020 auf 2021 verschieben müssen. Das Finish im Außenbereich erfolgt dann mit der Montage der Balkone im Juni 2022.

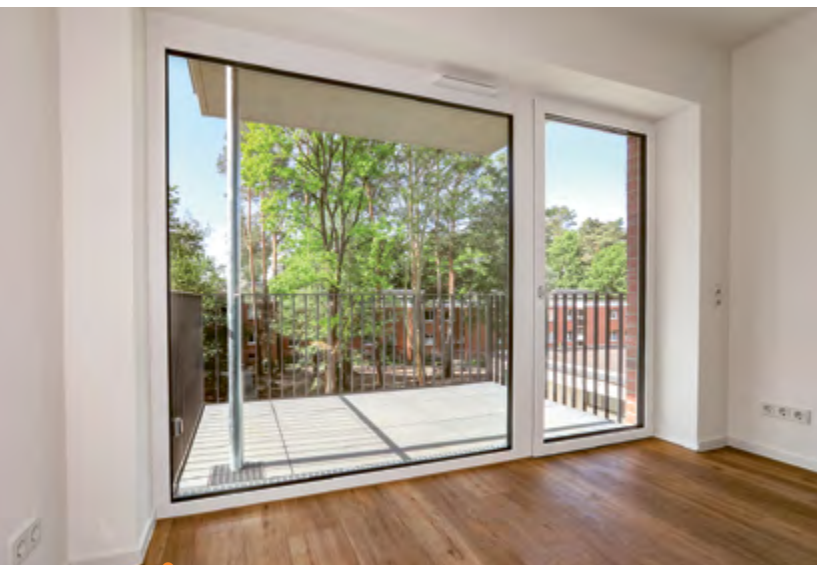
### Weitere Maßnahmen

#### Dichtheit der Sielleitungen

Nach dem Hamburgischen Abwassergesetz war die Dichtheit der Abwasserleitungen bis zum 31. Dezember 2020 nachzuweisen. Aufgrund mangelnder Kapazitäten der Fachbetriebe haben sich hier für 2020 geplante Maßnahmen in das darauffolgende Kalenderjahr verschoben. So wurden 2021 rd. 545.000 € für die Dichtheitsprüfungen der noch nicht untersuchten Sielleitungen und für entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen verwendet.

#### Internet in Lichtgeschwindigkeit

Der Standard für digitale Datenübertragung hat in den vergangenen Jahren eine exponentielle Beschleunigung erreicht. Damit wir möglichst vielen Mitgliedern in naher Zukunft eine optimale, zeitgemäße Internetversorgung bieten können, stattdessen wir unsere Wohnungen nach und nach mit einem Glasfaserzugang aus. 2021 wurden bereits 483 Wohnungen an das schnelle Netz angeschlossen, 2022 werden weitere 1.015 Wohnungen



Die neue Ausstattung im Vielohweg

Die neuen Wohnungen im Hartzloh werden bezogen.

folgen. 400.000 € hat die *fluwog* bisher in die Glasfasertechnik investiert. 2025 soll es das Internet in Lichtgeschwindigkeit in allen unseren Wohnungen geben.

**E-Mobilität**

E-Mobilität wird zukünftig ein wichtiger Baustein in der Mobilitätswende und für die CO<sub>2</sub>-Reduktion sein. In unseren Wohnanlagen sind bereits 13 Wallboxen eingerichtet, 4 weitere sind in Planung. Darüber hinaus errichten wir dort, wo es möglich ist, Fahrradhäuser, in denen die Besitzerinnen und Besitzer von E-Bikes ihre Akkus laden können. •

**Neubau 2021**

Wir beschäftigen uns kontinuierlich mit der Planung und Realisierung von Neubauten. Auch 2021 haben wir mit 48 öffentlich geförderten und 42 frei finanzierten Wohnungen weiteren guten Wohnraum geschaffen, den sich die Menschen in Hamburg leisten können.

**Hartzloh**

Im Frühsommer 2021 war es endlich so weit: Nach 20 Monaten Bauzeit konnten wir die 63 neuen Wohnungen in unserem Quartier „Triangel“ an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Ende Mai zogen zunächst unsere Mitglieder in die 36 öffentlich geförderten Wohnungen ein. Bei einem zweiten Termin Anfang Juni folgten dann die Schlüsselübergaben für die 27 frei finanzierten Single- und Familienwohnungen im Hartzloh 14 und 16.

**Baakenallee**

Mitten in der Hafencity genießen seit Ende September unsere Mitglieder das Leben in den 27 neuen Wohnungen in der Baakenallee, nur einen Steinwurf von der Elbe entfernt. 12 der Wohnungen sind in Kooperation mit der Baugemeinschaft „Gemeinsam älter werden“ entstanden. Sie geben Menschen, die im Alter selbstbestimmt und sicher wohnen wollen, nun ein Zuhause. In dem laufend wachsenden Viertel wird es gewiss nicht langweilig werden. •

## Neubau 2022

Die Folgen der Coronapandemie verlangsamten durch hohen Krankenstand beim Fachpersonal und durch Engpässe bei der Lieferung von Baumaterialien manche Arbeitsprozesse. Doch sie halten uns nicht davon ab, unsere Projekte weiterzuführen und neue zu starten.



Auf der Zielgeraden zur Fertigstellung der drei attraktiven Familienwohnhäuser im Agnes-Gierck-Weg.



Im Pergolenviertel geht es im Großen wie in den Details der Haustechnik weiter.

**Lauensteinstraße 10**

Das Quartier „Triangel“ in Barmbek hat Ende Januar 2022 nach vier Jahren Bauzeit seinen Lückenschluss erlebt. Nun sind alle drei Seiten der Anlage fertiggestellt. Am 27. Januar haben wir die Schlüssel an die Bewohnerinnen und Bewohner der 15 neuen Wohnungen in der Lauensteinstraße 10 übergeben, und viele der jungen Leute haben schon gleich nach Empfang der Schlüssel ihre vier Wände mit ihren Möbeln ausgestattet.

Wir sagen herzlichen Dank an alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers für das Durchhalten auf der „Dauerbaustelle“. Auch wir sind froh, dass dieses große Vorhaben nun erfolgreich abgeschlossen ist. Es begann 2018 mit der energetischen Modernisierung und der Errichtung von 9 Dachgeschosswohnungen im Albers-Schönberg-Stieg und in der Lauensteinstraße 8. Es folgte der Neubau der Wohnungen im Hartzloh und in der Lauensteinstraße. Zum Abschluss wurde im Frühjahr 2022 die Bepflanzung des Innenhofs abgeschlossen. Wir hoffen, dass er sich schnell und attraktiv begrünt und unseren Mitgliedern viel Freude bereitet.

**Agnes-Gierck-Weg 14**

Voraussichtlich im September 2022 werden wir drei komfortable und energetisch optimierte Familienwohnhäuser mit jeweils 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche an die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Die neuen Häuser ersetzen ein altes, nicht mehr zeitgemäßes Zweifamilienhaus, das wirtschaftlich nicht zu sanieren war.

**Pergolenviertel**

Im Pergolenviertel in Winterhude entstehen auf zehn Baufeldern rd. 1.700 Wohnungen. Unter den insgesamt 22 Bauherren errichtet die *fluwog* in Kooperation mit den Baugemeinschaften „Stadtfreunde“ und „Grüne Wöhr“ 69 Wohnungen für Familien, Paare, Singles, Menschen mit Behinderung und Geflüchtete, die gerne gemeinschaftlich mit anderen wohnen möchten. Im Juni 2022 feiern wir mit den fünf an unserem Projekt beteiligten Baugemeinschaften das Richtfest. Nun schreitet die Bautätigkeit voran, und wir sind gespannt auf die Entwicklung dieses großen lebendigen Quartiers – und auf die Fertigstellung unserer Bauten im Sommer 2023. •

**Weitere Bauvorhaben**

**Agnes-Gierck-Weg 7 a–e**

Unser Bestandsgebäude im Agnes-Gierck-Weg 7 a–e weist Setzungsrisse auf, die durch Sanierung nicht mehr zu beheben sind. Darum wird es mittelfristig durch einen Neubau mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ersetzt. Der Bauantrag ist bereits eingereicht. Wir verschieben jedoch den Abbruch des bereits freigeräumten Hauses, da wir zeitweise Wohnungen als Unterkunft für Flüchtlinge aus dem ukrainischen Kriegsgebiet zur Verfügung stellen möchten.

**Weitere Bauanträge**

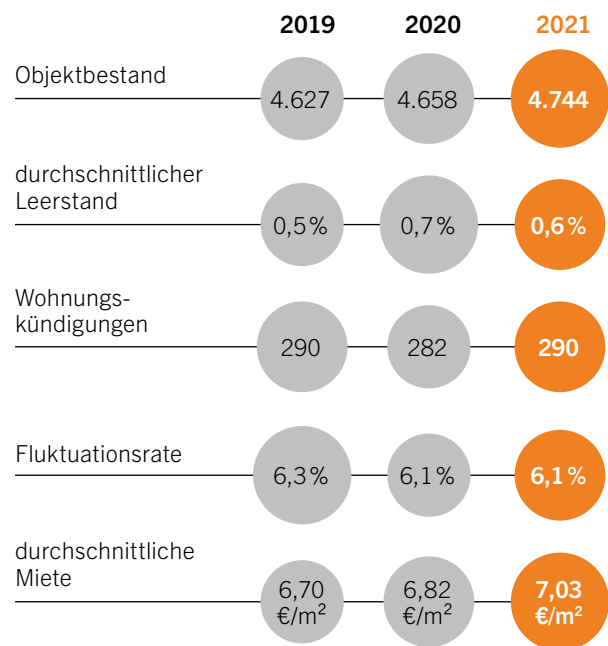
Für den Vielohweg in Niendorf haben wir große Pläne: Dort möchten wir in vier Gebäuden ca. 80 neue Wohnungen schaffen. Angesichts der enormen Baukostensteigerungen, der Lieferengpässe bei zahlreichen Baustoffen, der Zinssteigerungen und nicht zuletzt der Unsicherheit über die finanziellen und

technischen Rahmenbedingungen der staatlichen Förderung energiesparender Bauweise wollen wir die Entwicklung der kommenden Monate abwarten. Erst dann werden wir die Planung und Realisierung dieses Neubauprojekts weiterverfolgen. Denn ohne staatliche Förderung werden keine bezahlbaren Mieten möglich sein. •

**Wohnungsversorgung und Nutzungsgebühren**

Auch in diesen bewegten Zeiten rund um das Thema Kosten bleiben wir mit unseren Nutzungsgebühren auf einem moderaten Niveau. Die Fluktuation in unserer Bewohnerschaft ist mit einer Kündigungsrate von 6,2% nach wie vor gering. 2021 sind mit 294 Wohnungskündigungen nur 12 Kündigungen mehr als 2020 (282) eingegangen.

Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen zum 31. Dezember 2021 – Objektbestand, durchschnittlicher Leerstand, Wohnungskündigungen, Fluktuationsrate und durchschnittliche Miete – finden Sie in der untenstehenden Grafik.



Die Entwicklung der Energiepreise beschert uns leider düstere Aussichten. Bei der Fernwärme ist bereits eine Preiserhöhung von ca. 22% zu verzeichnen. Gas wird durch die vereinbarten Rahmenverträge für unsere Mitglieder im laufenden Jahr 2022 zwar noch günstig bleiben, doch für 2023 ist mit einer Vervielfachung des Gaspreises zu rechnen.

Daher werden auch bei unverändert niedrigen Nutzungsgebühren der *fluwog* die Betriebskostenvorauszahlungen unvermeidlich spürbar steigen. Denn nicht nur die Energiekosten steigen, sondern auch durch Lohnanpassungen bei Dienstleistungen werden sich die Betriebskosten erhöhen.

Wir raten allen Mitgliedern, ihre Vorauszahlungen im kommenden Jahr vorausschauend ein wenig höher anzusetzen, um sehr hohe Nachzahlungen zu vermeiden. •

## Betriebsorganisation

Unsere Genossenschaft arbeitet zurzeit mit 47 Kolleginnen und Kollegen in der Geschäftsstelle im Wiesendamm und in den Hauswartbüros. Um den Anforderungen des digitalen Wandels gerecht werden zu können, haben wir 2021 unsere IT um einen weiteren Kollegen verstärkt. So können wir die Digitalisierung von Arbeitsprozessen intensiver angehen.

Damit verbunden ist unsere Absicht, unsere Software für Betriebsorganisation (ERP-System) umzustellen. Die Arbeit im Homeoffice in den Jahren 2020 und 2021 hat gezeigt, dass unsere Softwareausstattung verbessert werden muss. In der jetzigen Phase legen wir Digitalisierungsziele fest und informieren uns über Anbieter für die benötigte Software. Eine stärkere Digitalisierung unserer Abläufe verbessert nicht nur unsere internen Prozesse. Mit jeder administrativen Tätigkeit, die wir optimal digitalisieren, gewinnen wir auch mehr Zeit für den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern.

Der Zuwachs an jungen Kolleginnen und Kollegen hat das Durchschnittsalter unseres Teams deutlich verringert. Mitte 2021 haben wir in einer Betriebsversammlung u. a. das Duzen unter allen Kolleginnen und Kollegen eingeführt – selbstverständlich einschließlich Vorstand. Das entspricht unserem Anspruch, untereinander im Team wie mit unseren Mitgliedern auf Augenhöhe zu kommunizieren. •



Joachim Braun

## Veranstaltungen

Wegen der Einschränkungen aufgrund der Coronapandemie haben wir auf große Feste verzichten müssen. Mit den Lockerungen ab Sommer 2021 waren jedoch zur Freude aller Mitglieder und Mitarbeiter\*innen wieder einige gesellige Zusammenkünfte möglich.

### VERTRETERVERSAMMLUNG 2021

Unsere jährliche Vertreterversammlung fand 2021 pandemiebedingt zunächst im Juni schriftlich und im Oktober dann – mit erprobtem Hygienekonzept – in Präsenz statt. Es war eine große Freude für alle Beteiligten, nach der langen Coronapause endlich wieder persönlich zusammenzukommen. Am 20. Oktober trafen sich alle Vertreter\*innen im „Panoramadeck“ in der 23. Etage des EMPORIO-Hochhauses (ehemals Unilever-Haus) am Dammtorwall in der Neustadt.

Das besondere Ambiente mit dem fantastischen Blick über Hamburg war mehr als angemessen für einen besonderen Teil der Vertreterversammlung: die Verabschiedung unseres langjährigen Vorstandsmitglieds Joachim Braun. In 24 Jahren als Vorstand hat er unserer Genossenschaft mit Geduld, Gründlichkeit und wirtschaftlichem Verstand zu gesundem Wachstum verholfen. In seiner Zeit wurden mehr als 2.800 Wohnungen modernisiert und 1.000 neue Wohnungen geschaffen – darunter 270 barrierefreie Seniorenwohnungen und 230 Wohnungen in neun Baugemeinschaften.

Joachim Braun ist im Sommer 2021 nach insgesamt 40 Jahren Tätigkeit für die *fluwog* ausgeschieden und hat sein Amt an Benjamin Schatte übergeben. In der Übergangsphase von Januar bis Juli 2021 hat er mehrere Kolleginnen und Kollegen an seinem *fluwog*-Wissen teilhaben lassen und so besonders Benjamin Schatte eine intensive Zeit für die Einarbeitung und den Austausch ermöglicht. Wir danken Joachim Braun für 40 Jahre Gestalten, Stärken und Führen unserer Genossenschaft.

### HOCHBEETE

Was sich als besonders gut erweist, sollte fortgeführt werden. Unsere Idee, Innenhöfe durch Hochbeete und Blumenwiesen attraktiver zu machen und die Nachbarschaft zu beleben, ist von unseren Mitgliedern begeistert aufgenommen worden. Wir freuen uns sehr darüber und werden noch viele weitere Wohnanlagen mit diesen kleinen grünen Oasen ausstatten.



Die Hochbeete im Innenhof der Geschäftsstelle am Tag der Übergabe an die Pat\*innen im April 2021

Im September zeigten Blühwiese und Hochbeete einen prachtvollen Bewuchs.





Gymnastik auf der Wiese



Kaffeetrinken in Langenhorn



Ausflug der Niendorfer Wohnanlagen

**KLEINE RICHTFESTE**

Im Juli 2021 feierten wir in der Lauensteinstraße ein Richtfest für unsere fleißigen Handwerker. Ein Imbiss sorgte pünktlich zur Fertigstellung des Dachstuhls des Wohngebäudes für Stärkung und frischen Mut beim weiteren Ausbau.

In einem ähnlich reduzierten Rahmen wurde im November 2021 im Agnes-Gierck-Weg der Abschluss des Rohbaus gefeiert.

**WOHNJUBILÄUM SENIORENWOHNANLAGE SAARLANDSTRASSE**

Was 2020 nicht möglich war, wurde im Oktober 2021 nachgeholt: Mit einem kleinen gemeinsamen Essen feierten die Mitglieder das 10-jährige Jubiläum der Seniorenwohnanlage in der Saarlandstraße. Herzlichen Glückwunsch zu 10 (+ 1) Jahren in der Wohnanlage nahe dem Stadtpark.

**CORONAIMPFERMINEN FÜR ÜBER 80-JÄHRIGE**

Ab Ende Februar 2021 gab es in unseren Seniorenwohnanlagen in Barmbek, Langenhorn und Niendorf ungewöhnlichen Besuch: Ein mobiles Impfteam versorgte auf Wunsch alle über 80-jährigen Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Schutz gegen das Coronavirus.

**FERNSEHGYMNASTIK AUF NOA4**

Unsere Genossenschaft traut sich auch vor die Kamera: „Fit in den Tag“ ist eine Gymnastiksendung der *fluwog*, die auf noa4 ausgestrahlt wurde und den Zuschauer\*innen zu einem guten, „bewegenden“ Start in den Tag verholfen hat. Da schon 2020 so viele Mitglieder mit Schwung dabei waren, haben wir 2021 weitere drei Serien drehen lassen.

**AUSFLUG DER NIENDORFER WOHNANLAGEN**

28 Bewohnerinnen und Bewohner aus zwei Niendorfer Seniorenwohnanlagen der *fluwog* genossen im Juli 2021 einen vom Hamburger Abendblatt hilft e. V. organisierten und gesponserten Halbtagesausflug: eine Stadtrundfahrt durch die HafenCity und die Mitte Altona mit einem abschließenden Mittagessen am Willkomm-Höft im „Neuen Schulauer Fährhaus“ in Wedel.

**ERÖFFNUNG UNSERER 11. SENIORENWOHNANLAGE**

Wir freuen uns über die Eröffnung unserer neuen Seniorenwohnanlage Hartzloh/Albers-Schönberg-Stieg im Quartier „Triangel“ in Barmbek.

**KLEINE AKTIVITÄTEN IN DEN WOHNANLAGEN**

Gymnastik auf der Wiese, Kaffeeklatsch, Eisessen, Martinsgansessen, Anlegen eines Hochbeets, Büchertausch – das sind nur einige der vielen guten Ideen, mit denen unsere Sozialmanagerinnen Susanne Adamsberger und Maren Nehls ein wenig Abwechslung in den Coronaalltag der älteren Mitglieder unserer Genossenschaft gebracht haben. •



Beim Coronaimpftermin für über 80-Jährige



Fernsehgymnastik auf noa4

**Ausblick 2022**

Mit der Coronapandemie haben sich in den internen Abläufen unserer Genossenschaft neue Prozesse ergeben, wie z. B. digitale Besprechungen und Sitzungen. Es sind Dinge möglich geworden, die bis dahin undenkbar waren und darum so auch nicht in unserer Satzung stehen. Daher arbeiten wir an einer Novellierung der Satzung, des „Grundgesetzes“ der Genossenschaft. Für den 5. Mai 2022 waren die Vertreter\*innen zu einer Informationsveranstaltung über die geplanten Anpassungen und Veränderungen der Satzung und der Wahlordnung eingeladen. In der Vertreterversammlung 2022 sollen die Satzungsänderungen dann beschlossen werden. •

## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

---

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG mit Sitz in Hamburg verfügte am 31. Dezember 2021 über

- 4.744 Wohnungen mit 304.119 m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,11 m<sup>2</sup>),
- 25 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.758 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- 1.551 Garagen-, Carport- und Tiefgaragenstellplätze,
- 763 Pkw-Stellplätze im Freien sowie
- 6 Gästewohnungen.

Im Jahr 2021 wurden 90 Wohnungen fertiggestellt und bezogen, 2 Wohnungen wurden abgerissen und 4 kleine Wohnungen wurden durch Zusammenlegung zu 2 größeren Wohnungen umgebaut, sodass sich die Gesamtzahl der Wohnungen um 86 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Die Zahl der Garagenstellplätze hat sich im Wesentlichen durch Neubauten um 37 Stellplätze erhöht. 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 auch während der Coronapandemie hoch. 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit dem Frühjahr 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Als Gegenmaßnahmen zur Coronapandemie wurden die zeitweise Schließung der Geschäftsstelle für den Kundenverkehr veranlasst sowie ein Konzept zum mobilen Arbeiten entwickelt und umgesetzt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukrainekriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch

nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 m<sup>2</sup>. Die je Einwohner\*in in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug durchschnittlich 39,1 m<sup>2</sup>. In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rd. 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, während gleichzeitig mehr Menschen in die Stadt kamen. 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 von 2011 bis einschließlich 2020 insgesamt Baugenehmigungen für 116.441 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Singlehaushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem 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 Millionen Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rd. 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2031 erstmals die Marke von 2 Millionen Menschen übertroffen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

### Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung

in T€

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen	29.000	28.900	28.137
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	9.000	8.070	7.884
Zinsaufwendungen	4.000	4.029	4.143
Jahresüberschuss	3.000	4.756	4.637

Die Planung des Berichtsjahres erfolgte auf Basis der Vorjahreszahlen sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen. Insbesondere der ungewisse weitere Verlauf der Coronapandemie führte hierbei zu Planungsunsicherheiten. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen konnten zum Teil Leistungen günstiger als in der Planung geschätzt beauftragt werden, was zu geringeren Aufwendungen führte. Die Umsatzerlöse und Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen plangemäß eingetreten, sodass insgesamt ein höherer Jahresüberschuss als geplant erzielt wurde.

Die Umsatzerlöse haben sich u. a. durch die bezogenen Neubauten sowie die Vollaussparungen der Sollmietenveränderun-

gen aus dem Vorjahr erhöht. Die im Jahr 2020 aufgrund der nicht abschätzbaren Auswirkungen der Coronapandemie nicht ausgesprochenen Anpassungen der Nutzungsgebühren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2021 nachgeholt, weitere für das Jahr 2021 vorgesehene Anpassungen wurden unterjährig nach den Vorschriften des BGB ausgesprochen. Die Nutzungsgebühren der Wohnungen betrugen am 31. Dezember 2021 durchschnittlich 7,03 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 6,82 €). Die gesetzlich zugelassenen Erhöhungsmöglichkeiten wurden nicht ausgeschöpft. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungskündigungen betrug im Berichtsjahr 290 (Vorjahr: 282). Die Kündigungsrate betrug 6,1% (Vorjahr: 6,1%). Diese Rate ist für Hamburg als niedrig zu bezeichnen. Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betrugen 8,070 Mio. € (Vorjahr: 7,884 Mio. €). Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 26,04 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 25,87 €/m<sup>2</sup>). Für aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden zusätzlich 2,404 Mio. € (Vorjahr: 2,623 Mio. €) aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um energetische Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> und Heizkosten. Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 114 T€ reduziert (-2,8%). Ursachen hierfür waren die Zinsdegression im Bestand sowie das sehr niedrige Zinsniveau bei der Neuaufnahme von Darlehen und bei Prolongationen.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Die umfassende Modernisierung von 32 Wohnungen unserer Wohnanlage Walter-Schmedemann-Straße 2–6 in Langenhorn wurde Anfang 2021 begonnen und zum Ende des Jahres fertiggestellt. Zu den Maßnahmen zählten insbesondere die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau neuer Bäder und Küchen.

Die vollständige Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 44 Wohnungen (Vorjahr: 63) in Langenhorn und Niendorf begonnen und bis auf Restarbeiten fertiggestellt.

Zwischen Mai und Juli 2021 wurden insgesamt 63 neue Wohnungen sowie 16 Tiefgaragenstellplätze im Quartier „Triangel“ im Hartzloh fertiggestellt und ihren Nutzerinnen und Nutzern übergeben.

In der Baakenallee wurden insgesamt 27 Wohnungen und 20 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt und zum 1. Oktober 2021 an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben. 12 der Wohnungen wurden als öffentlich geförderte Baugemeinschaftswohnungen hergestellt.

In Barmbek-Nord ist die Bebauung einer Baulücke mit insgesamt 15 frei finanzierten Wohnungen fortgeführt worden. Durch die Baulückenschließung wird der Innenhof mehrerer Wohnanlagen vom Straßenlärm abgeschirmt. Die Fertigstellung erfolgte im Januar 2022.

Gemeinsam mit zwei Baugemeinschaften wurden uns von der Freien und Hansestadt Hamburg zwei Grundstücke im Pergolenviertel (Winterhude) anhand gegeben. Es ist vorgesehen, dort 69 Wohnungen und eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten. Der Erwerb der Grundstücksflächen ist im März 2021 erfolgt, der Beginn der Bauarbeiten erfolgte im 3. Quartal 2021.

Im Vielohweg haben wir für insgesamt 4 Objekte das Bauantragsverfahren vorbereitet und die Bauanträge Anfang 2022 eingereicht. Insgesamt ist an dem Standort der Neubau von weiteren etwa 80 Wohnungen auf Bestandsgrundstücken der Genossenschaft vorgesehen, ca. 35% der Wohnungen werden mit Mitteln aus dem 1. Förderweg erstellt.

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 leicht gestiegen. Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 997,5 T€ für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten wurden direkt von den zu aktivierenden Baukosten abgesetzt.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: Das Anlagevermögen beträgt 96,2% der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4,912 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 3,2% gestiegenen Bilanzsumme 32,1% (Vorjahr: 31,5%). 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 2021 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 24 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,09% nach 2,19% 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 *fluwog* hat mit einem Jahresüberschuss von 4,756 Mio. € (Vorjahr: 4,637 Mio. €) abgeschlossen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, vom Jahresüberschuss den Ergebnismittelrücklagen 4.377 T€ zuzuweisen (davon der gesetzlichen Rücklage 477 T€, der Bauerneuerungsrücklage 1.950 T€ sowie den anderen Ergebnismittelrücklagen ebenfalls 1.950 T€) und eine Dividende von 3% auszuschütten. Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 1.455 T€ ab.

## Vermögenslage

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (ohne kurzfristigen Finanzanlagen)	298.555,5	96,2	288.059,5	95,8	+10.496,0
Kurz- und mittelfristige Posten	11.701,0	3,8	12.564,6	4,2	-863,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>310.256,5</b>	<b>100,0</b>	<b>300.624,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+9.632,4</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	99.528,7	32,1	94.616,4	31,5	+4.912,3
Langfristige Mittel					
Fremdmittel	193.905,1	62,5	188.481,8	62,7	+5.423,3
Rückstellungen	3.186,4	1,0	3.124,2	1,0	+62,2
Kurzfristige Mittel					
Fremdmittel	12.356,2	4,0	13.022,8	4,3	-666,6
Rückstellungen	1.280,1	0,4	1.378,9	0,5	-98,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>310.256,5</b>	<b>100,0</b>	<b>300.624,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+9.632,4</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€

	2021	2020
Jahresüberschuss	4.755,8	4.637,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.613,3	7.414,8
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	62,3	44,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-207,7	-57,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,0	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.218,7</b>	<b>12.038,8</b>
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-105,9	-560,1
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-439,4	148,7
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-66,8	531,3
Zinsaufwendungen	3.958,7	4.059,9
Zinserträge	-0,4	-0,2
Erträge aus Investitionszuschüssen	-0,7	-6,5
Ertragsteueraufwand/-ertrag	40,1	52,3
Ertragsteuerzahlungen	-55,6	-27,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.548,7</b>	<b>16.237,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5,0	41,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.966,7	-16.280,9
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-661,0
Erhaltene Zinsen	0,4	0,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.961,3</b>	<b>-16.899,9</b>
Veränderungen Geschäftsguthaben	596,5	296,8
Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage usw.)	14,0	9,2
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	20.597,7	16.676,6
Planmäßige Tilgungen	-9.735,5	-9.972,1
Außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-4.803,9	-496,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	720,5	1.000,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,7	6,5
Gezahlte Zinsen	-3.978,1	-4.056,1
Auszahlungen für Dividenden	-454,2	-442,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.957,7</b>	<b>3.023,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-1.454,9</b>	<b>2.360,4</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.254,0	893,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.799,1</b>	<b>3.254,0</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.254,0	893,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.548,7	16.237,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.961,3	-16.899,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.957,7	3.023,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.799,1</b>	<b>3.254,0</b>
Cashflow nach DVFA/SG	12.218,7	12.038,8
Planmäßige Tilgungen	-9.735,5	-9.972,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>2.483,2</b>	<b>2.066,7</b>

Unsere Baugenossenschaft verfügte zum 31.12.2021 über freie Kreditlinien in Höhe von 7,35 Mio €.

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

	2021	2020
Eigenkapitalquote	32,1%	31,5%
Eigenkapitalrentabilität	4,8%	5,0%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,03 €/m <sup>2</sup>	6,82 €/m <sup>2</sup>
Kündigungsrate	6,1%	6,1%
Leerstandsquote zum 31.12.	0,6%	0,7%
Durchschnittliche jährliche Instandhaltungskosten	26,04 €/m <sup>2</sup>	25,87 €/m <sup>2</sup>

## 3 Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands hat weiterhin eine hohe Priorität. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Für das Jahr 2022 ist eine umfassende energetische Sanierung von insgesamt 56 Wohnungen in Langenhorn und Niendorf vorgesehen. Für die energetischen Modernisierungen ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) vorgesehen. Die aktuellen Zinskonditionen liegen noch auf

einem niedrigen Niveau. Insbesondere durch vorzeitige Zinsprolongationen und die Inanspruchnahme von Förderdarlehen wird sich die Ertragslage auch weiterhin mittelfristig günstig entwickeln. Wegen der planmäßigen Tilgung der Darlehen und der relativ gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die *fluwog* in einem überschaubaren Rahmen. Zur Sicherung guter Konditionen wurden bereits für alle größeren Darlehen, deren Zinsfestschreibungen bis Ende 2022 auslaufen, im Voraus günstigere Zinskonditionen vereinbart.

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\*innen, insbesondere in 1-Personen- und Alleinerziehendenhaushalten 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\*innen dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter\*innen mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin steigenden Betriebskosten der Mieter\*innen führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifizierung der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das umfasst 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 mindern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimaschutzstrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir trotz des herausfordernden Umfelds 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 be-

findlichen Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2022 voraussichtlich 18 Wohnungen bezugsfertig. Der Bau von 69 Wohnungen wird 2022 fortgeführt, deren Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023. 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 Pandemie sowie der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine 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 in Hamburg, günstiger Nutzungsgebühren und einer unverändert hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt sein werden. Infolge der Pandemie besteht ein potenzielles Risiko von Zahlungsausfällen in Bezug auf die Nutzungsgebühr, die Flüchtlingszuströme 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 2022 sind derzeit Instandhaltungsaufwendungen von ca. 9,9 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich rd. 3,9 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir Erträge von ca. 29 Mio. €. Beim Jahresüberschuss erwarten wir einen Rückgang auf rd. 3,7 Mio. €.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukrainekrieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf die Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Hamburg, 11. Mai 2022

Baugenossenschaft  
FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

Über Generationen steht die *fluwog* für solides Wirtschaften und modernen Wohnungsbau im Sinne ihrer Mitglieder. So war auch das Geschäftsjahr 2021, trotz seiner Besonderheiten durch das inzwischen zweite Jahr mit der Coronapandemie, ein gutes Jahr für unsere Genossenschaft.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betragen im Jahr 2021 10,5 Mio. €. In den Neubau wurden 16,5 Mio. € investiert, die Bilanzsumme konnte auf 310,3 Mio. € (2020: 300,6 Mio. €) und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 32,1 % (2020: 31,5 %) gesteigert werden. Es wurden 90 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

Der Vorstand der Genossenschaft, Jörg Tondt, Joachim Braun (bis Juni 2021) und Benjamin Schatte (ab Juli 2021), hat 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 2021 die 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 gab Raum für Diskurs. Im vergangenen Jahr fanden die Zusammenkünfte der Gremien zumeist in Form von Videokonferenzen statt.

## Auswirkungen der Coronapandemie

Die Besonderheit des Jahres 2021 lag in den Herausforderungen durch die Coronapandemie. Der Aufsichtsrat stand in dieser Zeit als Ansprechpartner und Impulsgeber mit dem Vorstand im engen Austausch. Gemeinsam wurden Sachlagen, Strategien und Maßnahmen beraten.

## Wechsel im Vorstand: Joachim Braun übergibt an Benjamin Schatte

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 erreichte Joachim Braun seinen Renteneintritt. In Vorbereitung darauf war es die Aufgabe des Aufsichtsrats, einen qualifizierten und zur Genossenschaft passenden Vorstand zu finden und zu verpflichten. Dies wurde bereits 2020 intensiv vorbereitet, sodass Benjamin Schatte zum Jahresbeginn 2021 seine Tätigkeit in der *fluwog* aufnehmen konnte. Er lernte als Mitarbeiter das Unternehmen und die Aufgaben kennen und wurde im Juli 2021 durch den Aufsichtsrat als Vorstand bestellt.

Die Bereitschaft von Benjamin Schatte, schrittweise in die Genossenschaft zu wachsen, sowie die Bereitschaft Joachim Brauns, sukzessive die Verantwortung abzugeben, ermöglichten eine sanfte Übergabe und einen reibungslosen Übergang. Der Aufsichtsrat dankt beiden für diese Lösung im Sinne der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat dankt Joachim Braun für seinen engagierten Einsatz. Er hat mit klarem Verstand, spitzem Bleistift, großem Herzen und kreativen Lösungen die Genossenschaft mehr als 40 Jahre lang maßgeblich geprägt. Der Aufsichtsrat ist froh, auch

zukünftig auf die Verbundenheit und den erfahrenen Rat von Joachim Braun als *fluwog*-Genossen zählen zu können.

## Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 über Zwischenergebnisse berichten lassen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 11. Mai 2022 den Jahresabschluss abschließend beraten und beschlossen.

## Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung,

- den Jahresabschluss 2021 in der vorliegenden Form festzustellen (Jahresüberschuss 4.755.806,26 €, Bilanzsumme 310.256,5 T€),
- den Bericht über das Geschäftsjahr 2021, den Lagebericht des Vorstands sowie den Bericht des Aufsichtsrats anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einstellung in die Rücklagen und zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 710.895,40 € zuzustimmen und
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Zahlung einer Bruttodividende von 3% und zu einer Verstärkung der Rücklagen um 4,377 Mio. € zuzustimmen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

## Vertreterversammlungen 2020 und 2021

Wie bereits 2020 erschwerte die Coronapandemie die Durchführung der für Juni 2021 in Präsenz geplanten Vertreterversammlung. Nach postalischer Abstimmung über die Art der Durchführung unter den Vertreter\*innen fand für den Großteil der Tagesordnungspunkte im Juni die ordentliche Vertreterversammlung in schriftlicher Form statt. Dies erfolgte mit einer hohen Beteiligung von über 77%.

Am 20. Oktober 2021 wurden auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung die noch fehlenden Tagesordnungspunkte nachgeholt, die in den schriftlichen Versammlungen im Juni 2020 und im Juni 2021 zurückgestellt worden waren.

## Wahlen zum Aufsichtsrat

Die Wahlen zum Aufsichtsrat waren in den ordentlichen Vertreterversammlungen 2020 und 2021 aufgrund der schriftlichen Form der Versammlungen nicht erfolgt.

Die Wahlen der vier Sitze fanden im Zuge der außerordentlichen Vertreterversammlung im Oktober 2021 statt. Dabei folgte die Vertreterversammlung der Empfehlung des Aufsichtsrats, die beiden Sitze, deren Wahl aus 2020 nachgeholt wurde, für eine zweijährige Amtszeit zu besetzen. Dies ermöglicht, den turnusmäßigen Wechsel im Aufsichtsrat von jährlich zwei zu wählenden Sitzen beizubehalten. Die zur Wiederwahl angetretenen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in ihren Ämtern bestätigt (Monika Gräpel und Petra Reinhard für zwei Jahre, Frank Meyer und Dr. Julia Trede für drei Jahre).

Mit der Vertreterversammlung 2022 enden die Amtszeiten für die Sitze im Aufsichtsrat, die von Birte Braun und Martina Kahl bekleidet werden. Die Wahl dieser Sitze steht satzungsgemäß für drei Jahre an.

## 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 Wohl unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021.

Hamburg, 11. Mai 2022



Dr. Julia Trede  
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Frank Meyer, Martina Kahl, Monika Gräpel, Dr. Julia Trede, Petra Reinhardt und Birte Braun (von links)

## Aktivseite

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.975,61	55.045,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.268.684,55		263.555.764,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.883.919,25		5.014.928,91
3. Technische Anlagen und Maschinen	490.159,09		457.969,26
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.735,67		313.243,58
5. Anlagen im Bau	12.887.876,94		17.334.195,96
6. Bauvorbereitungskosten	677.939,05		267.465,13
7. Geleistete Anzahlungen	1.671,00	298.466.985,55	14.058,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19		51.129,19
2. Beteiligungen	0,00		980.246,45
3. Andere Finanzanlagen	15.452,00	66.581,19	15.452,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>298.555.542,35</b>	<b>288.059.498,10</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		8.180.321,58	7.477.270,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	75.129,87		81.385,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.703,12		9.919,06
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.463,07		2.581,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.498.539,37	1.583.835,43	1.727.256,36
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.799.085,13	3.253.950,62
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		137.714,69	12.260,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>310.256.499,18</b>	<b>300.624.122,46</b>

## Passivseite

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	253.425,00	190.185,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	15.958.695,00	15.427.385,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	62.930,00	60.915,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	14.255,00	16.275.050,00 (30.740,00)
II.	Kapitalrücklage		404.764,67 390.764,67
III. ErgebnISRücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	9.138.000,00	8.661.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	477.000,00	(464.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	35.200.000,00	33.250.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.950.000,00	(1.850.000,00)
3.	Andere ErgebnISRücklagen	37.800.000,00	35.850.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.950.000,00	82.138.000,00 (1.850.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	332.089,14	313.153,91
2.	Jahresüberschuss	4.755.806,26	4.637.054,12
3.	Einstellungen in ErgebnISRücklagen	4.377.000,00	710.895,40 4.164.000,00
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>99.528.710,07</b>	<b>94.616.457,70</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.129.689,00	3.076.859,00
2.	Steuerrückstellungen	12.280,00	27.820,00
3.	Sonstige Rückstellungen	1.324.545,39	4.466.514,39 1.398.400,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.372.535,53	156.409.124,59
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.563.228,68	32.122.796,77
3.	Erhaltene Anzahlungen	8.840.901,52	8.635.645,74
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.146,67	63.164,76
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.275.270,22	4.111.360,73
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.090,00	0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	26.211,31	58.823,85
	davon aus Steuern	0,00	206.142.383,93 (26.972,94)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>118.890,79</b>	<b>103.669,32</b>
		<b>310.256.499,18</b>	<b>300.624.122,46</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung** für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

in €

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.388.418,53		35.619.701,80
b) aus Betreuungstätigkeit	8.890,32		9.040,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.870,23	36.414.179,08	27.889,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		703.050,84	10.029,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		63.900,00	63.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		533.782,47	410.978,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.394.137,84		14.510.126,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.811,78	15.398.949,62	4.782,78
<b>Rohergebnis</b>		<b>22.315.962,77</b>	<b>21.626.630,44</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.562.336,13		2.422.300,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: 246.290,24 € (Vorjahr: 208.056,41 €)	746.573,42	3.308.909,55	682.699,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.613.465,66	7.414.831,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.414.132,24	1.131.167,71
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	385,39		150,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.536,67	20.922,06	31.401,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 70.489,00 € (Vorjahr: 81.981,00 €)		4.029.220,77	4.143.153,51
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		40.050,51	52.277,63
13. Ergebnis nach Steuern		5.931.106,10	5.811.751,62
14. Sonstige Steuern		1.175.299,84	1.174.697,50
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.755.806,26</b>	<b>4.637.054,12</b>
16. Gewinnvortrag		332.089,14	313.153,91
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.377.000,00	4.164.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>710.895,40</b>	<b>786.208,03</b>

**Anhang des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021****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 2021 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 1,5 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 2021 betreffen, wurden in Höhe von 63,9 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2021 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 Dachgeschoss ausgebaut und Außenwände wärmegedämmt 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, E-Ladesäulen 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 Abs. 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 Abs. 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\*innen werden mit dem Barwert nach der Projected Unit Credit Method angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,5 % 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) 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 unten stehenden Anlagengitter.

Der Posten **GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN** veränderte sich insbesondere durch den Umbuchungszugang bei Inbewirtschaftungnahme von 2 Neubauanlagen und durch die energetische Sanierung von 2 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 durch planmäßige Abschreibungen.

Der Posten **ANLAGEN IM BAU** betrifft Anschaffungs-/Herstellungskosten für 4 Neubauvorhaben sowie die Errichtung von mehreren Wallboxen.

Die **BAUVORBEREITUNGSKOSTEN** betreffen 8 weitere Neubauvorhaben.

Der Posten **GELEISTETE ANZAHLUNGEN** betrifft 3 bereits angezahlte Bürostühle.

Der Posten **BETEILIGUNGEN** betrifft im Vorjahr die BGB-Gesellschaft „Bauherrngemeinschaft Pergolenviertel Baufeld 10“, die durch ein gemeinsames Bauvorhaben mit anderen Bauträgern entstanden war. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr aufgrund einer erfolgten Realteilung zu den Anlagen im Bau umgebucht.

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 451,1 T€.

In der Position **ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** sind im Wesentlichen Zuschüsse zum Glasfaserausbau mit 112,7 T€ und einer vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren enthalten.

Die **GESCHÄFTSGUTHABEN** verbleibender Mitglieder stiegen um 531.300,00 € auf 15.958.695,00 €.

Aus der Abzinsung der **PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN** zum 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35%) ein positiver Unterschiedsbetrag von 168,8 T€.

Die ausgewiesenen **STEUERRÜCKSTELLUNGEN** betreffen Ertragsteuern.

### Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2021

in €

	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten	
				Umbuchungen	31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>429.806,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>429.806,08</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	394.823.177,00	2.519.217,65	1.066.737,28	21.534.784,81	417.810.442,18
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	747.072,26	131.603,36	44.054,26	2.182,09	836.803,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.182.050,66	60.992,09	74.038,72	0,00	1.169.004,03
Anlagen im Bau	17.334.195,96	16.014.877,30	0,00	-20.461.196,32	12.887.876,94
Bauvorbereitungskosten	296.203,63	491.940,05	0,00	-81.466,13	706.677,55
Geleistete Anzahlungen	14.058,00	1.671,00	0,00	-14.058,00	1.671,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>421.961.106,34</b>	<b>19.220.301,45</b>	<b>1.184.830,26</b>	<b>980.246,45</b>	<b>440.976.823,98</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Beteiligungen	980.246,45	0,00	0,00	-980.246,45	0,00
Andere Finanzanlagen	15.452,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.046.827,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-980.246,45</b>	<b>66.581,19</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>423.437.740,06</b>	<b>19.220.301,45</b>	<b>1.184.830,26</b>	<b>0,00</b>	<b>441.473.211,25</b>

Der Posten **SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN** betrifft mit 551,4 T€ Rückstellungen aus Instandhaltungsleistungen, mit 179,3 T€ Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und mit 171,8 T€ Rückstellungen für Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen.

Die Fristigkeit der **VERBINDLICHKEITEN** per 31. Dezember 2021 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die passiven **RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** betreffen vorausempfangene Mieten.

## Verbindlichkeiten

in €

	Insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			Gesichert durch Grundpfandrechte*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.372.535,53 (156.409.124,69)	12.965.775,35 (12.098.199,11)	32.300.825,54 (33.914.487,23)	111.105.934,64 (110.396.438,25)	156.372.535,53 (156.409.124,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.563.228,68 (32.122.796,77)	4.324.087,83 (1.790.748,03)	6.582.333,24 (9.859.294,13)	26.656.807,61 (20.472.754,61)	37.563.228,68 (32.122.796,77)
Erhaltene Anzahlungen	8.840.901,52 (8.635.645,74)	8.840.901,52 (8.635.645,74)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.146,67 (63.164,76)	63.146,67 (63.164,76)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.275.270,22 (4.111.360,73)	3.275.270,22 (4.111.360,73)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.090,00 (0,00)	1.090,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.211,31 (58.823,85)	26.211,31 (58.823,85)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>206.142.383,93</b> <b>(201.400.916,44)</b>	<b>29.496.482,90</b> <b>(26.757.942,22)</b>	<b>38.883.158,78</b> <b>(43.773.781,36)</b>	<b>137.762.742,25</b> <b>(130.869.192,86)</b>	<b>193.935.764,21</b> <b>(188.531.921,36)</b>

\* In Form von Grundschulden und Hypotheken

		Abschreibungen			
01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	31.12.2021	Buchwerte am 31.12.2021	Buchwerte am 31.12.2020
<b>374.760,90</b>	<b>33.069,57</b>	<b>0,00</b>	<b>407.830,47</b>		
131.267.412,56	7.274.345,07	0,00	138.541.757,63	279.268.684,55	263.555.764,44
2.549.419,92	131.009,66	0,00	2.680.429,58	4.883.919,25	5.014.928,91
289.103,00	57.541,36	0,00	346.644,36	490.159,09	457.969,26
868.807,08	117.500,00	74.038,72	912.268,36	256.735,67	313.243,58
0,00	0,00	0,00	0,00	12.887.876,94	17.334.195,96
28.738,50	0,00	0,00	28.738,50	677.939,05	267.465,13
0,00	0,00	0,00	0,00	1.671,00	14.058,00
<b>135.003.481,06</b>	<b>7.580.396,09</b>	<b>74.038,72</b>	<b>142.509.838,43</b>	<b>298.466.985,55</b>	<b>286.957.625,28</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980.246,45
0,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00	15.452,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66.581,19</b>	<b>1.046.827,64</b>
<b>135.378.241,96</b>	<b>7.613.465,66</b>	<b>74.038,72</b>	<b>142.917.668,90</b>	<b>298.555.542,35</b>	<b>288.059.498,10</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **UMSATZERLÖSE** enthalten neben Mieterträgen rd. 7,4 Mio. € abgerechnete Nebenkosten.

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

Vom Posten **SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE** betreffen 203,7 T€ die Auflösung von sonstigen Rückstellungen als periodenfremde Erträge. Der Posten betrifft mit 0,7 T€ Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Von den **AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG** betreffen 8,1 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen.

Der Posten **SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN** betrifft mit 886,4 T€ sächliche Verwaltungskosten. Vom Posten **ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN** entfallen 3.948,0 T€ auf Objektfinanzierungen. •

## D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbau-Gesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2021 86.406,43 €. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.372,74 €.

Die Beteiligung an der BGB-Gesellschaft „Bauherrengemeinschaft Pergolenviertel Baufeld 10“ aus dem Vorjahr wurde aufgrund einer Realteilung in den Posten „Anlagen im Bau“ umbucht.

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 16,9 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die Zahl der 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:

### Beschäftigte

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	19,00	11,00
Technische Mitarbeiter*innen	2,00	1,00
Hauswarte usw.	10,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>31,00</b>	<b>12,00</b>

Ferner bestanden durchschnittlich 1,0 Ausbildungsverhältnisse.

Die Mitgliederbewegung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Jahres	7.529	99.758
Zugang	301	6.111
Abgang	187	2.787
<b>Ende des Jahres</b>	<b>7.643</b>	<b>103.082</b>

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	332.089,14 €
Jahresüberschuss	4.755.806,26 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	
gesetzliche Rücklage	477.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	1.950.000,00 €
andere Ergebnismrücklagen	1.950.000,00 €
Bilanzgewinn	710.895,40 €

Ausschüttung einer Dividende von 3% auf das Geschäftsguthaben von 15.409.715,00 €  
 462.291,45 €  
 Vortrag auf neue Rechnung  
 248.603,95 €

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstands:

Jörg Tondt, Vorsitzender  
 Joachim Braun (bis 30. Juni 2021)  
 Benjamin Schatte (seit 1. Juli 2021)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

## Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, z. B. in Form von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für

Energieträger, Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Abschnitten „Risiko- und Chancenbericht“ und „Prognosebericht“.

Hamburg, 11. Mai 2022

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

## Vertreterinnen und Vertreter (Wahlperiode 2020–2025)

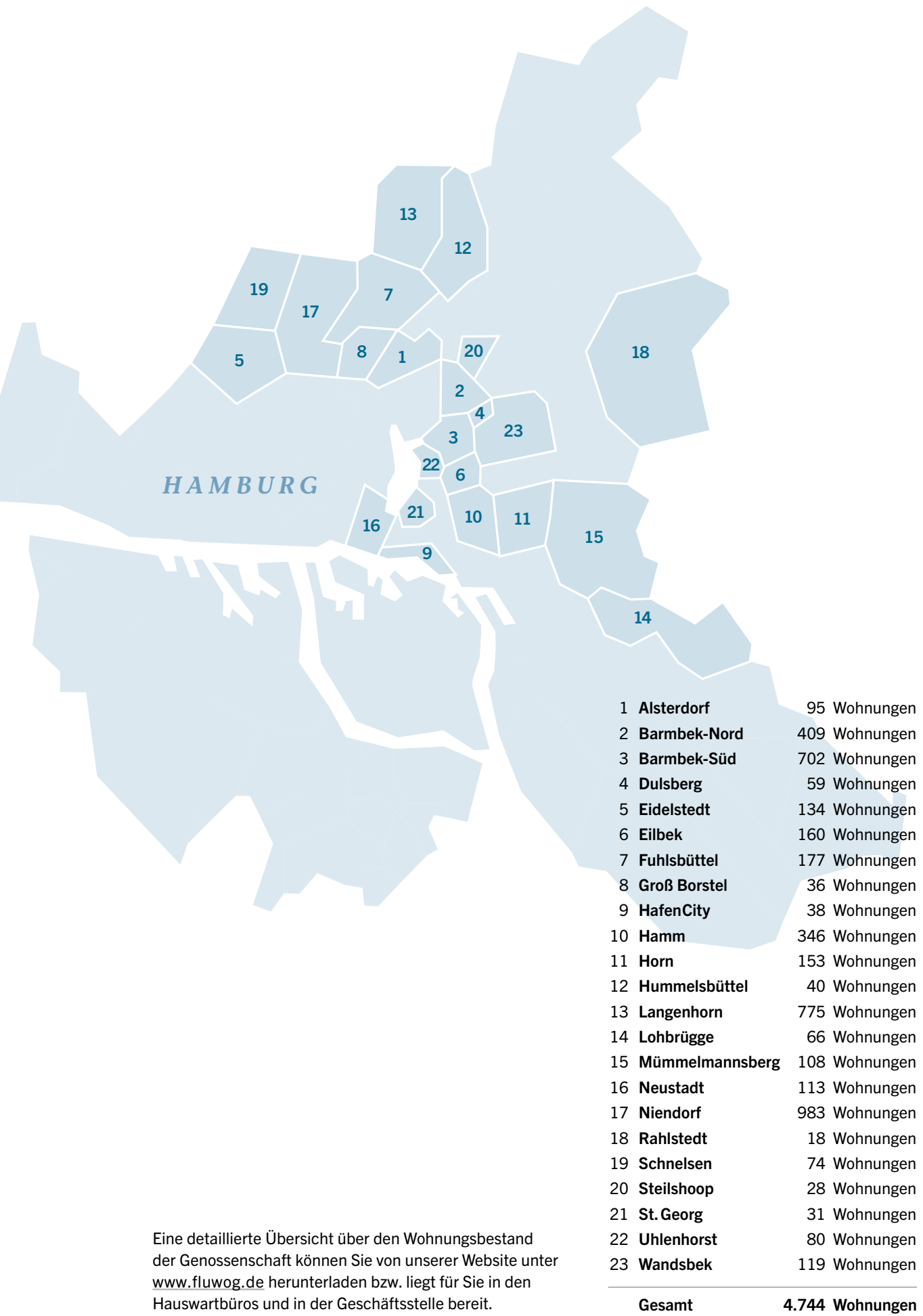
Stand: 10.05.2022

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: Bilser 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, Abdulilah	
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; Wulffsblöcken 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, 29 a, 31, 33, 35; Goslarer Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18; Quedlinburger Weg 74, 74 a, 76, 78, 80, 82, 84, 86; Halberstädter Weg 8, 10, 12	Ebert, Jan-Arne Löbel, Ingrid	
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 1 a, 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; Eydtkuhenweg 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 MÜMMELMANNENBERG: Rahewinkel 50, 52, 54; Heideblöck 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 GROSS BORSTEL/NIENDORF: Brödermannsweg 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 und kleine Wohnanlagen**

Stand: 10.05.2022

<b>Wahlbezirk</b>	<b>Vertreter*innen</b>	<b>Ersatzvertreter*innen</b>
<b>900</b>	Balz, Wolfgang Bartels, Benjamin Behr-Mougenot, Martina Dr. Behr-Rufenach, Marianne Blanz, Günter Foerste, Günter Gebel, Anni 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	



Eine detaillierte Übersicht über den Wohnungsbestand der Genossenschaft können Sie von unserer Website unter [www.fluwog.de](http://www.fluwog.de) herunterladen bzw. liegt für Sie in den Hauswartbüros und in der Geschäftsstelle bereit.



Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG  
Wiesendamm 9, 22305 Hamburg  
TEL. 040 53 10 91-0  
E-MAIL [wohnen@fluwog.de](mailto:wohnen@fluwog.de)

SERVICEZEITEN  
Di. und Do. 8.00 bis 18.00 Uhr

[www.fluwog.de](http://www.fluwog.de)

