

Geschäftsbericht 2023



Inhalt

| | |
|--|----|
| Highlights 2023 in Zahlen | 4 |
| Lagebericht | 6 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 12 |
| Jahresabschluss 2023 | 14 |
| Vertreterinnen und Vertreter | 24 |
| Wohnungsbestand | 26 |
| Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner | 27 |



Sehr geehrte Mitglieder und Partner der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG,

mit Freude präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2023, ein Jahr, das sowohl von Herausforderungen als auch von bemerkenswerten Erfolgen geprägt war. In einer Zeit des Wandels und der Unsicherheit haben wir es geschafft, unsere Prinzipien des erfolgreichen Wirtschaftens und des genossenschaftlichen Zusammenhalts nicht nur zu bewahren, sondern auch zu stärken.

Der wohnungsbaupolitische Kontext in Hamburg war von dynamischen Entwicklungen geprägt, die sowohl Chancen als auch Herausforderungen für uns als Baugenossenschaft darstellten. Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat uns vor zahlreiche neue Aufgaben gestellt. Trotz dieser Rahmenbedingungen ist es uns gelungen, unser Engagement für unsere Mitglieder und die Gemeinschaft kontinuierlich zu vertiefen und auszubauen.

Unsere Genossenschaft steht für ein Wirtschaften, das nicht nur effizient und zielgerichtet ist, sondern auch nachhaltig und sozial verantwortlich. Wir verstehen es als unsere Aufgabe, nicht nur auf die wirtschaftlichen Kennzahlen zu achten, sondern stellen das Wohlergehen unserer Mitglieder und deren Lebensqualität in den Mittelpunkt unseres Handelns. Die Stärke unserer Gemeinschaft zeigt sich besonders in der Art und Weise, wie wir miteinander umgehen: mit Respekt, Fürsorge und einem starken Gefühl der Zugehörigkeit.

In diesem Bericht werden Sie detaillierte Einblicke in unsere finanziellen Ergebnisse und betrieblichen Leistungen erhalten, die belegen, dass wir auch in schwierigen Zeiten solide wirtschaften können. Zudem finden Sie Beispiele dafür, wie wir aktiv auf die wohnungsbaupolitischen Herausforderungen in Hamburg reagiert haben. Unsere Projekte sind darauf ausgerichtet, die Wohnqualität zu verbessern, die Integration in den Stadtteilen zu fördern und innovative Lösungen für den städtischen Raum zu entwickeln. Der Bezug unserer Wohnanlage im Pergolenviertel und der Abschluss der Modernisierung unserer Wohnanlage in der Walter-Schmedemann-Straße sind nur einige der Wege, auf denen wir unseren Beitrag zur städtischen Entwicklung leisten.

Abschließend möchten wir Ihnen, unseren Mitgliedern, Partnern und Freunden, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung danken. Ohne Sie wäre es nicht möglich, unsere Ziele zu erreichen und unsere Vision einer inklusiven und lebenswerten Gemeinschaft zu verwirklichen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen auch in Zukunft Wege zu finden, wie wir unsere Stadtteile in Hamburg lebenswerter gestalten können.

Ihr Vorstand der fluwog

Jörg Tondt

Benjamin Schatte

Highlights 2023 in Zahlen

Anzahl Mitglieder **7.789**

Anzahl Wohnungen **4.821**

Bilanzsumme **326,9 Mio. €**

Eigenkapital **108,9 Mio. €**

Umsatzerlöse **39,8 Mio. €**

Summe Neubau **9,4 Mio. €**

Summe Modernisierungen **4,3 Mio. €**

Summe Instandhaltung **9,6 Mio. €**

Anzahl Mitarbeitende **52**



1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG mit Sitz in Hamburg verfügte am 31. Dezember 2023 über

- **4.821 Wohnungen mit 309.698,75 m² Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,24 m²),**
- **28 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.972,87 m² Nutzfläche,**
- **1.577 Garagen-, Carport- und Tiefgaragenstellplätze,**
- **723 Pkw-Stellplätze im Freien sowie**
- **7 Gästewohnungen.**

Im Jahr 2023 wurden 10 Wohnungen abgerissen und 69 Wohnungen sowie eine Gästewohnung fertiggestellt. Insgesamt hat sich damit die Anzahl der Wohnungen um 59 zzgl. einer Gästewohnung erhöht. Die Zahl der Garagenstellplätze hat sich durch Neubauten um 33 Stellplätze erhöht, 15 Garagen wurden abgerissen. 5 Garagenstellplätze wurden einer anderen Nutzungsart hinzugegliedert. Insgesamt hat sich die Anzahl der Garagen- und Carportstellplätze um 20 Plätze erhöht. Die Zahl der Pkw-Stellplätze hat sich durch den Abriss von 38 Stellplätzen, der Umgliederung von 3 Stellplätzen zu Carportstellplätzen sowie dem Nachtrag eines E-Scooter-Platzes um insgesamt 40 Stellplätze reduziert. Alle Immobilien der Genossenschaft befinden sich in der Freien und Hansestadt Hamburg. Unsere Genossenschaftswohnungen sind fast ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg sehr hoch. Die Flüchtlingsbewegungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg haben diese Bewegung weiter verstärkt. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung

in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb im Vergleich zum vergangenen Jahr konstant bei 76,3 Quadratmeter. In den 2.000er Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 Baugenehmigungen für insgesamt 126.818 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen, v. a. in innenstadtnahen Vierteln. Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistisches Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Mio. Personen 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 2023 | Ist 2023 | Ist 2022 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen | 30.500 | 30.843 | 30.046 |
| Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) | 11.000 | 9.601 | 8.310 |
| Zinsaufwendungen | 3.800 | 3.635 | 3.748 |
| Jahresüberschuss | 2.400 | 4.540 | 5.141 |

Die Planung des Berichtsjahres erfolgte auf Basis der Vorjahreszahlen sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen. Insbesondere der ungewisse weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs und den damit verbundenen Unsicherheiten führten hierbei zu Planungsunsicherheiten. Die Umsatzerlöse wurden realistisch geplant und konnten leicht gesteigert werden. Die Zinsaufwendungen sind leicht unterplanmäßig eingetreten. Der Instandhaltungsaufwand ist deutlich unterplanmäßig eingetreten, sodass insgesamt ein höherer Jahresüberschuss als geplant erzielt wurde. Die Umsatzerlöse haben sich u. a. durch die bezogenen Neubauten sowie die Vollausswirkungen der Sollmietenveränderungen aus dem Vorjahr und der im Vorjahr bezogenen Neubauten erhöht. Anpassungen der Nutzungsgebühren wurden 2023 plangemäß nach den Vorschriften des BGB ausgesprochen. Die Nutzungsgebühren der Wohnungen betragen am 31. Dezember 2023 durchschnittlich 7,41 € je m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 7,20 €). Die gesetzlich zugelassenen Erhöhungsmöglichkeiten wurden nicht ausgeschöpft. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungskündigungen betrug im Berichtsjahr 265 (Vorjahr: 239). Die Kündigungsrate ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 5,5 % (Vorjahr: 5,0 %) gestiegen. Diese Rate ist für Hamburg als niedrig zu bezeichnen. Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betragen rund 9,601 Mio. € (Vorjahr: 8,310 Mio. €), und betragen durchschnittlich rund 31,00 €/m² (Vorjahr: 26,74 €/m²). Für aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden zusätzlich 4.452 Mio. € (Vorjahr: 4,247 Mio. €) aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um energetische Maßnahmen zur Einsparung von CO₂ und Heizkosten. Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 113 T€ reduziert (-3,0 %). Ursachen hierfür waren die Zinsdegression im Bestand sowie das sehr niedrige Zinsniveau bei der frühzeitigen Neuaufnahme von Darlehen und bei Prolongationen und die Inanspruchnahme zinsgünstiger öffentlicher Darlehen. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Die umfassende Modernisierung der letzten 46 Wohnungen unserer Wohnanlage Walter-Schmedemann-Straße

in Langenhorn begann Anfang 2023 und wurde 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 60 Wohnungen (Vorjahr: 56) in Langenhorn und Niendorf durchgeführt.

Zum 01.03.2023 wurden 10 Wohnungen im Agnes-Gierck-Weg 7 a-c abgebrochen. Im Anschluss wurde die Neubebauung des Grundstücks mit 12 Wohnungen begonnen. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Mitte 2024 abgeschlossen.

Im Vielohweg 124-126 wurden 8 Garagen und 38 Stellplätze abgebrochen. Auf dem Grundstück wurde im Anschluss mit der Errichtung von 22 Wohnungen sowie 42 Tiefgaragenstellplätzen begonnen. Der Abschluss dieses Abschnitts ist für Anfang 2025 vorgesehen. Für das Quartier liegen bereits weitere Baugenehmigungen für weitere ca. 60 Wohnungen vor, welche in den kommenden Jahren realisiert werden sollen.

Zwischen dem 01.05. und dem 01.10.2023 wurden abschnittsweise 69 Wohnungen sowie eine Gästewohnung und 31 Tiefgaragenstellplätze in die Bewirtschaftung übernommen.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Berichtsjahr bei gestiegenen Mieterträgen, gesunkenen Zinsaufwendungen sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zuschüsse in Höhe von 1.635 T€ für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten wurden direkt von den zu aktivierenden Baukosten abgesetzt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: Das Anlagevermögen beträgt 95,6 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4.594,8 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2,35 % gestiegenen Bilanzsumme 33,3 % (Vorjahr: 32,7 %). 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 2023 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 28 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,79 % nach 1,89 % 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.

Vermögenslage

| | 31. Dezember 2023 | | 31. Dezember 2022 | | Veränderung |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|
| | in T€ | in % | in T€ | in % | in T€ |
| Aktiva | | | | | |
| Anlagevermögen (ohne kurzfristige Finanzanlagen) | 312.485,1 | 95,6 | 307.597,9 | 96,3 | + 4.887,2 |
| kurz- und mittelfristige Posten | 14.434,5 | 4,4 | 11.821,5 | 3,7 | + 2.613,0 |
| Gesamtvermögen | 326.919,6 | 100,0 | 319.419,4 | 100,0 | + 7.500,2 |
| Passiva | | | | | |
| Eigenkapital | 108.940,0 | 33,3 | 104.345,2 | 32,7 | + 4.594,8 |
| langfristige Mittel | | | | | |
| Fremdmittel | 197.317,1 | 60,4 | 195.635,7 | 61,2 | +1.681,4 |
| Rückstellungen | 3.269,0 | 1,0 | 3.372,4 | 1,1 | -103,4 |
| kurzfristige Mittel | | | | | |
| Fremdmittel | 16.758,6 | 5,1 | 15.078,8 | 4,7 | +1.679,8 |
| Rückstellungen | 634,9 | 0,2 | 987,3 | 0,3 | - 352,4 |
| Gesamtkapital | 326.919,6 | 100,0 | 319.419,4 | 100,0 | + 7.500,2 |

Kapitalflussrechnung

in T€

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Jahresüberschuss | 4.539,9 | 5.140,7 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 8.086,3 | 7.991,8 |
| Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen | -103,4 | 189,3 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | -95,0 | -72,5 |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -24,3 | -2,5 |
| Erträge aus Tilgungszuschüssen | 0,0 | 0,0 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 12.403,5 | 13.246,8 |
| Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva | -767,9 | -964,8 |
| Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva | 1.790,1 | 2.786,1 |
| Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | -370,0 | -313,7 |
| Zinsaufwendungen | 3.575,4 | 3.690,6 |
| Zinserträge | -89,5 | -0,4 |
| Erträge aus Investitionszuschüssen | -7,8 | -3,3 |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag | -9,6 | -11,8 |
| Ertragsteuerzahlungen | 9,6 | -0,5 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 16.533,8 | 18.429,0 |
| Einzahlungen aus Baukosten- und Investitionszuschüssen | 170,8 | 0,0 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.111,7 | 2,5 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -14.610,5 | -17.739,3 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0,0 | 0,0 |
| Erhaltene Zinsen | 89,5 | 0,4 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -13.238,5 | -17.736,4 |
| Veränderungen Geschäftsguthaben | 520,3 | 129,5 |
| Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.) | 12,9 | 8,6 |
| Einzahlung aus Valutierung von Darlehen | 16.137,8 | 18.345,2 |
| planmäßige Tilgungen | -10.243,4 | -10.012,2 |
| außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen | -4.159,0 | -5.464,8 |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 0,0 | 447,5 |
| Einzahlungen aus Investitionszuschüssen | 0,0 | 3,3 |
| Gezahlte Zinsen | -3.590,7 | -3.681,6 |
| Auszahlungen für Dividenden | -478,3 | -462,3 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.800,4 | -686,8 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | 1.494,9 | 5,8 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 1.804,9 | 1.799,1 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 3.299,8 | 1.804,9 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 1.804,9 | 1.799,1 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 16.533,8 | 18.429,0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -13.238,5 | -17.736,4 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.800,4 | -686,8 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 3.299,8 | 1.804,9 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 12.403,5 | 13.246,8 |
| planmäßige Tilgungen | -10.243,4 | -10.012,2 |
| Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen | 2.160,1 | 3.234,6 |

Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 1.495 T€ zu. 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

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| Eigenkapitalquote | 33,3 % | 32,7 % |
| Eigenkapitalrentabilität | 4,2 % | 4,9 % |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | 7,41 €/m ² | 7,20 €/m ² |
| Kündigungsrate | 5,5 % | 5,0 % |
| Leerstandsquote zum 31.12. | 0,7 % | 0,8 % |
| Durchschnittliche jährliche Instandhaltungskosten | 31,00 €/m ² | 26,74 €/m ² |

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands haben weiterhin eine hohe Priorität. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO₂-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren. Für das Jahr 2024 ist eine umfassende energetische Sanierung von insgesamt 107 Wohnungen in Fuhlsbüttel und Hamm vorgesehen. Für die energetischen Modernisierungen ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und die Inanspruchnahme von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) geplant.

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

kantes Zinsänderungsrisiko. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung wurde dem veränderten Zinsniveau bereits Rechnung getragen. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der vorgenannten Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen hat die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeitet und passt diese laufend an. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. Im Weiteren wurde eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen

und baurechtlichen Vorgaben, erarbeitet, welche laufend angepasst wird. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir trotz der derzeitigen Rahmenbedingungen für unseren Wohnungsbestand aufgrund der derzeitigen Marktlage eine weiterhin günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren. Die Wohnungsanzahl und die Erlöse werden sich durch die Fertigstellung der sich im Planungsprozess oder im Bau befindlichen Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2024 voraussichtlich 12 Wohnungen bezugsfertig, die Fertigstellung weiterer 22 Wohnungen erfolgt Anfang 2025. Der Bau von 32 Wohnungen wird 2024 begonnen, deren Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2025 bzw. Anfang 2026. 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. Derzeit werden Verhandlungen bezüglich der Verschmelzung mit der Kleinstgenossenschaft Groß-Borstel geführt. Durch die Verschmelzung werden wir unseren Objektbestand in Groß-Borstel in unserer unmittelbaren Nachbarschaft erweitern und werden damit von Synergieeffekten im Rahmen der Objektbewirtschaftung profitieren. Zusammenfassend sind trotz der vorgenannten Risikofaktoren zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

4 Prognosebericht

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten des Mietenspiegels 2023. Aufgrund des insgesamt guten Standards und der Lage unserer Wohnungen, günstiger Nutzungsgebühren und

einer unverändert hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt sein werden. Infolge des Inflationsgeschehens und des damit einhergehenden Kaufkraftverlustes breiter Mitgliederschichten besteht ein potenzielles Risiko von Zahlungsausfällen in Bezug auf die Nutzungsgebühr. Die 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 2024 sind derzeit Instandhaltungsaufwendungen von ca. 9,2 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich rund 3,9 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir Erträge von ca. 32,9 Mio. €. Beim Jahresüberschuss erwarten wir einen moderaten Anstieg auf rund 5,0 Mio. €. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 3,8 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 6,9 Mio. € vorgesehen. Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Hamburg, 07. Mai 2024

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

Bericht des Aufsichtsrats

Über Generationen steht die fluwog für solides Wirtschaften und modernen Wohnungsbau im Sinne der Mitglieder. Das Geschäftsjahr 2023 war, trotz des Kriegs in der Ukraine und den Preisentwicklungen, ein gutes für unsere Genossenschaft.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betragen im Jahr 2023 rund 13,9 Mio. €, für den Neubau wurden rund 9,4 Mio. € investiert, die Bilanzsumme erhöhte sich auf rund 327 Mio. € (2022: 319 Mio. €) und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft betrug 33,3 % (2022: 32,7 %). Es wurden 69 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

Der Vorstand der Genossenschaft, bestehend aus Jörg Tondt und Benjamin Schatte, hat die Geschäfte des Unternehmens gewissenhaft und ordnungsgemäß geführt. Der Zweck der Genossenschaft – Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – wird durch den Vorstand und das Team der fluwog-Mitarbeitenden engagiert gelebt.

Arbeit des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat seine ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung gewissenhaft wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei seiner Geschäftsführung gefördert, kontrolliert und beraten.

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

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

Prüfung des Jahresabschlusses 2023 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 07. Mai 2024 den Jahresabschluss abschließend beraten und beschlossen.

Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung,

- den Jahresabschluss 2023 in der vorliegenden Form festzustellen (Jahresüberschuss 4.539.903,39 €, Bilanzsumme 326.920 T€),
- den Lagebericht des Vorstands sowie den Bericht des Aufsichtsrats anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einstellung in die Rücklagen und zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von € 631.877,95 zuzustimmen.
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Zahlung einer Bruttodividende von 3 % und einer Verstärkung der Rücklagen um rund 4,054 Mio. € zuzustimmen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.



Vertreterversammlung 2023

Die Vertreterversammlung 2023 fand satzungskonform und in gewohnter Form im Juni in Präsenz statt.

Wahlen zum Aufsichtsrat

Entsprechend der Satzung bedarf es mindestens fünf Aufsichtsratsmitglieder. In 2023 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern. Die Wahlen zum Aufsichtsrat fanden in einer turnusmäßigen Routine von jährlich zwei zu wählenden Sitzen auf eine Amtszeit von drei Jahren statt.

Mit der Vertreterversammlung 2023 endete die Amtszeit von Monika Gräpel. Aus Altersgründen stand sie nicht zur Wiederwahl, sondern schied auf ihren Wunsch aus dem Gremium aus. Der Aufsichtsrat sprach der Vertreterversammlung die Empfehlung zur Nachbesetzung des sechsten Aufsichtsratsmitgliedes aus. Für die zwei zu besetzenden Sitze stellten sich drei Kandidaten zur Wahl. Durch die Vertreterversammlung wurde Petra Reinhardt in ihrem Amt bestätigt und Laura Johst neu in das Gremium gewählt.

Dank für die Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihren engagierten Einsatz im Sinne der Genossenschaft sowie dem Vorstand, der Belegschaft in der Geschäftsstelle und den Hauswarten vor Ort für die engagierte Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023.

Hamburg, 07. Mai 2024

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Dr. Julia Trede

Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31.12.2023 | in €

Aktivseite

| | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 20.544,85 | 8.006,92 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 299.877.532,32 | | 281.396.354,92 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.757.802,08 | | 4.752.909,58 |
| 3. Maschinen | 474.676,84 | | 532.319,85 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 243.645,56 | | 268.376,95 |
| 5. Anlagen im Bau | 6.057.376,67 | | 19.330.710,44 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 986.937,46 | 312.397.970,93 | 1.242.616,63 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 51.129,19 | | 51.129,19 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 15.452,00 | 66.581,19 | 15.452,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 312.485.096,97 | 307.597.876,48 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 9.167.234,90 | 8.862.885,22 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 116.427,04 | | 76.258,24 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 619,34 | | 318,96 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 10.157,62 | | 12.196,33 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.595,05 | | 2.683,19 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.180.115,68 | 1.309.914,73 | 617.253,73 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.299.779,93 | 1.804.950,03 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 657.571,33 | 444.951,88 |
| Bilanzsumme | | 326.919.597,86 | 319.419.374,06 |

Passivseite

| | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 216.845,00 | | 195.145,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 16.626.768,50 | | 16.139.400,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 81.220,00 | | 69.905,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 23.095,00 | 16.924.833,50 | (15.450,00) |
| II. Kapitalrücklage | | 426.264,67 | 413.414,67 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 454.000,00 | 10.107.000,00 | 9.653.000,00 (515.000,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 1.800.000,00 | 39.125.000,00 | 37.325.000,00 (2.125.000,00) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 1.800.000,00 | 41.725.000,00 | 39.925.000,00 (2.125.000,00) |
| IV. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | | 145.974,56 | 248.603,95 |
| 2. Jahresüberschuss | | 4.539.903,39 | 5.140.694,36 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 4.054.000,00 | 631.877,95 |
| Eigenkapital insgesamt | | 108.939.976,12 | 104.345.162,98 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 3.206.174,00 | | 3.309.621,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 697.695,94 | 3.903.869,94 | 1.050.091,81 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 165.661.565,35 | | 161.036.990,36 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 31.679.994,48 | | 34.638.437,09 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 12.008.485,65 | | 9.998.605,21 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 107.293,17 | | 51.310,85 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 262,34 | | 504,36 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.466.724,41 | | 4.409.903,03 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.250,00 | | 5.650,00 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern | 34.774,14 3.744,95 | 213.961.349,54 | 48.324,94 (0,00) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 114.402,26 | 124.772,43 |
| Bilanzsumme | | 326.919.597,86 | 319.419.374,06 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023 | in €

| | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 39.818.061,87 | | 38.244.213,69 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 9.275,64 | | 9.035,64 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 36.297,16 | 39.863.634,67 | 20.173,34 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 304.349,68 | 682.563,64 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 67.400,00 | 91.200,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 615.077,42 | 393.488,11 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 18.099.093,95 | | 16.273.921,00 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 5.472,88 | 18.104.566,83 | 18.708,58 |
| Rohergebnis | | 22.745.894,94 | 23.148.044,84 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.949.128,04 | | 2.682.195,03 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 694.164,06 | | 945.385,31 |
| davon für Altersversorgung: € 123.993,83 | | 3.643.292,10 | (405.541,08) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 8.086.300,15 | 7.991.750,63 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.648.066,59 | 1.456.945,72 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | 410,49 | | 410,49 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 97.418,24 | 97.828,73 | 13.477,36 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 3.635.051,21 | 3.748.055,43 |
| davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 59.671,00 € (Vorjahr: 57.538,00 €) | | | |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -9.607,81 | -11.812,94 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 5.840.621,43 | 6.349.413,51 |
| 14. Sonstige Steuern | | 1.300.718,04 | 1.208.719,15 |
| 15. Jahresüberschuss | | 4.539.903,39 | 5.140.694,36 |
| 16. Gewinnvortrag | | 145.974,56 | 248.603,95 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 4.054.000,00 | 4.765.000,00 |
| 18. Bilanzgewinn | | 631.877,95 | 624.298,31 |

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

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 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2023 betreffen, wurden in Höhe von 67,4 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2023 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei GEBÄUDEN wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

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

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

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

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

Die FINANZANLAGEN werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Die FLÜSSIGEN MITTEL sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert.

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

Die Höhe der RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte ermittelt. Rückstellungen für Pensionsanwartschaften aktiver Mitarbeiter werden mit dem Barwert nach der Projected Unit Credit Method angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,25 % p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) zugrunde gelegt. Im Gegensatz zu den Vorjahren wurde das Renteneintrittsalter mit 67 Jahren angesetzt, wodurch der Erfüllungsbetrag gegenüber den bisherigen Berechnungsgrundlagen um EUR 106.406,00 niedriger ausfällt.

Die SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach

vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem untenstehenden Anlagengitter.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN veränderte sich insbesondere durch den Umbuchungszugang bei Inbewirtschaftungnahme von 2 Neubauanlagen und der energetischen Sanierung von zwei Wohnanlagen. Die Zugänge betreffen vor allem nachträgliche Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden. Die Abgänge betreffen Baukosten- und 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 und durch Zugänge aus dem Umbau der Geschäftsstelle.

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

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

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 270,4 T€.

Die GESCHÄFTSGUTHABEN verbleibender Mitglieder stiegen um 487,4 T€ auf 16.626.768,50 €.

Aus der Abzinsung der PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN zum 31. Dezember 2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,82 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,74 %) ein positiver Unterschiedsbetrag von 26,7 T€.

Der Posten SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN betrifft mit 228,5 T€ Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, mit 127,0 T€ Kosten des Jahres-

abschlusses und mit 98,2 T€ Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben.

Die Fristigkeit der VERBINDLICHKEITEN per 31. Dezember 2023 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die passiven RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN betreffen vor allem vorausempfangene Mieten.

Verbindlichkeiten

in €

| | Insgesamt | davon Restlaufzeit | | | Gesichert durch |
|---|--|--|--|---|--|
| | (Vorjahr) | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Grundpfandrechte* |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 165.661.565,35 (161.036.990,36) | 10.069.424,39 (11.813.904,19) | 33.462.461,65 (34.493.630,69) | 122.129.679,31 (114.729.455,48) | 165.661.565,35 (161.036.990,36) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 31.679.994,48 (34.638.437,09) | 3.245.867,05 (2.281.537,07) | 5.999.112,91 (7.630.861,20) | 22.435.014,52 (24.726.038,82) | 31.679.994,48 (34.638.437,09) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.008.485,65 (9.998.605,21) | 12.008.485,65 (9.998.605,21) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 107.293,17 (51.310,85) | 107.293,17 (51.310,85) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 262,34 (504,36) | 262,34 (504,36) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.466.724,41 (4.809.903,03) | 4.466.724,41 (4.809.903,03) | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.250,00 (5.650,00) | 2.250,00 (5.650,00) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 34.774,14 (48.324,94) | 34.774,14 (48.324,94) | | | |
| Gesamtbetrag | 213.961.349,54 (210.589.725,84) | 29.935.081,15 (29.009.739,65) | 39.461.574,56 (42.124.491,89) | 144.564.693,83 (13.455.494,30) | 197.341.559,83 (195.675.427,45) |

* in Form von Grundschulden und Hypotheken

Entwicklung des Anlagevermögens

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023 | in €

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | Stand zum 31.12.2023 |
|---|----------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|-------------------------|
| | Stand zum 01.01.2023 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | |
| | des Geschäftsjahres | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 432.867,60 | 31.343,36 | 0,00 | 0,00 | 464.210,96 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 427.618.326,94 | 4.579.385,56 | 1.121.962,18 | 22.781.655,60 | 453.857.405,92 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.564.348,83 | 139.583,48 | 0,00 | 0,00 | 7.703.932,31 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 943.884,10 | 13.181,10 | 11.946,37 | 10.699,81 | 955.818,64 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.223.152,07 | 88.045,98 | 133.958,21 | 0,00 | 1.177.239,84 |
| Anlagen im Bau | 19.330.710,44 | 8.908.992,10 | 0,00 | -22.182.325,87 | 6.057.376,67 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.271.355,13 | 354.350,37 | 0,00 | -610.029,54 | 1.015.675,96 |
| Sachanlagen gesamt | 457.951.777,51 | 14.083.538,59 | 1.267.866,76 | 0,00 | 470.767.449,34 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 51.129,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51.129,19 |
| Andere Finanzanlagen | 15.452,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.452,00 |
| Finanzanlagen gesamt | 66.581,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 66.581,19 |
| Anlagevermögen insgesamt | 458.451.226,30 | 14.114.881,95 | 1.267.866,76 | 0,00 | 471.298.241,49 |

| Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand zum 01.01.2023 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | Stand zum 31.12.2023 | Stand zum 31.12.2023 | Stand zum 31.12.2022 |
| 424.860,68 | 18.805,43 | 0,00 | 443.666,11 | 20.544,85 | 8.006,92 |
| 146.221.972,02 | 7.757.901,58 | 0,00 | 153.979.873,60 | 299.877.532,32 | 281.396.354,92 |
| 2.811.439,25 | 134.690,98 | 0,00 | 2.946.130,23 | 4.757.802,08 | 4.752.909,58 |
| 411.564,25 | 70.946,41 | 1.368,86 | 481.141,80 | 474.676,84 | 532.319,85 |
| 954.775,12 | 103.955,75 | 125.136,59 | 933.594,28 | 243.645,56 | 268.376,95 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.057.376,67 | 19.330.710,44 |
| 28.738,50 | 0,00 | 0,00 | 28.738,50 | 986.937,46 | 1.242.616,63 |
| 150.428.489,14 | 8.067.494,72 | 126.505,45 | 158.369.478,41 | 312.397.970,93 | 307.523.288,37 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51.129,19 | 51.129,19 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.452,00 | 15.452,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 66.581,19 | 66.581,19 |
| 150.853.349,82 | 8.086.300,15 | 126.505,45 | 158.813.144,52 | 312.485.096,97 | 307.597.876,48 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Vom Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE betreffen 186,8 T€ die Erstattungen von Versicherungen für gemeldete Schäden und 105,0 T€ Schadenersatz von Mietern für Instandhaltungen. Weiterhin betrifft der Posten mit 7,8 T€ Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Die AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG betreffen u. a. mit 9,6 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen.

Der Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN betrifft mit 1.254,4 T€ sächliche Verwaltungskosten.

Vom Posten ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN entfallen 3.575,4 T€ auf Objektfinanzierungen.

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Höhe des Eigenkapitals 91.881,47 €. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.950,33 €.

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7,4 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die Zahl der 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug

Beschäftigte

| | Vollzeit | Teilzeit |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter*innen | 19,00 | 14,00 |
| Technische Mitarbeiter*innen | 2,00 | 1,00 |
| Hauswarte usw. | 10,00 | 0,00 |
| Gesamt | 31,00 | 15,00 |

Ferner bestanden durchschnittlich 1,42 Ausbildungsverhältnisse.

Die Mitgliederbewegung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Anteile |
|------------------------|--------------|----------------|
| Anfang des Jahres | 7.675 | 104.253 |
| Zugang | 292 | 6.153 |
| Abgang | 178 | 2.943 |
| Ende des Jahres | 7.789 | 107.463 |

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

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

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Gewinnvortrag | 145.974,56 € |
| Jahresüberschuss | 4.539.903,39 € |
| Einstellungen in Ergebnismrücklagen | |
| · gesetzliche Rücklage | 454.000,00 € |
| · Bauerneuerungsrücklage | 1.800.000,00 € |
| · andere Ergebnismrücklagen | 1.800.000,00 € |
| Bilanzgewinn | 631.877,95 € |

Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das Geschäftsguthaben von 16.122.970,00 € 483.689,10 €
Vortrag auf neue Rechnung 148.188,85 €

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstands:

Jörg Tondt, Vorsitzender
Benjamin Schatte

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Julia Trede, Vorsitzende
Birte Braun
Monika Gräpel (bis 08.06.2023)
Laura Johst (ab 08.06.2023 bis 05.03.2024)
Martina Kahl
Frank Meyer
Petra Reinhardt

Hamburg, 07. Mai 2024

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Benjamin Schatte

Vertreterinnen und Vertreter

Wahlperiode 2020–2025 | Stand: 02.04.2024

Wahlbezirk

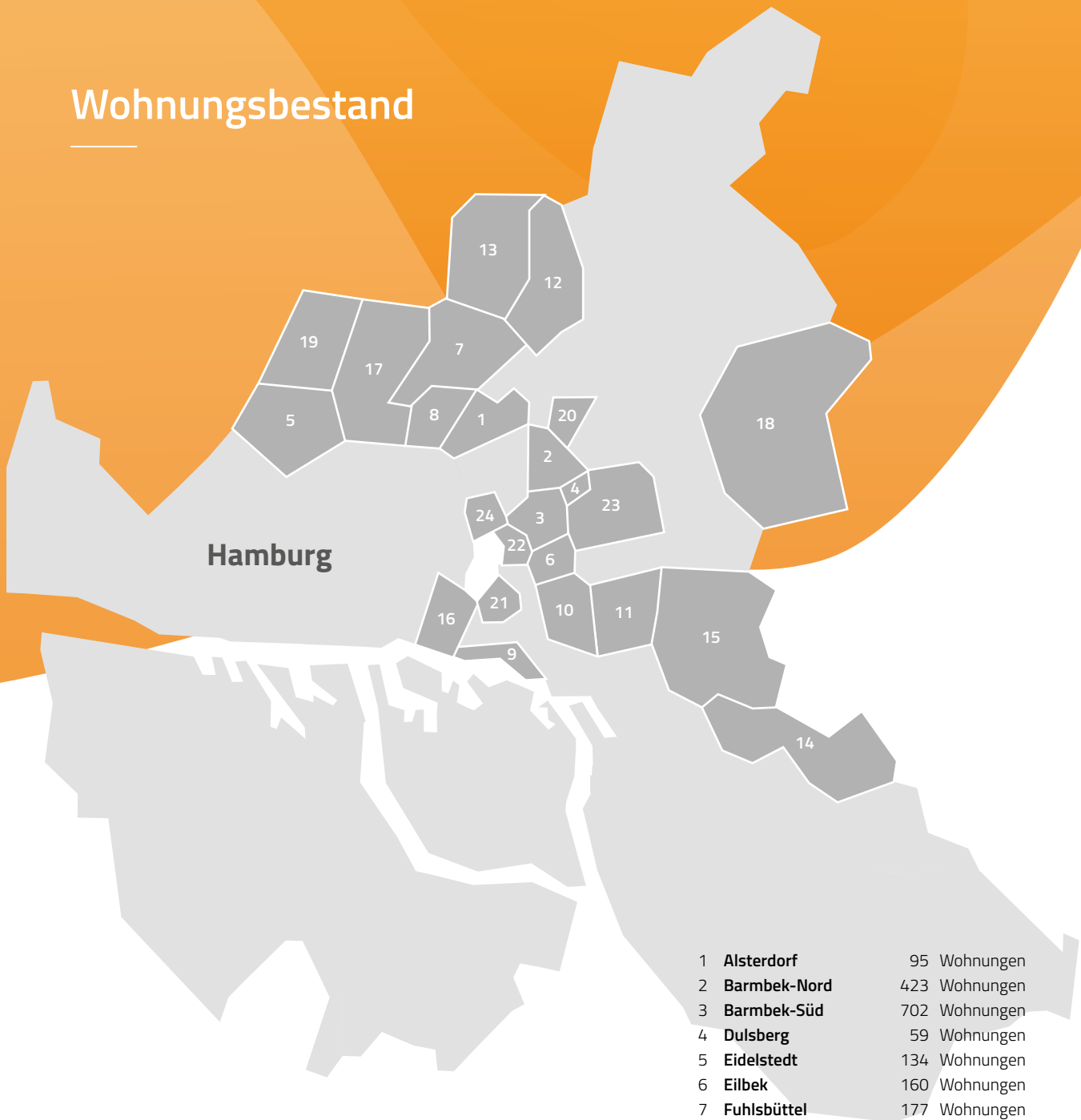
| Wahlbezirk | Vertreter*innen | Ersatzvertreter*innen |
|--|--|---------------------------------------|
| 2 LANGENHORN: Brennhauskoppel 2, 4, 6, 8, 11, 13, 14, 16; Kraemerstieg 5, 7, 9; Flughafensstraße 63, 65, 67, 67 a+b; Am Schulwald 8, 10, 12; Tannenweg 60, 62, 64 | Beck, Claus Lehmann, Brigitte | |
| 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; Wulffsblocken 26 a-g | Stolze, Jan Christian | |
| 14 LANGENHORN III: Erich-Plate-Weg 2, 4, 6, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38; Heynemannstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20 | Gabriel, Angelika | Rauße, Markus |
| 15 NIENDORF I: Duderstädter Weg 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13; Gottschalkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29a, 31, 33, 35; Goslarer Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18; Quedlinburger Weg 74, 74a, 76, 78, 80, 82, 84, 86; Halberstädter Weg 8, 10, 12 | Ebert, Jan-Arne | |
| 16 PAUL-SORGE-STRASSE: Paul-Sorge-Straße 137, 137 a-f, 139, 139 a-e, 141, 141 a-e, 143 | Rossmann, Freia | |
| 17 VIELOHWEG: Vielohweg 124, 124 a-c, 126, 126 a-e, 128, 128 a-c, 130, 130 a-d, 132, 132 a-c, 134 | Fürstenberg, Helmut Weber, Angela Werner, Jörg | Schmidberger, Joachim |
| 22 BARMBEK-NORD I: Halbenkamp 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16; Roggenkamp 1, 3, 5; Poppenhusenstraße 5, 7, 9, 11, 13; Wiesendamm 9, 11, 13, 15, 17, 17 a | Krüger, Frank Perseke, Jörg | Schlegel, Thorsten |
| 23 BARMBEK-SÜD IV: Brucknerstraße 18; Sentastraße 32, 40, 42, 44, 46, 48, 49, 50, 52; Osterbekstraße 100, 101, 107 a-d | Guder, Sonja Schulz, Mario | Nethe, Jörg Andree |
| 26 BARMBEK-SÜD I: Mirowstraße 2, 4, 10, 12, 14, 16; Osterbekstraße 109; Brucknerstraße 2 a+b, 6 | Langer, Ursula Meyer, Wiebke | |
| 28 HAMM: Chateauneufstraße 30; Smidtstraße 6, 8, 10, 12, 14; Bethesdastraße 52 a+b, 54; Jordanstraße 1, 3, 5; Carl-Petersen-Straße 8, 12 | Meyer, Martin | |
| 37 EILBEK I: Peterskampweg 25, 27, 29; Tonistraße 2 a, 4, 6; Evastraße 1a, 3 b+c | Paul, Joachim | |
| 39 BARMBEK-SÜD VI: Wohldorfer Straße 12, 14, 16; Vogelweide 17 a-c; Zeisigstraße 20; Grete-Zabe-Weg 7, 9 | Zeiß, Gabriele | |
| 43 EILBEK II: Wandsbeker Chaussee 117, 123 b+c, 125, 181, 183 b+c; Ritterstraße 3 a-i, 11 | Körner, Ulrich | Meyer, Merle |
| 44 BARMBEK-SÜD II: Hufnerstraße 1, 1 a+b, 3, 5, 7, 9, 11; Barmbeker Markt 12, 13; Reesestraße 6, 6 a+b | Weber, Birga | |
| 48 DULSBERG/HINSCHENFELDE: Eupener Stieg 1, 3, 5; Kulmer Gasse 2, 4; Eydtkuhnenweg 7, 9, 20 a+b, 22 a-d; Pillauer Straße 80 a-f, 82 a-d | Kistenmacher, Kai König, Alexander | Joithe-von Krosigk, Wolfgang H. E. |
| 49 LOHBRÜGGE/RAHLSTEDT: Harnackring 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18; Rahlstedter Kamp 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155 | Prüsmann, Gerhard | |
| 63 MÜMMELMANNESBERG: Rahewinkel 50, 52, 54; Heideblock 19, 21, 23, 25 | Knauer, Erich | Kaczmarek, Hans-Jürgen |
| 64 WALTER-SCHMEDEMANN-STRASSE: Walter-Schmedemann-Straße 2-54 a, 15 a-g | Bück, Reinhard Wittich, Andrej | |
| 67 GROSSBORSTEL/NIENDORF: 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

Wahlperiode 2020–2025 | Stand: 02.04.2024

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

Wohnungsbestand



| | | |
|----|------------------------|---------------|
| 1 | Alsterdorf | 95 Wohnungen |
| 2 | Barmbek-Nord | 423 Wohnungen |
| 3 | Barmbek-Süd | 702 Wohnungen |
| 4 | Dulsberg | 59 Wohnungen |
| 5 | Eidelstedt | 134 Wohnungen |
| 6 | Eilbek | 160 Wohnungen |
| 7 | Fuhlsbüttel | 177 Wohnungen |
| 8 | Groß Borstel | 36 Wohnungen |
| 9 | HafenCity | 38 Wohnungen |
| 10 | Hamm | 346 Wohnungen |
| 11 | Horn | 153 Wohnungen |
| 12 | Hummelsbüttel | 40 Wohnungen |
| 13 | Langenhorn | 769 Wohnungen |
| 14 | Lohbrügge | 66 Wohnungen |
| 15 | Mümmelmannsberg | 108 Wohnungen |
| 16 | Neustadt | 113 Wohnungen |
| 17 | Niendorf | 983 Wohnungen |
| 18 | Rahlstedt | 18 Wohnungen |
| 19 | Schnelsen | 74 Wohnungen |
| 20 | Steilshoop | 28 Wohnungen |
| 21 | St. Georg | 31 Wohnungen |
| 22 | Uhlenhorst | 80 Wohnungen |
| 23 | Wandsbek | 119 Wohnungen |
| 24 | Winterhude | 69 Wohnungen |

Gesamt **4.821 Wohnungen**

Eine detaillierte Übersicht über den Wohnungsbestand der Genossenschaft können Sie von unserer Website unter **fluwog.de** anschauen.

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

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

Impressum

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

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

Fotos: Maik Carstensen: Titel; Patrick Lux: Seite 3, 13; Tim Maschlanka: Seite 5
Design: New Communication GmbH & Co. KG





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