SÜDERELBE



Geschäftsbericht 2025

Wohn- und Geschäftsbauten



4.498
Wohnungen (mit 264.985 m² Wohnfläche)



301
Wohnpflegeplätze



22
Arztpraxen, Läden, Büros (mit 2.737 m² Nutzfläche)



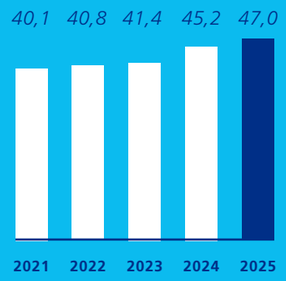


2.300
Garagen, Carports, Stellplätze

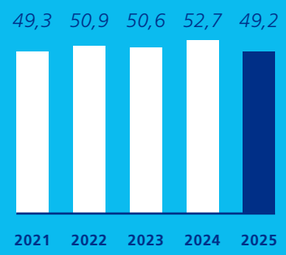


90
sonstige Mietobjekte

Umsatzerlöse (in Mio. €)



Eigenkapitalquote (in %)



Auf einen Blick

	2025 Mio. EUR	2024 Mio. EUR	2023 Mio. EUR
Bilanzsumme	**235,0**	224,5	228,5
Geschäftsguthaben	**15,7**	15,9	16,0
Ergebnisrücklagen	**99,3**	101,9	99,0
Bilanzgewinn	**0,6**	0,6	0,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus Pflegeentgelten	**47,0**	45,2	41,4
BAULEISTUNGEN			
Neubau, Erwerb und Modernisierung	**13,8**	3,0	12,2
Instandhaltungsaufwand	**8,8**	8,6	6,8
BESTAND	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Fertiggestellte Wohnungen	**0**	45	51
Bewirtschaftete Wohnungen	**4.498**	4.497	4.452
Mitglieder	**8.583**	8.664	8.682

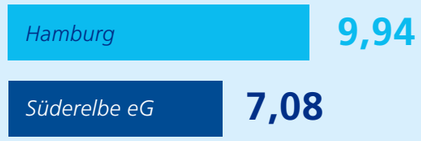
Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG

Genossenschaftsregister GnR 756
Gegründet am 16. September 1947

Sitz: Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg
Postanschrift: Postfach 92 07 53 · 21137 Hamburg
Tel. 040 702052-0 · Fax 040 702052-12
www.baugen-suederelbe.de

Durchschnittliche Nettokaltmiete *(in Euro pro m²-Wohnfläche)*



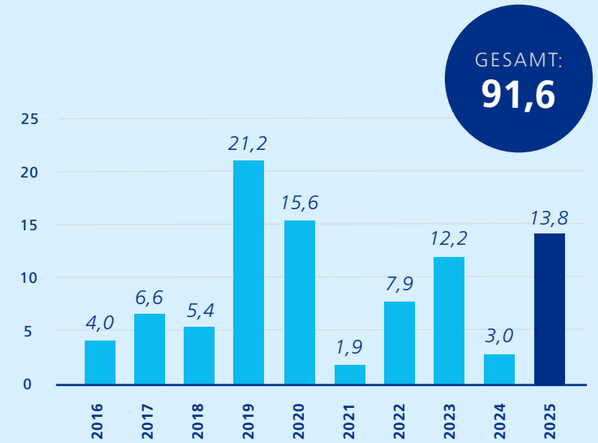


Anzahl der Genossenschaftsmitglieder





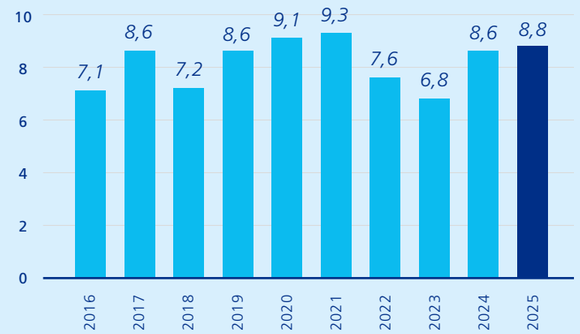
Investitionen in:
Neubau und Modernisierung *(in Mio. Euro)*





Instandhaltung *(in Mio. Euro)*





Geschäftsbericht 2025

03 / SÜDERELBE AUF EINEN BLICK
07 / ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Bericht des Vorstandes / Lagebericht
08 / VORWORT
10 / LAGEBERICHT 2025
43 / ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS – JAHRESABSCHLUSS 2024

Nachhaltigkeitsbericht
46 / NACHHALTIGKEITSBERICHT

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
58 / BILANZ
60 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
61 / ANHANG

74 / HAUSWARTSERVICE BEI DER SÜDERELBE
77 / BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Verzeichnisse
79 / VERTRETER
83 / UNSERE WOHNANLAGEN

Organe der Genossenschaft

VORSTAND *(hauptamtlich)*

Christian Mengler	
Martin Thoß	
Gerd Höft	Vorsitzender (bis 31.05.2025)

AUFSICHTSRAT

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Dirk Mecklenburg	Stellvertretender Vorsitzender
Kristin Appelbaum-Rückert	
Lars Manschewski	Stellvertretender Schriftführer (bis 27.05.2025)
Dirk Syllwasschy	Schriftführer
Fabian Kuhn	Stellvertretender Schriftführer (seit 27.05.2025)
Dr. Clemens Veltrup	

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Dr. Clemens Veltrup	Sprecher
Fabian Kuhn	
Michael Niemeyer	

BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS

Kristin Appelbaum-Rückert	Sprecherin
Dirk Mecklenburg	
Dirk Syllwasschy	

PROKURIST

Henke Matthiessen	(seit 1. Januar 2025)
Sven Reuter	(seit 1. Januar 2025)

VERTRETER

siehe Verzeichnis von Seite 80 bis 82



Der Vorstand der Süderelbe eG: Christian Mengler und Martin Thoß

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der Herausforderungen, aber auch der wichtigen Weichenstellungen für die Zukunft. In einem weiterhin angespannten wohnungspolitischen Umfeld, geprägt von steigenden Baukosten, regulatorischen Anforderungen und einem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, haben wir unsere Verantwortung als verlässlicher Partner für unsere Mitglieder erneut unter Beweis gestellt.

Unser zentrales Anliegen bleibt unverändert die sichere, sozial verantwortbare und wirtschaftlich nachhaltige Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Dabei setzen wir konsequent auf eine ausgewogene Mischung aus Bestandspflege, Modernisierung und Neubau. Auch im vergangenen Jahr konnten wir wichtige Bauprojekte, wie die umfassende Modernisierung von 209 Wohnungen in der Stader Straße/Milchgrund/Hermesweg in Hamburg-Heimfeld voranbringen und unseren Wohnungsbestand qualitativ weiterentwickeln.

Ein besonderer Fokus lag auch 2025 auf den Themen Klimaschutz und Fortführung unserer Dekarbonisierungsstrategie, die nach dem Hamburger Zukunftsentscheid an eine CO_2-Neutralität des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2040 anzupassen war. Durch gezielte Investitionen in energetische Sanierungen und innovative Versorgungskonzepte leisten wir nicht nur einen Beitrag zum Umweltschutz, sondern sorgen zugleich langfristig für stabile Nebenkosten für unsere Mitglieder.

Ein wichtiges Augenmerk lag im Jahr 2025 auf unseren beiden Seniorenpflegeeinrichtungen. Aufgrund einer steuerpolitischen Entscheidung des Finanzamtes Hamburg-Harburg und der Finanzbehörde Hamburg, die auf einer Bund-Länder Abstimmung basiert, mussten wir im Jahr 2025 eine umfassende Restrukturierung des Geschäftsbereichs der Seniorenpflege einleiten. Nur so können wir die Steuerbefreiung der Genossenschaft erhalten, die eine wesentliche Voraussetzung für unsere moderate Mietenpolitik und die bezahlbaren Nutzungsgebühren der Süderelbe ist.

Auch im Bereich der sozialen Verantwortung konnten wir wichtige Impulse setzen. Gemeinschaft, Nachbarschaft und Teilhabe bleiben tragende Säulen unserer genossenschaftlichen Idee. Durch verschiedene Initiativen und Projekte haben wir das Miteinander in unseren Wohnanlagen und den Quartieren weiter gestärkt.

Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und Fachkompetenz zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. Ebenso danken wir allen Mitgliedern des Aufsichtsrats und unseren Geschäftspartnern für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit.

Der Vorstand

Christian Mengler Martin Thoß

Lagebericht



1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliche Lage in Deutschland

Auch im Jahr 2025 konnte sich die deutsche Volkswirtschaft nicht aus ihrer Schockstarre lösen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nur geringfügig über dem Vorjahr und verharrte gleichzeitig auf dem Niveau des Jahres 2019. In dem von der Pandemie und den geopolitischen Verwerfungen gezeichneten Zeitraum war somit keinerlei ökonomischer Fortschritt zu verzeichnen. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland erneut im Schlussfeld. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme.

Das leichte Wachstum des BIP um 0,2 Prozent im Jahr 2025 ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China ausgesetzt. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr.

Die Bruttowertschöpfung, die den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert aller Güter und Dienstleistungen zeigt, ging im Jahr 2025 trotz steigendem BIP (Bruttowertschöpfung zzgl. Steuern und Subventionen) insgesamt leicht zurück und lag preisbereinigt um 0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr.

In den einzelnen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Während im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe die Bruttowertschöpfung rückläufig war und sich im Dienstleistungsbereich ein gemischtes Bild zeigte, war im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ein Plus zu verzeichnen, die damit eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft hatte.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland 46,0 Millionen Menschen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus. Während zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen die Erwerbstätigenzahl um eine Viertelmillion Personen erhöhten, hat die demografische Entwicklung zu einer Absenkung um rund eine halbe Million Personen geführt. Branchenbezogen erhöhte sich die Anzahl der Erwerbstätigen nur im Dienstleistungsbereich.

Trotz des insgesamt leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 im Jahresdurchschnitt weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Damit das Arbeitskräfteangebot auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung deutlich ansteigen. Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der

Fachkräftemangel jedoch nahezu in allen Wirtschaftsbereichen und Regionen ein wachsendes Problem werden. Die Situation hat sich aktuell nur wegen der lahmenden Konjunktur etwas entspannt.

Die Nominallöhne in Deutschland stiegen im Jahr 2025 um 4,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,3 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, nahmen die Reallöhne im Jahr 2025 damit um 1,9 Prozent zu. Im Jahr 2025 erreichte der Reallohnindex mit 100 Punkten damit fast wieder das Reallohnniveau des Jahres 2019 vor Beginn der Corona-Pandemie mit 100,5 Punkten.

Im Rückblick auf 2025 zeigen sich die Energiepreise in Deutschland nach den starken Anstiegen infolge der Energiekrise weitgehend stabil, mit Tendenzen zu leichten Entlastungen bei Strom, aber Mehrkosten durch die CO_2-Bepreisung bei Gas.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im 4. Quartal 2025 im Vorjahrsvergleich um 3,2 Prozent.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 Prozent den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,4 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen nahmen die Preise um 5,4 Prozent, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 Prozent zu. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei den Rohbauarbeiten.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 Prozent weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Im Jahr 2025 stagnierten die Wohnungsbauinvestitionen nominal auf dem Niveau von 2024, preisbereinigt gehen sie seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt zunehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 Prozent gesunken. Auch im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit 2,4 Prozent spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 Prozent). Zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Neben den hohen Gestehungskosten, die der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen, sind neben knappen Kapazitäten vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere staatliche Auflagen sowie die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau Gründe für die weiterhin hohen Baukosten. Darüber hinaus wird die bauliche Entwicklung unverändert durch den Mangel an baureifen und vor allem bezahlbaren Grundstücken gebremst. Zunehmend versuchen Kommunen hier gegenzusteuern, indem

Bauland nur noch im Erbbaurecht vergeben wird, ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist.

Dazu kommen die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Die Baugenehmigungen dürften im Jahr 2025 nach letzten Schätzungen für rund 239.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Der Anstieg kann jedoch die erheblichen Verluste der Vorjahre bei weitem nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 Prozent) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 Prozent). Insgesamt wurden 2025 rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Die Baufertigstellungen waren jedoch im Jahr 2025 rückläufig. Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen zunächst ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, die Zahl neu errichteter Wohnungen ist im Jahr 2025 noch einmal deutlich gesunken. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohnungen im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Modernisierungsvorhaben werden zurückgestellt, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht vollständig abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnraum ergreifen, die das Bauen wieder wirtschaftlich umsetzbar machen.

1.2 Wirtschaftliche Lage in Hamburg

Die wirtschaftliche Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamts Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt Hamburgs im ersten

Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 3,5 Prozent. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 Prozent. Damit entwickelte sich Hamburg besser als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte. Getragen wurde das Wachstum insbesondere vom Dienstleistungssektor, der in Hamburg strukturell eine herausragende Bedeutung besitzt. Industrie und Baugewerbe zeigten demgegenüber eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunktureller Unsicherheiten.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist weiter angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2024 stieg sie im Jahr 2025 um 12.000 auf einen neuen Höchststand von 1.370.500 Personen. Mit diesem Anstieg um 0,9 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung, wo die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert blieb. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bilden mit 87 Prozent die Dienstleistungsbereiche. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 0,8 Prozent. Im produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 1,4 Prozent ein deutlich stärkerer Anstieg.

Zum 31. Dezember 2024 lebten nach Angaben des Statistikamt Nord insgesamt 1.862.565 Personen in Hamburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin durch positive Wanderungssalden geprägt, während der natürliche Saldo negativ bleibt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Millionen Personen ansteigen wird.

In Hamburg gab es im Jahr 2024 rund 1.070.000 Haushalte. Mehr als 590.000 Haushalte und damit 55,3 Prozent waren Einpersonenhaushalte. Drei Jahre zuvor hatte dieser Anteil noch bei 54,4 Prozent gelegen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum Stichtag 1. April 2025 den qualifizierten Mietenspiegel aktualisiert. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beträgt in diesem die mittlere Nettokaltmiete für den relevanten Wohnungsbestand 9,94 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Damit ist der Mittelwert seit der letzten Erhebung 2023 um 1,12 Prozent gestiegen, deutlich unter der aktuellen Inflationsrate von 2,3 Prozent. Damit liegt Hamburg weiterhin unter den Durchschnittswerten der Vergleichsstädte München, Stuttgart und Frankfurt am Main.

Eine zusätzlich durchgeführte Hamburger Mietenstudie 2025 basiert auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Mietverträgen und erfasst damit mehr als ein Drittel aller Mietverhältnisse in der Hansestadt. Im Vergleich zur Mietenstudie 2022 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8,8 Prozent gestiegen – von 8,71 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell 9,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2019 lag sie noch bei 7,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit steigen die Mieten weiterhin, jedoch langsamer als die Verbraucherpreise, die seit 2022 um 10,8 Prozent zugenommen haben. Der Großteil der Mieten bewegt sich zwischen 7,96 und 10,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; zehn Prozent der Mieten liegen unter 6,96 Euro, 90 Prozent unter 12,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Studie zeigt deutliche Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten: Während Bestandsmieten durchschnittlich bei 9,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, kosten neue Mietverträge im Schnitt 10,13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In normaler Wohnlage beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 8,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in guter Lage 10,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, jeweils rund 30 Cent mehr als noch 2022.

Die Leerstandsquote in Hamburg liegt weiterhin unter einem Prozent und entspricht damit faktisch einer Vollvermietung. Regional zeigt sich, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtteilen höhere Mieten verlangt werden als in Randlagen und in den Stadtteilen südlich der Elbe.

Auch die Nebenkosten („zweite Miete“) sind weiter gestiegen und liegen derzeit bei durchschnittlich 3,33 Euro pro Quadratmeter, nachdem sie 2019 noch 2,76 Euro pro Quadratmeter betrugen. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 20 Prozent innerhalb von sechs Jahren.

Im Jahr 2024 sind in Hamburg 8.319 neue Wohnungen als fertiggestellt gemeldet worden. Das sind 2.320 Wohnungen bzw. 39 Prozent mehr als im Jahr 2023. Insgesamt entstanden dadurch 569.360 Quadratmeter neue Wohnfläche. Das sind 67.710 Quadratmeter mehr als im Vorjahr (plus 13,5 Prozent). Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.610 Eigentumswohnungen. 8.065 Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 254 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.334 Wohnungen bzw. 78,5 Prozent) im Geschosswohnungsbau. Die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen sank auf 67,3 Quadratmeter. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 82,1 Quadratmetern.

Im Jahr 2024 wurden in Hamburg 4.617 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um 12,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zum Jahresende 2024 befanden sich 20.378 Wohnungen in 3.568 Gebäuden im Bauüberhang. Davon entfielen 8.839 Wohnungen auf Eigenheime und 11.539 auf Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 200 Wohnungen an.

Im Jahr 2024 konnte Hamburg im Vergleich zum bundesweiten Rückgang der Baugenehmigungen eine gegenläufige Entwicklung verzeichnen. Während die Genehmigungszahlen in Deutschland insgesamt um 15 Prozent sanken, stieg die Zahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen gegenüber 2023 um 24 Prozent auf 6.710 Einheiten. Damit wurde erstmals wieder eine Stabilisierung des Marktes erkennbar. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2025 fort. Mit insgesamt 6.734 genehmigten Wohnungen lag das Ergebnis leicht über dem Vorjahreswert (plus 24 Einheiten). Seit dem Jahr 2011 summiert sich die Gesamtzahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen damit auf 145.666 Wohneinheiten. Im geförderten Neubau wurden 2025 insgesamt 2.742 Wohnungen bewilligt und damit das vorgesehene Kontingent nahezu vollständig ausgeschöpft. Davon entfallen 422 Wohnungen auf Angebote für vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten. Trotz der leicht positiven Tendenz konnte der Hamburger Senat sein Ziel von 10.000 Neubauwohnungen per annum weiterhin nicht erreichen.

Bei den geförderten Modernisierungen wurde mit 6.708 bewilligten Modernisierungsanträgen ein Anstieg von rund 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreicht. Durch die Mo-

dernisierungen erhielten 1.625 Wohnungen neue oder verlängerte Sozialbindungen – rund 1.000 mehr als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere das Modernisierungsprogramm B, das umfassende Maßnahmen fördert und durch ein neues, zinsgünstiges Darlehensangebot erheblich an Attraktivität gewonnen hat. Auch die Förderung von Einzelmaßnahmen im Wärmeschutz verzeichnete einen deutlichen Zuwachs, da diese mittlerweile ebenfalls im Mietwohnungsbereich genutzt werden kann.

Insgesamt konnten durch Neubau, Modernisierung und Bindungsverlängerungen im Jahr 2025 die Mieten von 6.368 Wohnungen dauerhaft gesichert werden. Damit wurde erstmals seit Ende der 1990er Jahre die Marke von über 6.000 neu bewilligten Förderungen mit Bindungswirkung innerhalb eines Jahres überschritten.

Der Volksentscheid „Hamburger Zukunftsentscheid" hatte im Oktober 2025 das verfassungsrechtlich vorgegebene Quorum und die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht. Nach § 23 des Hamburgischen Volksabstimmungsgesetzes ist damit die Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit der Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes wird das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg bis spätestens 2045 auf das Jahr 2040 vorgezogen. Das Zwischenziel bis 2030, die Reduktion der CO_2-Emissionen um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990, bleibt unverändert. Ab dem Jahr 2026 gelten in Zukunft gesetzliche Höchstmengen für CO_2-Emissionen, die den Minderungspfad bis zur Klimaneutralität festlegen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wurden mit dem Volksentscheid und der Änderung des Klimaschutzgesetzes noch einmal deutlich verschärft. Die ohnehin bereits sehr hohen Investitionsvolumina zur Erreichung der Klimaneutralität der Wohnungsbestände müssen nunmehr in einem noch kürzeren Zeitraum bewältigt werden. Im Ergebnis müssen sämtliche Planungen, insbesondere die Dekarbonisierungsplanungen, noch einmal neu bewertet und überarbeitet werden. Für die CO_2-Reduktion bzw. -Neutralität muss in der Zukunft mehr auf geringinvestive Maßnahmen gesetzt werden, um die neue Jahresmarke 2040 einhalten zu können. Der Fokus wird insbesondere auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gesetzt werden müssen.

Damit neben den energetischen Zielvorgaben künftig auch die Zielsetzungen des Bündnisses für das Wohnen im Hinblick auf das bezahlbare Wohnen erreicht werden können, sind neben staatlichen Unterstützungsmaßnahmen, wie bspw. dem Abbau von Bürokratie und komplexen Vorschriften im Wohnungsbau sowie der Gewährung von umfassenden Zinssubventionen, auch entsprechende verlässliche Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene unerlässlich. Insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaften sind für die Erfüllung ihres Auftrages und ihres Selbstverständnisses, eine sozial verantwortungsvolle und günstige Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder sicherzustellen, auf adäquate Förderprogramme angewiesen. Vor dem Hintergrund steigender Baukosten und Bodenpreise sowie hoher Nebenkosten muss zunehmend darauf geachtet werden, dass auch wirklich einer breiten Bevölkerungsschicht ein attraktives Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden kann. An dieser Stelle sehen wir eine Verpflichtung der Freien und Hansestadt Hamburg, durch zielgerichtete Förderrichtlinien für den Neubau von Mietwohnungen dauerhaft zur Erreichung dieser Zielsetzung beizutragen. In diesem Zusammenhang halten wir weiterhin eine Änderung der Vergabepolitik für Grundstücke durch die Freie und Hansestadt Hamburg für

dringend geboten. Die Stadt ist jedoch auf die Forderungen von zwei Volksinitiativen eingegangen und wird künftig städtische Grundstücke, mit wenigen Ausnahmen, nur noch im Erbbaurechtsverfahren vergeben. Diese Entscheidung halten wir – insbesondere vor dem Hintergrund der in der Bodendrucksache festgelegten Bedingungen für Erbbaurechte – hinsichtlich einer sozialorientierten Wohnungspolitik für kontraproduktiv.

Die Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen ist auch Voraussetzung, um eine für die Menschen bezahlbare Energiewende herbeizuführen. Weitreichende inhaltliche und zeitliche Vorschriften und Reglementierungen zum Bauen und zur Energienutzung müssen durch entsprechende Unterstützungsmaßnahmen und Subventionen des Bundes und der Länder flankiert werden, wobei dabei immer noch die Fragen zu einer realistischen Umsetzbarkeit im Raum stehen. Auf die Frage der fehlenden Kapazitäten und Ressourcen, die für die Energiewende notwendig sind, hat die Bundes- und Landespolitik bisher keine Antwort gegeben. Am Ende fehlt derzeit ein in sich geschlossenes und realistisches Konzept, das neben den ökologischen auch die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte berücksichtigt.

1.3 Lage für Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen belasten auch die Betreiber von Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie deren Bewohner. Dabei steht der Markt für Seniorenpflege bereits seit Jahren aufgrund spezifischer Schwierigkeiten vor besonderen Herausforderungen.

Der Markt für Seniorenpflege wird insbesondere durch die demografischen Entwicklungen in unserer Gesellschaft bestimmt. Während auf der einen Seite die Überalterung der Gesellschaft nach allen Prognosen voranschreitet und damit der Bedarf an ausgebildetem Pflegepersonal steigt, werden auf der anderen Seite insbesondere die Arbeitnehmer aus den geburtenstarken Jahrgängen aus dem Arbeitsleben ausscheiden und damit nicht nur den Fachkräftemangel allgemein, sondern auch den in den Pflegeberufen verstärken.

Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um 37,0 Prozent zunehmen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird ihre Zahl von rd. 5,0 Millionen Ende 2021 auf etwa 6,8 Millionen im Jahr 2055 ansteigen. Im Dezember 2023 waren in Deutschland bereits knapp 5,7 Millionen Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI); diese starke Zunahme resultiert auch aus der Einführung des weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffs zum 1. Januar 2017. Nach 2055 sind keine starken Veränderungen mehr zu erwarten, da die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren, die sogenannten Babyboomer, dann durch geburtenschwächere Jahrgänge im höheren Alter abgelöst werden. 2070 dürfte die Zahl der Pflegebedürftigen im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI) bei etwa 6,9 Millionen (+38,0 %) liegen, wie die Pflegevorausberechnung in einer Variante mit konstanten Pflegequoten zeigt. Hierbei werden deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern prognostiziert. Bis Ende 2055 betragen in Hamburg und Niedersachsen die relativen Anstiege durch die Alterung voraussichtlich 46,0 Prozent bzw. 38,0 Prozent. Der Durchschnittswert für Deutschland beträgt 37,0 Prozent.

Infolge der Alterung der Gesellschaft und der zunehmenden Anzahl an Pflegebedürftigen steigt entsprechend auch der Bedarf an Pflegekräften. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis einer neuen Vorausberechnung zum Pflegekräftearbeitsmarkt mitteilt, wird der Bedarf an erwerbstätigen Pflegekräften ausgehend von 1,62 Millionen im Vor-Corona-Jahr 2019 voraussichtlich um ein Drittel auf 2,15 Millionen im Jahr 2049 steigen. Zur Entwicklung der Zahl an Pflegekräften wurden zwei Varianten mit unterschiedlichem Fokus auf demografische und gesellschaftliche Veränderungen berechnet. Für die Versorgung der Pflegebedürftigen fehlen auf dieser Basis bereits bis zum Jahr 2034 bis zu 350.000 Pflegekräfte und bis zum Jahr 2049 bis zu 690.000.

Zur Bewältigung dieser großen Herausforderungen müssen Politik und Betriebe neben der Stärkung der Aus- und Weiterbildung auch die Zuwanderung und Integration ausländischer Pflege(fach)kräfte erleichtern bzw. forcieren. Seit Einführung der neuen Pflegeausbildung zum 1. Januar 2020 sind die Ausbildungszahlen in der Pflege bundesweit und in Hamburg gesunken, was auch auf die entsprechende Berufsreform zurückgeführt wird. Hier müssen von Politik und Trägerverbände alsbald Lösungen zur Absicherung und Weiterentwicklung der Ausbildungsstrukturen definiert werden. Zudem sind die Bedingungen und Unterstützungsleistungen zur Anwerbung von ausländischem Pflegepersonal zu verbessern. Das bestehende Fachkräfteeinwanderungsgesetz sowie die Refinanzierung der mit der Anwerbung, Qualifikation und Integration verbundenen Kosten müssen zielgerichtet angepasst werden. Daneben gilt es, die Attraktivität des Pflegeberufes weiter zu verbessern und damit potenzielle Berufswechsler anzusprechen bzw. das vorhandene Personal zu binden. Maßnahmen hierzu müssen neben der Steigerung der Entlohnung, die mit dem Tariftreuegesetz 2022 angestoßen wurde, auch auf verbesserte Arbeitsbedingungen (z. B. effiziente und sinnvoll digital unterstützte Pflegeprozesse) abzielen.

Unabhängig davon binden die zunehmende Bürokratie, umfassende Dokumentationspflichten und diverse Prüfungen enorme personelle Ressourcen, die am Ende nicht mehr für die Betreuung und Pflege der Menschen zur Verfügung stehen.

Die Betreiber von Seniorenpflegeeinrichtungen leiden neben dem Fachkräftemangel und einer stetig wachsenden Regulierung und Bürokratie auch unter hohen Kostensteigerungen im Bereich Energie sowie Sach- und Lebensmitteln. Obwohl die Sozialgesetzgebung ein Kostenerstattungsprinzip vorsieht, gelingt es den meisten Betreibern im Rahmen der Verhandlungen mit den Pflegekassen und staatlichen Trägern der Sozialhilfe nicht vollständig, ihre Kosten in den Pflegeentgelten unterzubringen. Dies stellt sie vor große wirtschaftliche Herausforderungen.

Neben den Betreibern sehen sich entsprechend auch die Bewohner der Pflegeeinrichtungen durch die staatlichen Maßnahmen und weitere wirtschaftliche Rahmenbedingungen mit sehr hohen Kostensteigerungen konfrontiert. Diese werden auch in der Pflege dafür sorgen, dass die Anzahl der Sozialhilfeempfänger weiter ansteigen wird, da sich mehr Menschen Pflege nicht mehr leisten können. Dies wird auch die Kommunen stark belasten, denn dort sind die Sozialhilfeempfänger angesiedelt. Aktuell liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger bundesweit bei über 30 Prozent – Tendenz steigend.

Die Bundesregierung ist daher dringend angehalten, kurzfristig eine Pflegereform einzuleiten, die gleichzeitig Qualität und Bezahlbarkeit von Pflege für alle Seiten sicherstellt. Die Reformen der gesetzlichen Pflegeversicherungen zum 1. Juli 2023 und zum 1. Januar 2025 können dabei nur einen ersten Schritt darstellen.

2. Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft “Süderelbe“ eG mit Sitz in Hamburg wurde 1947 mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag einer guten und sicheren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu angemessenen Preisen gegründet. Im Rahmen dieses Förderauftrages bewirtschaftet die Süderelbe einen Bestand von 4.498 Wohnungen. Darüber hinaus betreibt die Süderelbe die beiden Seniorenpflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße mit insgesamt 301 Pflegebetten.

Der Wohnungsbestand befindet sich mit 3.542 Wohnungen im Bezirk Hamburg-Harburg und mit 532 Wohnungen im Bezirk Hamburg-Mitte. Weitere 424 Wohnungen befinden sich in Niedersachsen im Landkreis Harburg.

Zum 31. Dezember 2025 verwalteten wir in 631 eigenen Wohn- und Geschäftsbauten 7.211 Mietobjekte.

Im Einzelnen verfügt die Genossenschaft über:

WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN

4.498	Wohnungen	mit	264.985 m²	Wohnfläche
22	Arztpraxen, Läden, Büros	mit	2.737 m²	Nutzfläche
301	Pflegeplätze			
2.300	Garagen, Carports, Stellplätze			
90	sonstige Mietobjekte			

Die aufgeführten Bestände beinhalten auch die von der “Süderelbe“ Grundbesitz eG & Co. KG gepachteten Einheiten in der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg 34/36.

Zum Jahresende 2025 sind vom Gesamtbestand 3.845 Wohnungen frei finanziert und 653 Wohnungen unterliegen im Zusammenhang mit einer öffentlichen Förderung Belegungsbindungen.

Aufgrund einer Entscheidung des Finanzamtes Hamburg-Harburg in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg kann die Genossenschaft ihre beiden Seniorenpflegeeinrichtungen nicht über das Jahr 2027 hinaus innerhalb der Genossenschaft betreiben.

Ebenso wie die Wohnungsvermietung war der Betrieb der Seniorenpflegeeinrichtungen durch die Genossenschaft bisher von der Körperschafts- und Gewerbesteuer nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG i. V. m. § 3 Nr. 15 GewStG sowie nach einem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 22.11.1991 befreit.

Aufgrund der Neubewertung durch die Finanzverwaltung und -behörde entfällt jedoch die Steuerbefreiung für unsere beiden Pflegeeinrichtungen ab dem Jahr 2027. In der aktuellen Struktur hätte dies zur Folge, dass unsere gesamte Genossenschaft, auch das Kerngeschäft der Wohnungsvermietung, künftig steuerpflichtig würde.

Im Rahmen unserer bezahlbaren Mieten ließe sich dies nicht finanzieren. Die Genossenschaft wäre demnach gezwungen, ihre moderate Mietenpolitik zu verlassen und die Mieten über das übliche Maß hinaus zu erhöhen. Dies würde dem Genossenschaftszweck entgegenstehen und wäre nicht vertretbar.

Um die Steuerbefreiung der Genossenschaft zu erhalten, wurden daher verschiedene Maßnahmen im Jahr 2025 beschlossen und eingeleitet, die im Jahr 2026 umgesetzt werden.

Der Pflegebetrieb des Hauses Am Frankenberg wird in einer 100%igen Tochtergesellschaft der Genossenschaft fortgeführt.

Die neue Gesellschaft, "Süderelbe" HAF Pflege und Service GmbH, wird den Pflegebetrieb ab Herbst 2026 übernehmen. Hierzu wird zwischen der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft ein langfristiger Mietvertrag für die Pflegebereiche geschlossen. Zudem übernimmt die Tochtergesellschaft die gesamte Belegschaft sowie alle Bewohnerinnen und Bewohner zu den aktuellen Konditionen. Sämtliche Betriebsabläufe werden unverändert fortgeführt. Die Tochtergesellschaft ist eine eigene Betriebsgesellschaft und wird damit steuerrechtlich losgelöst von unserer Wohnungsvermietung in der Genossenschaft betrachtet. Somit besteht kein Risiko, dass die geänderte Steuerregelung die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft künftig mit einer Steuerlast „infiziert".

Für das Haus Hammer Landstraße musste zur Erhaltung der Steuerbefreiung der Genossenschaft eine andere Lösung gefunden werden. Der Pflegebetrieb in dieser Einrichtung muss bedauerlicherweise vollständig eingestellt werden. Wir werden jedoch die Pflegebereiche ab Herbst 2026 in seniorenorientierte Wohnungen umbauen, sodass ein attraktives Angebot für Seniorinnen und Senioren an dem Standort innerhalb der Genossenschaft erhalten bleibt. Zudem wurden und werden alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten bei der Suche nach einem neuen Pflegeheim- bzw. Arbeitsplatz von der Genossenschaft unterstützt.

Mit diesen umfangreichen und für die Genossenschaft einschneidenden Maßnahmen mussten für die Pflege die Weichen nach mehr als 35 Jahren neu gestellt werden. Wir sind jedoch davon überzeugt, mit dieser Restrukturierung sehr gute, sichere und zukunftsfähige Lösungen für die Genossenschaft und im Sinne unserer Mitglieder gefunden zu haben.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Vermietung

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und betrug im Geschäftsjahr 5,49 Prozent (Vorjahr 6,53 Prozent). Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 247 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr 293). Die Tatsache, dass 53 Mitglieder innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind, zeigt die große Zufriedenheit, die die Mitglieder mit uns verbindet. Die Kündigungsgründe zeigen aber auch, dass sich Wohnraumkündigungen durch uns nur bedingt beeinflussen lassen.

GRÜNDE FÜR EINEN WOHNUNGSWECHSEL WAREN:

49	Mitglieder	haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
44	Mitglieder	verstarben im Berichtszeitraum,
21	Mitglieder	wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
18	Mitglieder	kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
15	Mitglieder	zogen in erworbenes Wohneigentum,
2	Mitglieder	verhielten sich nicht vertragsgerecht und mussten auf unsere Veranlassung die Wohnung verlassen,
90	Mitglieder	kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund weiterer wohnungs- und mieterbezogener Gründe,
8	Mitglieder	nannten als Kündigungsgrund die Miethöhe, unzureichende technische Ausstattung der Wohnung bzw. Probleme mit der Nachbarschaft oder im Wohngebiet.

Im Jahr 2025 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren nur 7 Wohnungen nicht vermietet.

Die Belegungen der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betrugen im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 88,3 bzw. 73,5 Prozent (Vorjahr 88,0 bzw. 82,3 Prozent). Beim Haus Hammer Landstraße ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der aus steuerlichen Gründen beschlossenen Schließung und Entmietung der Pflegebereiche ab Oktober 2025 keine pflegebedürftigen Personen mehr aufgenommen wurden.

3.2 Bautätigkeit

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich insgesamt im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Instandhaltung	7.861,3	7.406,8
Aufwandsmodernisierung	919,1	1.232,2
Aktivierte Modernisierungen	13.544,1	1.432,7
Neubau, Umbau und Bauvorbereitung*	276,9	1.530,6
GESAMT	**22.601,4**	**11.602,3**

*2025: ohne Baukostenzuschuss in Höhe von 10,5 TEUR
*2024: ohne Tilgungs- und Baukostenzuschüsse in Höhe von 2.450,0 TEUR

Die Genossenschaft hat auch im Geschäftsjahr 2025 erhebliche Mittel in ihren Wohnungsbestand investiert, um den Mitgliedern ein attraktives und zeitgemäßes Angebot an Wohnungen zur Verfügung stellen zu können und die energetische Sanierung entsprechend dem Dekarbonisierungspfad weiter voranzutreiben.

Im Einzelnen wurden insbesondere folgende Maßnahmen im Rahmen der Instandsetzung, der Modernisierung und des Neubaus sowie des Um- und Ausbaus vorgenommen:

3.2.1 Neubauten / Um- und Ausbauten

HAMBURG-NEUGRABEN-FISCHBEK, WEIDENKEHRE 20

Die Wohnanlage in der Weidenkehre 20, bestehend aus 45 öffentlich geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 9 Tiefgaragenstellplätzen, wurde zum 1. bzw. 16. März 2024 an unsere Mitglieder übergeben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen und hier insbesondere der im Zuge des städtebaulichen Vertrages herzustellenden und an den Bezirk Harburg zu übergebenden Park- und Spielplatzanlage durchgeführt, die insgesamt zu Kosten in Höhe von 215,6 Tsd. Euro geführt haben.

HAMBURG-WILHELMSBURG, GASWERKWEG 1–3

Von einer Wohnungsbaugenossenschaft haben wir das Grundstück in der Georg-Wilhelm-Straße 52, das noch mit einer Gaststätte und einer Garagenzeile bebaut ist, im Jahr 2023 erworben. Wir planen die Altgebäude abzubrechen und auf dem Grundstück und auf einer



Im Gaswerkweg 1-3 entstehen 23 öffentlich geförderte Wohnungen

angrenzenden Teilfläche des Nachbargrundstückes der Wohnanlage Zeidlerstraße 35–39, die zurzeit als Stellplatzfläche genutzt wird, eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit 23 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.490 Quadratmetern zu errichten. Bedauerlicherweise verlief das Bauantragsverfahren überdurchschnittlich lange, da die Behörden gegenüber der ursprünglichen Vorabstimmung im Verfahren zahlreiche abweichende Auflagen zur Bedingung für die Baugenehmigung gemacht haben und die Planung in weiten Teilen überarbeitet werden musste. Im Mai 2026 wird die positive Entscheidung des Bezirksausschusses für das Projekt erwartet, sodass im Anschluss die Baugenehmigung erteilt werden kann. Im Geschäftsjahr 2025 fielen Planungskosten von 47,9 Tsd. Euro an.

HAMBURG-NEUGRABEN, WALDFRIEDENSIEDLUNG

Beim Freiwerden eines Hauses oder einer Wohnung werden die Objekte den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum angepasst. Neben technischen Verbesserungen und einer modernen Ausstattung wird auch eine Vergrößerung der Wohnflächen angestrebt. Damit erhalten die Objekte weitestgehend einen Neubaustandard. Im Jahr 2024 wurden zwei Mietverhältnisse in der Waldfriedensiedlung gekündigt. Die beiden Doppelhaushälften wurden im Jahr 2025 unter Erweiterung der Wohnfläche umfassend modernisiert und erweitert. Darüber hinaus können wir nach dem bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der vorgenannten Bauaktivitäten noch rd. 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 800 m² in der Siedlung errichten. Um dem energetischen Modernisierungsbedarf der Bestände wirtschaftlich begegnen zu können und möglichst die insgesamt bestehenden Flächenpotenziale des Quartiers zu nutzen, soll in Abstimmung mit dem Bezirk Harburg ein Flächennutzungskonzept erarbeitet werden, das perspektivisch in einen neuen Bebauungsplan überführt werden soll. Für uns ist es jedoch auch weiterhin selbstverständlich, dass die Verdichtung nur behutsam unter Berücksichtigung der Belange der Bewohner vorgenommen wird.

HAMBURG-HAMM, SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

Im Zuge der aus steuerlichen Gründen erforderlichen Schließung der Pflegeeinrichtung werden die 97 Pflegezimmer sowie die bisherigen Verwaltungs- und Aufenthaltsbereiche zu seniorenorientierten Wohnungen umgebaut. Im März 2026 wurden hierzu bei der zuständigen Behörde des Bezirks Hamburg-Mitte ein Nutzungsänderungs- sowie ein Bauantrag eingereicht, der die Schaffung von 59 barrierefreien Wohnungen vorsieht. Mit der Maßnahme soll im 4. Quartal 2026 begonnen werden, die Vermietung der neuen Wohnungen ist für den Herbst 2027 vorgesehen.

Das Bevölkerungswachstum in der Hansestadt hält weiter an. Die Einwohnerzahl steigt. Hamburg gehört auch weiterhin zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands. Wir werden daher unsere Neubautätigkeit auch in der Zukunft am langfristig vorhandenen Bedarf orientieren und den Senat bei der wohnungspolitischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen. Dabei ist es jedoch unerlässlich, dass die Rahmenbedingungen dieses zulassen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist durch die erheblichen Bau- und Grundstückskostensteigerungen gefährdet. Über die allgemeinen Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche, ordnungsrechtliche Anforderungen, sowie eine Vielzahl von kostenintensiven kommunalen Auflagen wie das Hamburgische

Klimaschutzgesetz zu deutlich erhöhten Baukosten und damit höheren Kosten des Wohnens. Leider wird diese Tendenz durch die geänderte Neubauförderung des Bundes verstärkt. Auch die Entscheidung der Freien und Hansestadt Hamburg, zukünftig städtische Grundstücke weitestgehend nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, sehen wir sehr kritisch.

3.2.2 Modernisierung und Instandsetzung

Neben den Neubau- und umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen stand im Berichtsjahr weiterhin die Bestandspflege einzelner Wohnungen im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. In den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtete Wohnungen werden, soweit es bautechnisch möglich ist, entsprechend den heutigen Anforderungen umgebaut. Sie werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet und die Elektroinstallationen sowie Fußböden werden erneuert. Im Berichtsjahr haben wir aus Anlass von Wohnungswechseln 81 entsprechende Wohnungsmodernisierungen vorgenommen. Der Aufwand pro Wohnungsmodernisierung betrug durchschnittlich rd. 27,3 Tsd. Euro.

Im Jahr 2023 haben wir damit begonnen, unsere Wohnanlagen an das Hamburger Glasfasernetz der Firma willy.tel GmbH anzuschließen. Dafür haben wir 2025 rd. 128 Tsd. Euro aufgewendet. Bis Mitte 2026 werden wir auch unsere weiteren Wohnanlagen, wo es technisch möglich ist, an das Glasfasernetz anschließen.

Für die Modernisierung und Erweiterung von zwei Doppelhaushälften in der Waldfriedensiedlung sowie die umfassende energetische Modernisierung der Stader Straße/Hermesweg/Milchgrund haben wir im Jahr 2025 insgesamt 13.405 Tsd. Euro aufgewendet.

Die Instandhaltung und Aufwandsmodernisierung unseres Wohnungsbestandes inkl. der Pflegeeinrichtungen konnten in dem gewohnt großen Umfang fortgesetzt werden. Insgesamt haben wir in unseren Bestand rd. 8.780 Tsd. Euro zzgl. der vorgenannten großen Modernisierungsmaßnahmen investiert. Die Aufwendungen stellen eine Investition für die Zukunft dar und sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände.

3.2.3 Bestandsankauf

Neben der Entwicklung von Neubaumaßnahmen wurde die Erweiterung der Wohnungsbestände der Süderelbe bereits in der Vergangenheit durch zielgerichtete Bestandsankäufe unterstützt. Ende 2025 wurde der Genossenschaft ein Portfolio angeboten, dass die Bestände in Hamburg-Wilstorf und Hamburg-Sinstorf sinnvoll ergänzt. Der Kaufvertrag über die insgesamt 8 Gebäude wurde im April 2026 geschlossen, der Besitzübergang der 47 Wohnungen ist für den 1. Juli 2026 vorgesehen.

3.3 Beteiligungen

"Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft verwaltet überwiegend den Hausbesitz Dritter. Im Jahr 2025 betreute die Gesellschaft drei Wohnungseigentümergemeinschaften und den Wohnungsbestand von vier Privatanlegern und einer Stiftung. Es handelte sich dabei um insgesamt 470 Wohnungen, 33 Reihenhäuser, 370 Garagen/Stellplätze, 13 Gewerbeeinheiten und 161 sonstige Einheiten.

"Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft erbringt die Verpflegungsleistungen für die Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Apleona Ahr Carecatering GmbH, Oberhausen.

"Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG, Hamburg

Die Genossenschaft hält als Komplementärin an der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG 100 Prozent des Festkapitals. Dabei erfolgt die Beteiligung zu 99 Prozent direkt durch die Genossenschaft und mit einem Prozent treuhänderisch durch die "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditistin. Die "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG ist Eigentümerin der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg und verpachtet diese an die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG als Betreiberin der Pflegeeinrichtung bzw. Vermieterin der Servicewohnungen.

"Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Die Genossenschaft hält an der "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH 100 Prozent des Stammkapitals. Die Gesellschaft hält für die Genossenschaft treuhänderisch ein Prozent des Festkapitals an der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG.

"Süderelbe" HAF Pflege und Service GmbH, Hamburg

Die Gesellschaft wurde am 5. Januar 2026 gegründet und soll ab Herbst 2026 den Pflegebetrieb des Hauses Am Frankenberg von der Genossenschaft übernehmen und unverändert fortführen. Die Genossenschaft hält an der "Süderelbe" HAF Pflege und Service GmbH 100 Prozent des Stammkapitals. Im Geschäftsjahr 2026 werden sämtliche für die Übernahme des Pflegebetriebs erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt.

3.4 Mitglieder

DER MITGLIEDERBESTAND UND DIE ZAHL DER ANTEILE VERÄNDERTEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR 2025 WIE FOLGT:

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.664	102.076
Zugang 2025	285	3.159
	8.949	105.235
Abgang 2025	366	3.854
BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	**8.583**	**101.381**

DER MITGLIEDERBESTAND GLIEDERTE SICH ZUM 31. DEZEMBER 2025 WIE FOLGT:

Mit Wohnungen bzw. Pflegeplätzen versorgte Mitglieder	4.727
Fördernde Mitglieder	2.200
Noch zu versorgende Mitglieder	1.207
Vorgemerkte Kündigungen	33
Doppelmitgliedschaften	396
Nutzer gewerblicher Objekte und Garagen	20
GESAMT	**8.583**

Unter den 1.207 noch nicht mit Wohnraum versorgten Mitgliedern ist der wesentliche Teil der Personen für unsere Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg vorgemerkt, die aufgrund ihres Alters oder wegen ihres Gesundheitszustandes einen Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung oder eine Servicewohnanlage zu einem späteren Zeitpunkt anstreben. Es besteht der verständliche Wunsch, möglichst lange in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben.

3.5 Personalwesen

UNSER PERSONALBESTAND STELLT SICH ZUM 31. DEZEMBER 2025 IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	31. DEZEMBER 2025		31. DEZEMBER 2024	
	VOLLZEIT	TEILZEIT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännische Angestellte	12	10	13	9
Technische Angestellte	4	1	3	1
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	70	62	70	63
Angestellte der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	42	25	37	32
Hauswarte	9		9	
Aushilfen		7		7
GESAMT	**137**	**105**	**132**	**112**

Darüber hinaus beschäftigten wir zum Stichtag im wohnungswirtschaftlichen Bereich eine kaufmännische Auszubildende, im Pflegebereich des Hauses Am Frankenberg 17 und im Pflegebereich des Hauses Hammer Landstraße 12 Auszubildende.

Im Haus Am Frankenberg und im Haus Hammer Landstraße befanden sich jeweils drei Mitarbeiter zum Jahresende in Elternzeit, zudem sind in der Verwaltung drei, im Haus Am Frankenberg 14 und im Haus Hammer Landstraße 5 Mitarbeiter zum Jahresende langfristig erkrankt. In der Verwaltung befinden sich zudem eine Mitarbeiterin in Elternzeit und drei Mitarbeiter/-innen in der Langzeiterkrankung.

Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer werden überwiegend in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft sowie für die Mitarbeiter in den Seniorenwohnanlagen nach dem Haustarifvertrag zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG und der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gezahlt.

Im Übrigen betreuten wir zum Jahresende drei Pensionäre und fünf Hinterbliebene ehemaliger Mitarbeiter.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben auch im Geschäftsjahr 2025 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen wahrgenommen und sich entsprechend weiterqualifiziert, um unseren Mitgliedern weiterhin eine hohe Dienstleistungsqualität anbieten zu können.

4. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und als sehr stabil zu bezeichnen. Hierzu im Einzelnen:

4.1 Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 im Zusammenhang mit der aus steuerlichen Gründen erforderlichen Schließung und dem Umbau der stationären Pflegeplätze in seniorenorientierte Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße aufgrund von einmaligen wirtschaftlichen Belastungen einen Jahresfehlbetrag von 1,9 Mio. Euro erzielt.

Für wesentliche Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, wird in der folgenden Übersicht ein Vergleich zum Wirtschaftsplan 2025 und zum Vorjahr aufgestellt:

	PLAN 2025 Mio. EUR	IST 2025 Mio. EUR	IST 2024 Mio. EUR
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen ohne Umlagen und Gebühren	39,8	39,1	37,8
Instandhaltung	9,5	8,8	8,6
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung einschl. Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen und Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ohne Betriebs- und Heizkosten	6,3	6,8	6,6
Personalaufwand	13,8	15,2	12,3
Abschreibungen	5,2	8,3	5,2
Zinsaufwand (ohne Aufzinsung Rückstellungen)	1,7	1,8	1,6
JAHRESÜBERSCHUSS	**2,3**	**-1,9**	**3,5**

Die folgende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung im Vorjahresvergleich:

ERTRAGSLAGE	2025 Mio. EUR	2025 %	2024 Mio. EUR	2024 %	+/– Mio. EUR
ENTSTEHUNG	**49,9**	**100,0**	**47,1**	**100,0**	**+ 2,8**
Nettokaltmieten und Pflegeentgelte einschl. Zuschüssen u. Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	39,1	78,4	37,8	80,3	+ 1,3
Gebühren, Umlagen u. a.	7,4	14,9	6,8	14,4	+ 0,6
Übrige Erträge (Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen u. Leistungen, Bestandsveränderungen, andere aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Erträge aus Beteiligungen, Zinserträge)	3,4	6,7	2,5	5,3	+ 0,9
VERWENDUNG	**49,9**	**100,0**	**47,1**	**100,0**	**+ 2,8**
Heiz- und Betriebskosten*	7,9	15,8	6,4	13,6	+ 1,5
Instandhaltungsaufwendungen	8,8	17,6	8,6	18,3	+ 0,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (einschl. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen)	6,8	13,6	6,6	14,0	+ 0,2
Personalaufwendungen	15,2	30,5	12,3	26,1	+ 2,9
Abschreibungen	8,3	16,5	5,2	11,0	+ 3,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,1	4,2	1,8	3,8	+ 0,3
Zinsaufwand (inkl. Aufzinsung Rückstellung)	1,8	3,7	1,6	3,4	+ 0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag, sonst. Steuern	1,0	1,9	1,1	2,3	– 0,1
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–1,9	–3,8	3,5	7,5	– 5,4

* Die Betriebs- und Heizkosten der Pflegeeinrichtungen werden unter der Position Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeichnet sich weiterhin durch eine sehr gute und stabile Vermietungssituation aus. Dieser Verlauf ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Bestandsentwicklung und der schwierigen Rahmenbedingungen mit hohen Baukosten und Zinsen sowie erheblichen bürokratischen Auflagen besonders zu würdigen.

Die Pflegebereiche konnten insbesondere wegen des Fachkräftemangels nicht wie geplant belegt werden. Diese Entwicklung konnte nicht durch entsprechend geringere, belegungsabhängige Bewirtschaftungsaufwendungen kompensiert werden, da vermehrt auf Fremdpersonal zurückgegriffen werden musste.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 ist maßgeblich durch die aufgrund der Entscheidung der Steuerverwaltung zu den beiden Seniorenpflegeeinrichtungen eingeleitete Restrukturierung der Pflege geprägt. Im Zusammenhang mit der Schließung des Hauses Hammer Landstraße wurde ein Sozialplan mit einem Aufwandsvolumen von rd. 1,5 Mio. Euro abgeschlossen, das im Wesentlichen unter den Personalaufwendungen ausgewiesen wird. Im Hinblick auf den für das 4. Quartal 2026 geplanten Umbau der Pflegeplätze in 59 seniorenorientierte Wohnun-

gen wurde zudem eine Teilwertabschreibung auf das Gebäude in Höhe von 3 Mio. Euro vorgenommen, die neben den Regelabschreibungen in den Abschreibungen ausgewiesen wird.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der eingeleiteten Restrukturierung wegen des Belegungsstopps für das Haus Hammer Landstraße ab Oktober 2025 geringe Erträge zu verzeichnen und zusätzliche Aufwendungen u.a. durch verschiedene Beratungsleistungen entstanden, die das Ergebnis im Bereich der Pflege deutlich belasten. Hierzu zählen auch die vorbereitenden Maßnahmen für die Überleitung des Pflegebetriebs des Hauses Am Frankenberg auf die neu gegründete Tochtergesellschaft "Süderelbe" HAF Pflege und Service GmbH Anfang 2026. Diese wird ab Oktober 2026 den Pflegebetrieb übernehmen und unverändert fortführen.

Auch künftig stellen insbesondere die Belegung der Pflegeplätze vor dem Hintergrund des bestehenden und zunehmenden Fachkräftemangels sowie auskömmliche Verhandlungen mit den Kostenträgern über die Personal- und Sachkosten eine wirtschaftliche Herausforderung dar. Im Rahmen des Trägerwechsels auf die Tochtergesellschaft sollen bei Aufrechterhaltung einer hohen Pflegequalität Kostensenkungspotenziale u. a. bei der Speisenversorgung eruiert und genutzt werden.

Die Bestandsentwicklung wurde auch im Jahr 2025 mit verschiedenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt.

Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Darlehensaufnahme im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit und der Prolongation von Darlehen aus der Niedrigzinsphase gestiegen.

4.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2025 wie folgt dar:

	31. 12. 2025		31. 12. 2024		VERÄNDERUNG
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Anlagevermögen	215,9	91,9	210,1	93,6	+ 5,8
Umlaufvermögen/RAP	19,1	8,1	14,4	6,4	+ 4,7
GESAMTVERMÖGEN	**235,0**	**100,0**	**224,5**	**100,0**	**+ 10,5**
Eigenkapital	115,6	49,2	118,4	52,7	– 2,8
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensions- u. a. langfristige Rückstellungen	1,0	0,4	1,1	0,5	– 0,1
– aus der Dauerfinanzierung	103,3	44,0	93,0	41,4	+ 10,3
– langfristige Verbindlichkeiten	0,7	0,3	0,7	0,3	0,0
Kurzfristige Fremdmittel	14,4	6,1	11,3	5,1	+ 3,1
GESAMTKAPITAL	**235,5**	**100,0**	**224,5**	**100,0**	**+ 10,5**

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Mio. Euro erhöht. Zugängen bei den Sachanlagen aus der Investitionstätigkeit von 14,0 Mio. Euro stehen planmäßige Abschreibungen von 5,2 Mio. Euro sowie die Teilwertabschreibung von 3,0 Mio. Euro auf das Haus Hammer Landstraße wegen der Schließung und des Umbaus der Pflegeplätze in seniorenorientierte Wohnungen gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 93,9 Prozent der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Posten des Umlaufvermögens verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 4,7 Mio. Euro. Wesentliche Faktoren sind die deutlich gestiegenen Heizkosten, die in den unfertigen Leistungen ausgewiesen werden, sowie höhere Guthaben bei Kreditinstituten, die u. a. für die Finanzierung der laufenden Modernisierungsmaßnahme in der Stader Straße/Milchgrund/Hermesweg vorgesehen sind.

Das Eigenkapital verringerte sich durch die Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen um 2,8 Mio. Euro auf 115,6 Mio. Euro. Mit der Entnahme wird der Jahresfehlbetrag von 1,9 Mio. Euro gedeckt und ein Bilanzgewinn in Höhe von 0,6 Mio. Euro für die Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsanteile ausgewiesen.

Die nachfolgend dargestellte Eigenkapitalquote verringerte sich dadurch von 52,7 auf 49,2 Prozent. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der aus steuerlichen Gründen erforderlichen Restrukturierung der Pflegebereiche der beiden Seniorenwohnanlagen.

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital	Mio. EUR	115,6	118,4	115,6	111,6	107,8
Quote	%	49,2	52,7	50,6	50,9	49,3

Das langfristige Fremdkapital aus der Dauerfinanzierung ist im Zusammenhang mit der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Stader Straße/Milchgrund/Hermesweg um 17,0 Mio. Euro sowie Valutierungen im Rahmen von Umschuldungen um 5,8 Mio. Euro gestiegen. Demgegenüber stehen Regeltilgungen von 5,5 Mio. Euro, Sondertilgungen von 1,2 Mio. Euro (inkl. Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 0,6 Mio. Euro) sowie entsprechende Abgänge durch Umschuldungen von 5,8 Mio. Euro.

Das kurzfristige Fremdkapital verzeichnet einen Anstieg um insgesamt 3,1 Mio. Euro, der auf die Rückstellung für den Sozialplan des Hauses Hammer Landstraße (1,5 Mio. Euro), höhere erhaltene Anzahlungen für die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2025 sowie höhere Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen ist.

4.3 Finanzlage

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Derzeit haben uns zwei Kreditinstitute Kreditlinien von rd. 5,9 Mio. Euro eingeräumt. Die Kreditlinien können auch als Geldmarktkredite in Anspruch genommen werden.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) Nr. 21 aufgestellt und zeigt die Veränderung der liquiden Mittel.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2025 Mio. EUR		2024 Mio. EUR	
Finanzmittelbestand zum 01. 01.	**4,0**		**4,3**	
Cashflow aus				
laufender Geschäftstätigkeit	+ 8,6	*)	+ 9,2	*)
Investitionstätigkeit	– 13,0		– 0,3	
Finanzierungstätigkeit	+ 8,2	**)	– 9,2	**)
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31. 12.	**7,8**		**4,0**	

In 2024 wurden Beträge im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit zum Vorjahresausweis jeweils um 0,4 Mio. EUR angepasst.

*) darin enthalten:	Cashflow nach DVFA/SG	+ 6,2 Mio. EUR	+ 8,6 Mio. EUR
**) darin enthalten:	planmäßige Tilgungen	– 5,5 Mio. EUR	– 5,2 Mio. EUR
	gezahlte Zinsen	– 1,8 Mio. EUR	– 1,6 Mio. EUR

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zeigt die stabile wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft im Bereich der Hausbewirtschaftung. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr beruht insbesondere auf höheren Aufwendungen in den Bereichen Personal- und Sachkosten, die auch im Zusammenhang mit der Restrukturierung der Pflege entstanden sind.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit sind maßgeblich durch die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme in der Stader Straße/Hermesweg/Milchgrund geprägt, die im Jahr 2025 begonnen wurde und im 3. Quartal 2026 abgeschlossen werden soll.

4.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Folgenden werden wichtige finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr dargestellt:

			2025	2024
EK-Quote	Eigenkapital 31.12. / Bilanzsumme 31.12.	%	49,2	52,7
EK-Rentabilität	Jahresergebnis v. Ertragsteuern / Eigenkapital 31.12.*)	%	– 1,6	3,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach DVFA/SG	vgl. Kapitalflussrechnung	Mio. EUR	+ 6,2	+ 8,6
Ø monatliche Wohnungsmiete	(Jahressollmiete WE+Aufw.zusch.)/12 / Wohnfläche	EUR/m² p.M.	7,22	7,16
Mietrückstandsquote	Forderungen aus Vermietung / Jahressollmieten + Umlagen	%	0,16	0,20
Ø Instandhaltungskosten ohne Pflegeeinrichtungen	Instandhaltungskosten / Wohn- und Nutzfläche	EUR/m² p.a.	30,7	30,4
Ø Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Modernisierungen) ohne Pflegeeinrichtungen	Instandhaltungskosten und aktivierte Modernisierungen / Wohn- und Nutzfläche	EUR/m² p.a.	81,3	37,6
Fluktuationsquote	Σ Auszüge Wohnungen / Ø Wohnungen p.a.	%	5,49	6,53
Ø Leerstandsquote	Σ Leerstandsmonate WE / Ø Wohnungen p.a.	%	0,35	0,57
Ø Alter Mieter	Alter des/der Hauptmieters/in per 31.12.	Jahr	55,2	55,5
Ø Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung *)	Endenergieverbrauch / Wohn- und Nutzfläche	kWh/m² p.a.	132,2	130,3
Ø CO_2-Emissionen *)	CO_2-Ausstoß (klimabereinigt) / Wohn- und Nutzfläche	kg/m² p.a.	25,3	23,6
Ø Auslastung Pflegeeinrichtungen (HAF/HHL)	Σ Belegungstage p.a. / Jahrespflegekapazität Tage	%	88,3/73,5	88,0/82,3
Mietenmultiplikator	Buchwerte Wohn- und Geschäftsbauten / Sollmieten p.a.	Faktor	8,8	8,6
Dynamischer Verschuldungsgrad	Fremdkapital x 100 / Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach DVFA/SG	in Jahren	19,1	12,3

*) 2024: angepasste Werte nach vollständiger Datenlage und Korrektur der angesetzten Emissionsfaktoren für Gas

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöht sich im Zuge moderater Anpassungen der Nutzungsgebühren im Bestand (inkl. Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank) und im Zuge von Neuvermietungen um 6 Cent auf 7,22 Euro/m²-Wohnfläche. Die

Rückstandsquote bei den Mietforderungen hat sich auf 0,16 Prozent reduziert und spiegelt die im Branchenvergleich gute Zahlungsmoral der Mitglieder wider.

Die Zahl der Mieterwechsel ist weiterhin rückläufig, die Fluktuation sank auf 5,49 Prozent. Auch die Leerstandsquote sank auf einem ohnehin sehr niedrigen Niveau auf 0,35 Prozent gegenüber dem Vorjahr (0,57 Prozent) und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent auf 132,2 kWh/m²-Wohnfläche und die durchschnittlichen CO_2-Emissionen erhöhten sich klimabereinigt gegenüber dem Vorjahr um 7,2 Prozent auf 25,3 kg/m² Wohnfläche. Ursächlich sind insbesondere nutzerbedingte Mehrverbräuche im Bereich der Heizenergie. Im Zuge der im Bestand begonnenen sukzessiven Umstellungen von Gaszentralheizungen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen und fossilarme bzw. -freie Fernwärme sollen die durchschnittlichen CO_2-Emissionen in den kommenden Jahren sinken, wobei auch das Nutzerverhalten ein wesentlicher Faktor für die weitere Entwicklung sein wird. Der aktuelle durchschnittliche Emissionswert liegt 43 Prozent unter dem Wert von 1990 (41,5 kg/m²) und 66 Prozent unter dem Referenzwert der Wohnungswirtschaft von 1990 (69,0 kg/m²).

5. Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagement der Süderelbe als ein wesentlicher Teil unseres Corporate Governance-Systems basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen. Zum Corporate Governance-System gehören auch das interne Kontrollsystem sowie die Regelungen zum Datenschutz und unsere Compliance-Richtlinie, die neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auch unternehmensinterne Vorgaben und Anweisungen einschließt. Im Vordergrund steht das Bestreben, Risiken aus der Geschäftstätigkeit und aus Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Im Zuge des Risikomanagements sollen gleichzeitig auch sich ergebende Chancen identifiziert und erfolgsversprechende Potenziale (weiter)entwickelt und genutzt werden.

Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Wirtschafts- und Finanzplanung zeigt insgesamt keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen wesentlich beeinträchtigen könnten. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden.

Allgemein belasten die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie strukturelle Defizite in weiten Teilen der Wirtschaft und der Verwaltung die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hinzu kommen konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA, sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten in Deutschland bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen und der durch die letzte Bundesregierung eingeleiteten Energiewende ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit und einem negativen und zurückhaltenden Investitionsklima für deutsche und ausländische Unternehmen. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Die neue Bundesregierung ist dringend gefordert, für stabile und verlässliche politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu sorgen.

Die Baubranche und die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sehen sich wie ausgeführt mit hohen und, wenn auch nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre, weiterhin steigenden Baukosten konfrontiert. Die Kostensteigerungen sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren staatlichen Auflagen sowie der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau geschuldet. Diese Entwicklung könnte sich auch auf die Bauvorhaben der Süderelbe auswirken und zu einer Erhöhung der Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten führen. Es muss damit gerechnet werden, dass diese Preisentwicklung andauert und auch in den Folgejahren unter Berücksichtigung des Zinsniveaus zu höheren Ausgaben bei der Genossenschaft führen und die Ergebnisse belasten könnte. Ggf. können nach wirtschaftlicher und sozialer Betrachtung und Bewertung einzelne Bauprojekte im Sinne der Genossenschaft und der Mitglieder nicht durchgeführt werden.

Zudem können sich die hohen und weiter steigenden Baukosten auch auf die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen erforderlichen Finanzierungen und deren Besicherungen auswirken. Gerade vor dem Hintergrund der staatlich eingeleiteten und verordneten Energiewende und einem in der Folge hohen energetischen Investitionsbedarf könnte dieser Aspekt in der Zukunft eine wesentliche Rolle spielen. Bei einem ohnehin gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegenen Zinsniveau könnte es im Zusammenhang mit nationalen und EU-Normen erforderlich werden, höhere Sicherheiten an die finanzierenden Banken zu geben, um keine Zinsaufschläge seitens der Banken auferlegt zu bekommen. Damit könnte das Sicherheiten-Portfolio der Genossenschaft deutlich schneller eingeschränkt werden und künftige Finanzierungen wären schwieriger zu beschaffen. Aktuell gehen wir jedoch davon aus, dass unser Sicherheiten-Portfolio für sämtliche erforderlichen Finanzierungen ausreicht und die Banken Sicherheiten-Überhänge im Rahmen der laufenden Tilgung freigeben, sodass diese wieder für neue Finanzierungen zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Seniorenpflege besteht das Risiko, dass sich der anhaltende Pflegefachkräftemangel weiter verstärkt. Diese Entwicklung könnte dazu führen, dass die Belegung der Pflegeplätze in den Seniorenpflegeeinrichtungen dauerhaft gesenkt werden muss, um die gesetzlich vorgeschriebene Pflegefachkraftquote nicht zu unterschreiten. Darüber hinaus leiden die Betreiber von Seniorenpflegeeinrichtungen neben dem Fachkräftemangel und einer stetig wachsenden Regulierung und Bürokratie auch unter hohen Kostensteigerungen im Bereich der Energie sowie bei Sach- und Lebensmitteln. Obwohl die Sozialgesetzgebung ein Kostenerstattungsprinzip vorsieht, gelingt es den meisten Betreibern im Rahmen der Verhandlungen mit den Pflegekassen und staatlichen Trägern der Sozialhilfe nicht vollständig, ihre Kosten in den Pflegeentgelten unterzubringen, und stellt sie damit vor große wirtschaftliche Herausforderungen. Diese Punkte haben negative Folgen für die Ertragskraft der Genossenschaft und können mittelfristig zu einer notwendigen Anpassung des Angebots führen.

Das Finanzamt Hamburg-Harburg hat nach Abschluss der gemeinsamen Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg auf Grundlage einer Bund-Länder-Abstimmung Ende 2024 erklärt, dass es nach mehr als 35 Jahren die bisherige Anerkennung der beiden Seniorenpflegeeinrichtungen als sogenannte Folgeeinrichtungen nunmehr körperschaftsteuerlich anders bewertet. Damit wäre bei einem unveränderten Betrieb der beiden Pflegeeinrichtungen innerhalb der Genossenschaft eine Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht ab dem Jahr 2027 eingetreten. Der Vorstand hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auf diese Neubewertung mit einer Restrukturierung der Pflege reagiert. Damit entfällt das Risiko der Steuerpflicht für die Genossenschaft. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 des Lageberichts wird verwiesen.

7. Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftliche Ausgangslage für das Jahr 2026 ist vor dem Hintergrund geo- und handelspolitischer Unsicherheiten, höherer Zölle und struktureller Faktoren wie einer verringerten Wettbewerbsfähigkeit, eines demografisch bedingten Fachkräftemangels sowie erhöhter Energie- und Bürokratiekosten weiterhin herausfordernd. Neue Unsicherheiten für die deutsche und weltweite Wirtschaft bringt aktuell der Iran-Krieg.

Nach verschiedenen Wirtschaftsprognosen wird die Rückkehr zum Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2026 schwächer ausfallen als bisher erwartet. Die einstige Wirtschaftsmacht Europas befindet sich mitten in einer anhaltenden Konjunkturflaute. Schon seit Ende 2022 steckt Deutschland in einer Rezession. Das ifo-Institut konstatiert, dass die deutsche Wirtschaft sich dem Strukturwandel durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle nur langsam und kostspielig anpasse. In den vergangenen Jahren hatte die deutsche Wirtschaft an mehreren Fronten zu kämpfen. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine legt offen, wie abhängig die Wirtschaft von russischem Gas ist, und die Abkehr davon erweist sich als schwierig und kostspielig. US-Zölle und Veränderungen der geopolitischen Beziehungen zu China, das über Jahre Deutschlands wichtigster Markt war, belasten das exportorientierte deutsche Wirtschaftsmodell ebenfalls. China, früher ein williger Abnehmer deutscher Produkte, zum Beispiel der Autoindustrie, konkurriert mittlerweile nicht nur in verschiedenen Bereichen mit Deutschland, sondern überflügelt es.

Die allgemeinen Probleme, die Deutschland mit der Deindustrialisierung und unzureichenden Investitionen hat, werden dadurch nur verschärft. Erschwert durch strenge Ausgaben- und Kreditregeln, wurden Investitionen jahrzehntelang vernachlässigt. Das führte zu zahlreichen Schwierigkeiten, angefangen bei der bröckelnden Infrastruktur bis hin zu einer nur schleppend vorankommenden Digitalisierung.

Maßgebliche Wachstumsimpulse sollen von den wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ausgehen, insbesondere von den Sondervermögen für Infrastruktur, Klimaneutralität und Bundeswehr sowie steuerlichen Investitionsanreizen und verbesserten Finanzierungsbedingungen für Unternehmen. Doch nicht nur in Deutschland bestehen Zweifel daran, wie effektiv diese Offensive sein wird. Die Einschätzung der Wachstumsaussichten Deutschlands durch den Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung unabhängig berät, fiel düster aus. Er warnte davor, dass die Regierung riskiere, die Investitionen zu verspielen, da zu viele der zusätzlichen Finanzmittel darauf verwendet würden, für Renten und Sozialausgaben aufzukommen – eine Kritik, die auch schon von der Bundesbank und verschiedenen deutschen Wirtschaftsinstituten geäußert wurde. Wachstumschancen könnten ausgelassen und die langfristige Schuldentragfähigkeit des deutschen Staates gefährdet werden.

Bei der Entwicklung der Energiepreise bleibt eine hohe Unsicherheit bestehen, die durch den Iran-Krieg nochmals verschärft wird. Insgesamt ist zu konstatieren, dass Energie durch die politisch eingeleitete Energiewende in Deutschland im internationalen Vergleich sehr teuer geworden ist und damit sowohl die privaten Verbraucher als auch die Unternehmen stark belastet. Für die energieintensiven Branchen ist dieser Faktor Anlass eine Verlagerung ihrer Produktionsstätten vorzunehmen bzw. darüber nachzudenken, was nachweislich an

der sichtbar werdenden Deindustrialisierung Deutschlands abzulesen ist. Teure Energie ist zum wesentlichen Standortfaktor geworden und gefährdet nachhaltig die wirtschaftliche Entwicklung. Die Bundesregierung ist gefordert, eine wirtschaftlich verkraftbare und realistische Energiewende einzuleiten, die Verbraucher und Wirtschaft nicht weiter überfordert.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Energiepreise kann es bei auslaufenden Energielieferungsverträgen für Wohnungsunternehmen und ihre Mieter weiterhin zu deutlichen Preisanstiegen und damit entsprechenden Erhöhungen der zu leistenden Vorauszahlungen kommen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zumindest teilweise zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können zu Liquiditätsbelastungen führen. Zudem können deutlich höhere Brutto-Warmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen, woraus wiederum Erlösausfälle resultieren können. Gleichzeitig würden höhere Brutto-Warmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen vermindern und die Ertragskraft der Genossenschaft belasten.

Die Süderelbe konnte sich durch die Beteiligung an einem Strom- und einem Gas-Rahmenvertrag des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vergleichsweise günstige Lieferkonditionen sichern, gleichwohl hat sich im Jahr 2025 beim Gaspreis ein erheblicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergeben, der sich auch in den Heizkostenabrechnungen bemerkbar machen wird. Mit den Rahmenabkommen sollen für die künftigen Jahre größere Preissprünge vermieden und damit für Preisstabilität für die Mieter gesorgt werden.

Darüber hinaus verfolgt die Genossenschaft mit ihrer Strategie einer nachhaltigen energetischen Modernisierung der Wohnungsbestände das Ziel, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten die Attraktivität und die Substanz des Wohnungsbestandes weiter zu erhöhen und den Betriebs- und Heizkostenanstieg für die Mieter einzugrenzen.

Die Gesetzgebung zum Klimaschutz im Bund sowie in Hamburg und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor und die Immobilienwirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen und insbesondere die sozialorientierten Genossenschaften dar, die neben der Umsetzbarkeit immer auch die für ihre Mitglieder bezahlbaren Mieten im Blick behalten müssen. Durch den Volksentscheid „Hamburger Zukunftsentscheid" wurde die Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes beschlossen und die Situation insbesondere für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften noch einmal dramatisch verschärft. Das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg wurde vom Jahr 2045 auf das Jahr 2040 vorgezogen.

Mit Blick auf die bisher bis 2045 geforderte Klimaneutralität des Gebäudebestandes und die damit verbundenen umfangreichen Investitionen, hatte die Süderelbe im Jahr 2022 eine technische Bestandserfassung und umfassende CO_2-Bewertung durchgeführt und darauf aufbauend einen Klimapfad entwickelt, der sich bereits in der Umsetzung befindet bzw. in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden soll. Diese Planung muss vor dem Hintergrund der neuen Gesetzgebung nun noch einmal vollständig unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten sowie der Umsetzbarkeit überprüft und neu aufgestellt bzw. auf den verkürzten Zeitraum bis 2040 angepasst werden.

Durch die schon frühzeitig begonnenen energetischen Sanierungen im Bestand konnte die Süderelbe in den vergangenen 35 Jahren gegenüber 1990 bereits eine Reduzierung des CO_2-Ausstoßes von 43 Prozent erreichen. In den Geschäftsjahren 2025 und 2026 werden insgesamt Investitionen von über 40 Mio. Euro getätigt, die zu einem großen Teil auf die energetische Sanierung entfallen. Darüber hinaus setzen wir unsere Geschäftspolitik mit einer nachhaltigen Bestandspflege fort. Für potenzielle zukünftige Neubauprojekte werden parallel mögliche Grundstücksankäufe geprüft und, wenn wirtschaftlich darstellbar, realisiert. Allerdings sind in einem Umfeld hoher Zinsen, steigender Baukosten sowie hoher bürokratischer Auflagen umfassende staatliche Förderprogramme sowie eine Deregulierung bei Baugenehmigungen notwendig, um entsprechende Projekte umsetzen zu können. Darüber hinaus beschäftigen wir uns auch mit Angeboten zum Kauf von Geschosswohnungsbauten, soweit diese unsere Kernbestände sinnvoll ergänzen und unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten zu unserem aktuellen Wohnungsbestand passen und keine umfassenden (energetischen) Baumaßnahmen erfordern.

Zur Begrenzung der Baukosten werden aktuell auf Bundesebene und in verschiedenen Bundesländern die gesetzlich geregelten Baustandards diskutiert und überprüft. Neben Schleswig-Holstein, wo in diesem Bereich bereits Erleichterungen umgesetzt wurden, hat die Freie und Hansestadt Hamburg „Hamburg Standards" veröffentlicht, die zu einer Kostensenkung beim Neubau um mehr als ein Drittel führen sollen. Im Sinne unserer Mitglieder und unserer sozialverträglichen und bezahlbaren Mieten begrüßen wir diesen Ansatz. Es bleibt abzuwarten, ob die erfolgte Umsetzung in der Hamburger Bauordnung zu den prognostizierten Einsparungen beim Bauen führen wird. Zudem wäre es wünschenswert und erforderlich, dass diese Erleichterungen auch für künftige Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

In diesem Zusammenhang bewerten wir auch das Manifest von fünf Wissenschaftlern für einen Kurswechsel in der Klimapolitik positiv. Auch der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, der Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), ist der Initiative beigetreten. In dem Manifest für eine nachhaltige, kosteneffiziente und sozialverträgliche Klimapolitik im Gebäudesektor fordern die Wissenschaftler einen Richtungswechsel von einer einseitigen Fokussierung auf immer höhere Energieeffizienzstandards hin zu einem Praxispfad CO_2-Reduktion. Sie unterstreichen, dass ein stärkerer Fokus auf CO_2-Reduktion – und nicht allein auf Energieeinsparung – das Ziel der Klimaneutralität und die Klimaschutzziele sicher erreichbar und bei gleichzeitig bezahlbarem Wohnen finanzierbar machen kann.

Die Initiative definiert fünf Kernpunkte für klimapolitisches Handeln:

1. eine emissionsfreie Wärmeversorgung durch emissionsarme Technologien wie Wärmepumpen und die Nutzung industrieller Abwärme sowie den Ausbau erneuerbarer Energien auf Quartiersebene,
2. maßvolle Sanierungen, die sich an der Lebensdauer von Bauteilen orientiert,
3. den Einsatz von Wärmepumpen auch in teilsanierten und moderat sanierten Gebäuden,
4. die Einführung eines Emissionsminderungspfades, der klare Reduktionsziele für Gebäudeemissionen setzt, und
5. die Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft, wobei Neubauten strengeren Emissionsgrenzen entsprechen sollen, während der Erhalt bestehender Gebäude die Nutzung grauer Energie maximiert und Abfall reduziert.

Mit diesem Ansatz würden sich nicht nur die erforderlichen Investitionssummen der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften im Rahmen der Umsetzung ihrer Dekarbonisierungsstrategien erheblich reduzieren, zugleich könnten damit auch die notwendigen Fördermittel um knapp ein Drittel gesenkt werden, was bei knappen Ressourcen im Finanzbereich und im Bausektor nicht zu unterschätzen ist.

Insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Verkürzung des Zeitraums bis zur Klimaneutralität in Hamburg bis zum Jahr 2040 wird diesen Punkten für die Erreichbarkeit der Ziele bzw. der Umsetzbarkeit der Dekarbonisierungsstrategien unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten, aber auch im Hinblick auf die Machbarkeit aufgrund eingeschränkter Kapazitäten, eine erhebliche Bedeutung zukommen. Nur deutlich geringere investive Maßnahmen, die auf eine CO_2-Neutralität abstellen und mit geringeren wirtschaftlichen und finanziellen Belastungen einhergehen und die mit deutlich umfangreicheren Maßnahmen verbundene Energieeffizienz außen vor lassen, können auch unter sozialen Gesichtspunkten wie bezahlbaren Mieten bis zum Jahr 2040 umgesetzt werden.

Der Pflegemarkt wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin wachsen und auch trotz der politisch vorangetriebenen Reduzierung der Heimquote („ambulant vor stationär“) muss mit einem wachsenden Bedarf an pflegerischer Versorgung gerechnet werden. Grundsätzlich ist der Betrieb der Pflegeeinrichtungen hierbei permanent dem Risiko ausgesetzt, dass aufgrund des Mangels an Pflegefachpersonal, trotz bestehender Nachfrage, die vorhandenen Kapazitäten nicht wirtschaftlich effektiv ausgelastet werden können. Es besteht das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel in diesem Bereich nochmals weiter verschärft. Die zum Juli 2023 mit dem Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG) auf den Weg gebrachten Personalanhaltswerte markieren einen wichtigen ersten Schritt zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur dafür notwendigen Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufes. Die Süderelbe richtet ihre Strategie mit hohen Ausbildungsquoten, einer marktgerechten Vergütung sowie der gezielten Mitarbeiterförderung bzw. -bindung primär auf eine stabile wirtschaftliche Belegung der vorhandenen Pflegeplätze aus. Der zunehmende, durch die demografische Entwicklung verursachte Druck auf der Nachfrageseite der Pflegebedürftigen einerseits sowie auf der Angebotsseite der Pflegefachkräfte andererseits wird jedoch die Ertragskraft der Pflegeeinrichtungen genauso nachhaltig belasten wie der zunehmende Kostendruck in allen Leistungsbereichen und hier insbesondere bei den Personalaufwendungen. Dem Refinanzierungsspielraum durch die Kostenträger wird bei der Begrenzung der weiter steigenden wirtschaftlichen Risiken eine besondere Bedeutung zukommen. Auch in diesem Geschäftsbereich werden auf Basis regelmäßiger Berichterstattung und permanenter Lageanalysen individuell notwendige Handlungsmaßnahmen umgesetzt.

Nach der durch das Finanzamt Hamburg-Harburg in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg aufgrund einer Bund-Länder-Abstimmung vorgenommenen steuerlichen Neuqualifizierung der beiden Seniorenpflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße, nach der nach mehr als 35 Jahren beide Pflegeeinrichtungen nicht mehr als sog. Folgeeinrichtungen im körperschaftsteuerlichen Sinne gewertet werden, wurde zur Vermeidung einer Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht der gesamten Genossenschaft sowie einer damit einhergehenden Notwendigkeit von Mieterhöhungen eine Restrukturierung der Pflegebetriebe im Geschäftsjahr 2025 eingeleitet. Danach wird das Haus Am Frankenberg zum Oktober 2026 auf die neu gegründete Tochtergesellschaft “Süderelbe” HAF Pflege und Service GmbH übergeleitet und in dieser Gesellschaft unverändert fortgeführt. Diese Lösung konnte mit dem Ziel der Erhaltung der Steuerbefreiung der Genossenschaft für das Haus Hammer Landstraße bedauerlicherweise nicht umgesetzt werden. Nachdem zahlreiche Versuche gescheitert sind, den Pflegebetrieb durch andere Betreiber, bspw. durch Pflegen & Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, übernehmen und fortführen zu lassen, wurde beschlossen, die Pflegebereiche zu schließen und ab Herbst 2026 in seniorenorientierte Wohnungen umzubauen, um an diesem Standort auch künftig ein attraktives Angebot für ältere Menschen in der Genossenschaft anbieten zu können.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Inflationsrate und der Beurteilung der Inflationsaussichten hat die Europäische Zentralbank seit der geldpolitischen Wende Mitte 2024 mehrere Senkungen der Leitzinsen vorgenommen. Auch wenn sich der Refinanzierungszinssatz der Banken damit deutlich verringert hat, führt dies nicht zwangsläufig zu niedrigeren Bauzinsen, da auch weitere Aspekte wie die Einschätzung der Entwicklung wirtschaftlicher Indikatoren, die Bonität des Kreditnehmers oder die Laufzeiten von Krediten eine signifikante Rolle bei der Bemessung von Zinssätzen spielen. Tendenziell gehen Banken und Experten aktuell eher von einer Seitwärtsbewegung bei den Bauzinsen aus. Darüber hinaus wird aber auch davor gewarnt, dass die internationalen Krisenherde die Preis- und Zinsentwicklung beeinflussen und vor allem geopolitische Schocks die Zinsen kurzfristig immer wieder nach oben treiben können.

Ein weiterer Aspekt für die Finanzierung der Genossenschaft könnte sich künftig aus dem sogenannten Green Deal der Europäischen Union ergeben. Als ein Grundpfeiler gilt die Einführung eines EU-weiten einheitlichen Klassifizierungssystems zur Festlegung der wirtschaftlichen Tätigkeiten, die als nachhaltig eingestuft werden (grüne Taxonomie). Hiermit sollen Investitionen in „grüne“ und nachhaltige Projekte gefördert werden. Noch ist die Anwendung der Taxonomiekriterien bei der Kreditvergabe durch die Banken freiwillig, jedoch werden in Bankengesprächen erste Anforderungen in diese Richtung formuliert. Immobilien würden danach mangels Einhaltung verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr oder nur mit verschlechterten Konditionen finanziert oder beliehen werden können.

Wir gehen derzeit davon aus, dass sich das Kreditgeschäft der Genossenschaft trotz der dargestellten Rahmenbedingungen nicht nachteilig entwickeln wird und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert bleibt sowie sämtliche Anschlussfinanzierungen und Neuvalutierungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ohne Probleme durchgeführt werden können. Darüber hinaus bestehen in der Finanzierungsstruktur der Genossenschaft keine Klumpen- oder sonstige Risiken.

Für das Geschäftsjahr 2026 können wir vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine sowie des Nahost-Kriegs und der allgemeinen geopolitischen Entwicklungen zum Geschäftsverlauf und zum Ergebnis der Genossenschaft keine abschließenden Aussagen treffen. Durch den Nahost-Krieg ab 28. Februar 2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Die künftige wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Genossenschaft und damit auch die Kosten für das Wohnen unserer Mitglieder werden insbesondere durch die politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen und deren Verlässlichkeit beeinflusst und bestimmt. Wir gehen derzeit davon aus, dass das Kerngeschäft, die Wohnungsvermietung, sich weiter stabil entwickeln wird und wir in diesem Bereich positive operative Ergebnisse erzielen werden. Für den Pflegebereich ist insbesondere die Refinanzierung der anhaltend steigenden Kosten durch die Kostenträger und die Situation im Personalbereich für die weitere Entwicklung maßgeblich. Zudem wird die erforderliche Restrukturierung der beiden Seniorenpflegeeinrichtungen zu wirtschaftlichen Belastungen für die Genossenschaft führen. Die geplante Umsetzung der Bestandspflege und -modernisierung wird wesentlich vom Zinsniveau, von den Baukosten sowie den staatlichen Auflagen und Regularien bestimmt, die sich in diesem Bereich nachteilig auswirken können. Der hohe Grad an Unsicherheiten kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Zielsetzungen führen. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen rechnet die Genossenschaft auch für das Geschäftsjahr 2026 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,3 Mio. Euro.

Hamburg, 6. Mai 2026

Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG, Hamburg

Der Vorstand

Christian Mengler Martin Thoß

Gesetzliche Prüfung

Unser gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein. Er hat in der Zeit vom 05.05.2025 bis zum 30.05.2025 die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 durchgeführt.

DAS ZUSAMMENGEFASSTE PRÜFUNGSERGEBNIS LAUTET:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

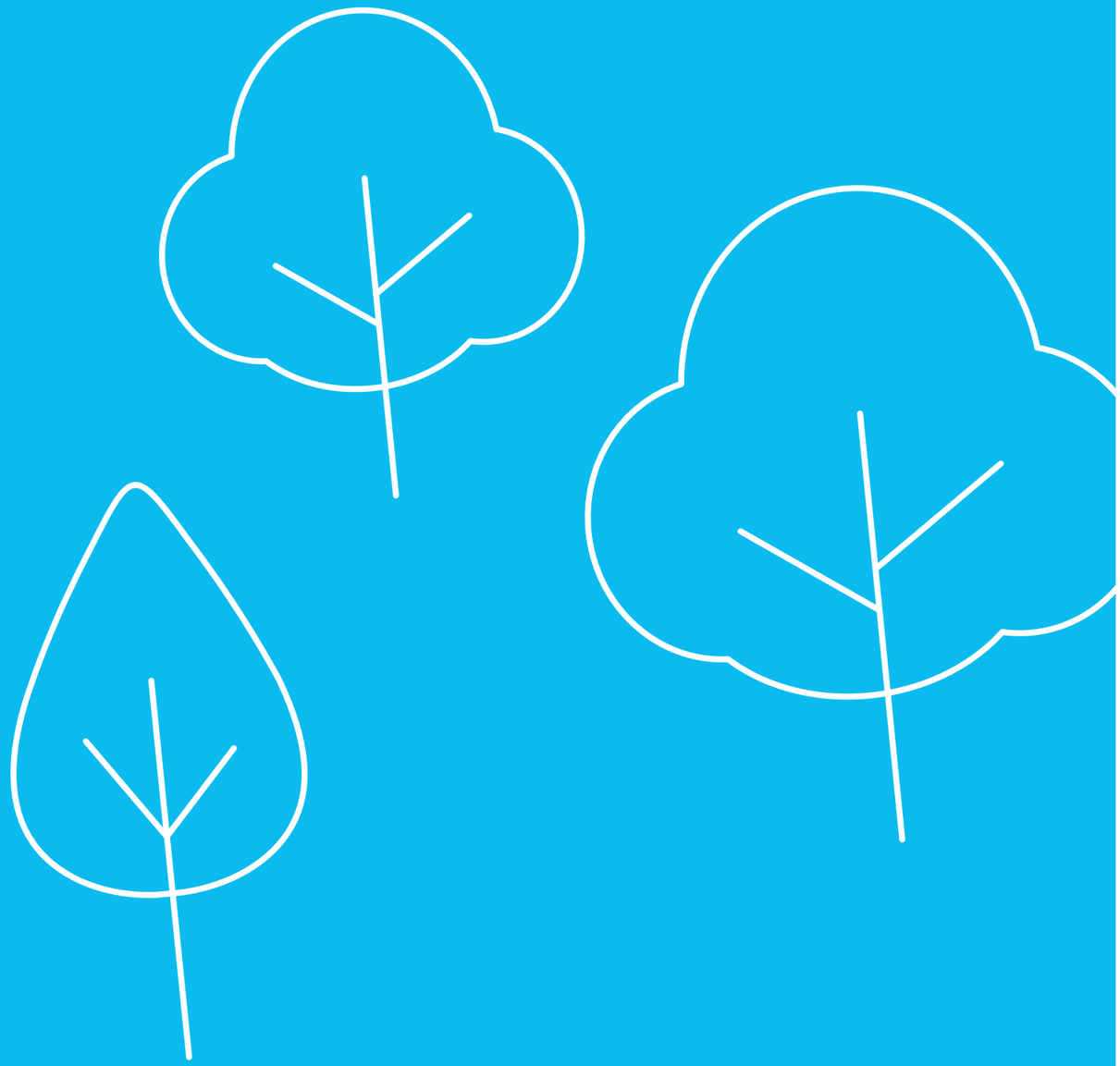
Auf die Wiedergabe des uneingeschränkten Bestätigungsvermerks wird an dieser Stelle verzichtet.

Hamburg, den 30.05.2025

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Nachhaltigkeits-bericht



1. Nachhaltigkeitskonzept

Als Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft und Bestandshalter handeln wir im Interesse unserer Mitglieder und stehen in erster Linie für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns in diesem Kontext, wirtschaftliches Handeln mit einem ausgeprägten sozialen und ökologischen Anspruch zu vereinen. Auf Grundlage einer stabilen wirtschaftlichen und finanziellen Lage der Genossenschaft wollen wir unserem satzungsgemäßen Auftrag nachkommen und unsere sozialen und ökologischen Zielsetzungen verfolgen und umsetzen. Damit folgen wir auch den sog. ESG-Kriterien für Unternehmensführungen der Vereinten Nationen und von Finanzinstituten. ESG steht dabei für Environmental (Umwelt: z. B. Energieeffizienz, Reduktion von CO_2-Emissionen), Social (Soziales: z. B. Beziehungen zu Mitgliedern, Mietern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern) und Governance (Aufsichtsstrukturen: z. B. Risikomanagement, Regelkonformität).

Unter Beachtung dieser Kriterien wollen wir die Nachhaltigkeit und langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und den Erfolg der Süderelbe sicherstellen und die Genossenschaft weiterentwickeln.

Unsere Geschäftspolitik orientiert sich dabei an folgenden Zielsetzungen:

- Bezahlbarer und sicherer Wohnraum für unsere Mitglieder
- Pflege, Erhalt und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes durch nachhaltige Investitionen im Rahmen von Instandsetzung und Modernisierung
- Energetische Modernisierungen als Beitrag zum Klimaschutz im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie bzw. unseres Klimapfades
- Ergänzung unserer Wohnquartiere durch sinnvolle Neubauten bzw. Ankäufe von Wohnungsbeständen
- Erbringung einer sehr guten Dienstleistungsqualität für unsere Mitglieder
- Förderung von guten Nachbarschaften sowie Entwicklung von guten und sicheren Quartieren und Stadtteilen
- Wirtschaftliche Stabilität sowie Stärkung unseres Eigenkapitals und der Binnenfinanzierungskraft durch positive Jahresergebnisse
- Erhalt der Dividendenfähigkeit
- Stabiler und verlässlicher Arbeitgeber

Das Nachhaltigkeitsmanagement der Genossenschaft baut auf einer Wesentlichkeitsanalyse auf. D. h., dass verschiedene Bereiche der operativen und strategischen Geschäftstätigkeit auf ihre Bedeutung für die Genossenschaft und die Erreichung und Sicherstellung der oben aufgeführten Zielsetzungen unter Beachtung der ESG-Kriterien untersucht werden. Die bedeutendsten Kriterien werden im Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen und beschrieben.

Dabei haben sich folgende Kriterien als wesentlich für das Nachhaltigkeitsmanagement und die Erreichung der Zielsetzungen herausgestellt:

- Corporate Governance (Grundsätze der Unternehmensführung)
- Sozialverträgliche und moderate Mietenpolitik
- Nachhaltiges Investitionsmanagement
- Klimaschutz und Dekarbonisierungsstrategie
- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und des Zusammenlebens in unseren Quartieren und den Hamburger Stadtteilen
- Sehr gute Rahmenbedingungen für unsere Beschäftigten
- Fairer, integrer und stabiler (Geschäfts-)Partner

Diese werden im Folgenden beschrieben und einer fortlaufenden Analyse und notwendigen Anpassungsprozessen unterzogen. Um Redundanzen in der Berichterstattung zu vermeiden, wird auf die weiteren Angaben und Erläuterungen im Jahresabschluss und Lagebericht sowie im Geschäftsbericht verwiesen.

2. Nachhaltigkeitskriterien

2.1 Corporate Governance

Der Rahmen unseres Handelns und für unsere Geschäftspolitik wird durch ein umfassendes Corporate Governance-System gesetzt. Corporate Governance beschreibt den rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung eines Unternehmens zum Wohle aller Stakeholder (Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner) und damit die Grundsätze der Unternehmensführung. Neben einer vertrauensbildenden Unternehmensführung steht es für Klarheit, Transparenz, Sicherheit, Verantwortung sowie Zielfokussierung und -monitoring aller Beteiligten und sämtlicher Aktivitäten und Prozesse im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit und ist Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft.

Das Corporate Governance-System der Genossenschaft beinhaltet ein internes Kontrollsystem, ein Risikomanagementsystem, das laufend die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung beobachtet, ein umfangreiches Planungs- und Controllingsystem, einen den nationalen gesetzlichen Anforderungen und der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, dem freien Datenverkehr und der Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (kurz DSGVO) entsprechenden Datenschutz, dem eine Datenschutz- und IT-Sicherheits-Richtlinie sowie ein Datenschutzsystem zugrunde liegt, sowie ein umfassendes Compliance-System.

Compliance umschreibt die Rechtskonformität von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen, unternehmensinternen Regelungen. Wesentliche Bausteine des Compliance-Systems der Süderelbe sind eine Compliance-Richtlinie und ein Verhaltenskodex, der unsere Werte, Grundsätze und Handlungsmaximen beschreibt. Ergänzt werden diese Regelungen durch einen Hinweisgeberschutz, bei dem sich Beschäftigte und Dritte in einem geordneten und geschützten Rahmen an eine externe Stelle wenden können, um etwaige Straftaten oder unzulässige Geschäftspraktiken innerhalb der Genossenschaft zu melden und überprüfen zu lassen.

Die Genossenschaft verfügt über einen Verhaltenskodex zur Achtung der Menschenrechte. Die zugrunde liegenden Unternehmenswerte – insbesondere ein respektvoller, diskriminierungsfreier und fairer Umgang – sind im täglichen Miteinander verankert und werden im Rahmen von internen Gesprächen, Teambesprechungen und Schulungen vermittelt.

Im Januar 2026 wurde ein Workshop zur Entwicklung eines Unternehmensleitbildes mit dem Vorstand und den Beschäftigten durchgeführt, in dem gemeinsame Werte und Zielsetzungen für die Zusammenarbeit und die Genossenschaft erörtert und entwickelt wurden. Darüber hinaus wurden die Zukunftsthemen der werterhaltenden und energetischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die Anforderungen an einen modernen Kundenservice für unsere Mitglieder, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und die Gestaltung des Zusammenlebens in unseren Wohnquartieren, die Verbesserung und Digitalisierung unsere Geschäftsprozesse im Sinne einer bestmöglichen Zusammenarbeit der Beschäftigten sowie die Entwicklung einer Arbeitgebermarke, um die Wettbewerbsfähigkeit bei der Gewinnung von Arbeitskräften zu stärken, behandelt. Die Ergebnisse des Workshops werden in einem Unternehmensleitbild zusammengeführt und in die Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse übergeleitet. Die Umsetzung wird durch ein laufendes Monitoring durch den Vorstand nachgehalten.

Abgerundet wird das Corporate Governance-System durch eine Richtlinie zur Tax-Compliance. Unter Tax Compliance wird die Vermeidung von Verstößen gegen Steuergesetze verstanden. Sie bedeutet für Unternehmen die Vermeidung von finanziellen Risiken, Reputationsrisiken, strafrechtlichen Risiken und persönlicher Haftung für die Unternehmensleitung und die Beschäftigten.

Bei der Süderelbe sind im Geschäftsjahr 2025 in den verschiedenen Bereichen keine Vorfälle, Verstöße oder Unregelmäßigkeiten bekannt geworden bzw. aufgetreten.

2.2 Sozialverträgliche und moderate Mietenpolitik

Als Genossenschaft müssen wir wirtschaftlich arbeiten, um unseren Mitgliedern dauerhaft ein gutes und sicheres Zuhause bieten zu können. Stabilität und Zukunftssicherheit der Genossenschaft sind das Fundament für unsere sozialen und ökologischen Zielsetzungen. Dabei streben wir mit unserer Mietenpolitik jedoch keine Maximierung der Rendite an. Höchste Priorität haben vielmehr die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit unserer Mieten für unsere Mitglieder und breite Schichten der Gesellschaft. Ziel ist es geförderten und freifinanzierten Wohnraum bereitzustellen, um Senioren, Familien, Mietern und Mieterinnen mit geringen und mittleren Einkommen sowie mit Wohnberechtigungsscheinen ein Zuhause zu bieten.

4.498 Wohnungen befinden sich per 31. Dezember 2025 im Eigentum der Süderelbe und werden von ihr bewirtschaftet. Davon sind 653 Wohnungen öffentlich gefördert und damit vom Gesetz- und Fördergeber für einen bestimmten Zeitraum Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen vorbehalten. Die Netto-Kaltmieten betragen in diesem Bestandssegment durchschnittlich 6,60 Euro pro m² Wohnfläche. Auch im freifinanzierten Bestand mit 3.845 Wohnungen verfolgen wir eine moderate und bezahlbare Mietenpolitik, die Durchschnittsmiete beträgt hier 7,17 Euro pro m² Wohnfläche. Über den Gesamtbestand

beträgt die durchschnittliche Miete bei der Süderelbe per 31. Dezember 2025 insgesamt 7,08 Euro pro m² Wohnfläche (ohne Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank).

Im Vergleich zu den Mieten der Süderelbe betrug die durchschnittliche Miete im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg lt. Mietenspiegel im Jahr 2025 9,94 Euro pro m² Wohnfläche. Die ebenfalls 2025 neu aufgelegte Hamburger Mietenstudie ermittelt basierend auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Verträgen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,11 Euro pro m² Wohnfläche. Und auch die Durchschnittsmiete der anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften lag bereits für 2024 mit 7,69 Euro pro m² Wohnfläche über der Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft. Der genossenschaftliche und sozialverträgliche Ansatz unserer Mietenpolitik wird damit nachdrücklich deutlich und veranschaulicht.

Wohnen ist ein Grundpfeiler für ein selbstbestimmtes Leben und für sozialen Frieden in den Städten. Mit unserem bezahlbaren Wohnraum tragen wir in vielen Hamburger Quartieren und Stadtteilen nachhaltig zur Erfüllung dieser wichtigen politischen und gesellschaftlichen Aufgabe bei.

2.3 Nachhaltiges Investitionsmanagement

Bei unseren nachhaltigen und vorausschauenden mehrjährigen Investitionsprogrammen geht es neben dem Erhalt der Substanz unseres Wohnungsbestandes auch um die zukunfts- und nachfrageorientierte Weiterentwicklung durch umfassende Bestandspflege und -modernisierungen. Dabei orientieren wir uns nicht nur an den Vorgaben des Gesetzgebers, den technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen wie dem demografischen Wandel, sondern insbesondere auch an den Bedürfnissen unserer Mitglieder, um ihnen dauerhaft ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen unterbreiten zu können.

Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland und Hamburg ist unverändert festzustellen, dass es einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt. Die Genossenschaft ist unverändert bereit, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten neuen Wohnraum zu schaffen, insbesondere als gezielte Ergänzung und Weiterentwicklung ihres Kernbestandes, d. h. in den Stadtteilen und Quartieren, in denen sie heute bereits Wohnungsbestände hat. Voraussetzung hierfür sind allerdings ein durch die Politik eingeleiteter Strategiewechsel und eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen durch eine Absenkung der hohen Baustandards, insbesondere der energetischen Anforderungen, Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, sehr gute Förderbedingungen und deren nachhaltige Verlässlichkeit und eine bezahlbare Grundstücksvergabe sowie Entschärfung des Mietrechts, um bei gestiegenen Finanzierungskosten zu planbaren und bezahlbaren Baukosten und Mieten zu kommen.

2.4 Klimaschutz und Dekarbonisierungsstrategie

Zum nachhaltigen Investitionsmanagement zählt insbesondere auch, den Wohnungsbestand nach dem Hamburger Zukunftsentscheid nunmehr bis zum Jahr 2040 klimaneutral weiterzuentwickeln.

Die Verkürzung um weitere fünf Jahre stellt dabei eine besondere Herausforderung dar, auch wenn Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz für die Süderelbe nicht erst höchste Priorität hat, seit die Politik dies auf ihre Agenda gesetzt hat. Die Genossenschaft hat bereits seit Anfang der 1990er Jahre intensiv und nachhaltig in ihre Wohnungsbestände investiert und dabei auch in vielen Fällen energetische Modernisierungen vorgenommen.

Damit ist die Süderelbe mit ihrem Wohnungsbestand bereits heute gut aufgestellt und hat eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung ihres Wohnungsbestandes hin zur Klimaneutralität geschaffen.

Für die weitere nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes wurden mit einer Beratungsfirma eine umfangreiche technische und energetische Bestandsbewertung sämtlicher Wohngebäude und eine Bewertung und Klassifizierung sowie Festlegung notwendiger Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die in einer Dekarbonisierungsstrategie bzw. einem Klimapfad im Jahr 2022 zusammengeführt wurden. Nach diesem Konzept war die Erreichung der Klimaneutralität ursprünglich bis zum Jahr 2045 vorgesehen. Neben den normalen bestandserhaltenden Investitionen bedeutete dies zusätzliche energetische Investitionen von rd. 155 Mio. Euro und somit zusammengenommen ein Volumen von rd. 450 Mio. Euro. Nach dem Hamburger Zukunftsentscheid musste der Klimapfad noch einmal vollständig überarbeitet und an die neue Fristsetzung angepasst werden. Die Fristverkürzung bedeutet, dass die verbleibenden Jahre bis 2040 mit zusätzlichen höheren Aufwendungen belastet werden.

Die enormen Investitionssummen sind nur zu bewerkstelligen, wenn der Gesetzgeber diese künftig mit entsprechenden Förderprogrammen und sehr hohen Subventionen flankiert, was allerdings bei Betrachtung der erforderlichen Investitions- und Fördersummen der gesamten deutschen Wohnungswirtschaft als unrealistisch zu bewerten ist.

Erfolgversprechender und wirtschaftlich tragfähiger erscheint uns die von der neuen Bundesregierung in ihrer Koalitionsvereinbarung angekündigte Wende bei der Klima- und Energiepolitik, bei der Baustandards und Genehmigungsverfahren entschlackt bzw. beschleunigt werden und insbesondere eine Abkehr von der reinen Gebäude-Energieeffizienz hin zu einer Reduzierung und Neutralität des CO_2-Ausstoßes vorgenommen wird. Damit ließen sich die Investitionssummen für die betroffenen Wohnungsunternehmen und -eigentümer deutlich reduzieren. Zudem ließen sich die erforderlichen Maßnahmen auch unter zeitlichen Gesichtspunkten realistischer umsetzen.

Klimaschutz muss von politischer Seite nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf wirtschaftliche und soziale Aspekte gedacht und weiterentwickelt werden. Gerade die Wohnungsbaugenossenschaften sind hierauf angewiesen, damit ihr Geschäftsmodell mit bezahlbaren und sozialverträglichen Mieten nicht konterkariert und gefährdet wird.

Für den Übergang zu einem CO_2-neutralen Wohnungsbestand sind technische und soziale Maßnahmen vorgesehen. Bei den technischen Maßnahmen am Gebäudebestand wird zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur Dekarbonisierung unterschieden. Da aber auch ein verändertes Verbraucherverhalten zur nachhaltigen Reduzierung des CO_2-Ausstoßes und für die Erreichung der Klimaneutralität des Gebäudesektors erfor-

derlich sein wird, sind auch Maßnahmen für die Energieeinsparung durch den Einbau von digitalen Steuerungssystemen und Informationskampagnen zum richtigen Heizverhalten – insbesondere nach Modernisierungen – von großer Bedeutung.

Um den Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 klimaneutral bewirtschaften zu können, soll die Wärme- und Warmwasserversorgung, wo noch nicht geschehen, auf Fernwärme beziehungsweise CO_2-neutrale Klimakonzepte, wie Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen und eine dezentrale Warmwasserversorgung, umgestellt werden.

Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden regelmäßig CO_2- und Treibhausgasbilanzen erstellt. Gemäß dem Branchenstandard weisen diese, neben den CO_2-Emissionen, auch die hochgerechneten Treibhausgasemissionen aus. Durch diese Bilanzen kann der erwartete Fortschritt der Genossenschaft bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden. Dank der getätigten Maßnahmen konnten die CO_2-Emissionen bis zum Jahr 2025 gegenüber dem rückgerechneten Jahr 1990 um 43 Prozent reduziert werden.

Die CO_2-Bilanz stellt sich aktuell wie folgt dar:

CO_2-BILANZ SCOPE 1 UND SCOOPE 2		2025 in tCO_2	
Bewirtschaftete eigene Gebäude			
Scope 1	- Heizenergie/WW aus eigenen Anlagen	6.415	
	- Strom aus eigenen Anlagen	661	
Scope 2	- Gelieferte Wärme für Heizung und WW	189	
	- Gelieferter Allgemeinstrom	0	100 % Grünstrom
Eigengenutzte Gebäude (Büros)			
Scope 1	- Heizenergie/WW aus eigenen Anlagen	29	
	- Mobile Anlagen: Treibstoffe Kfz	22	
Scope 2	- Gelieferter Strom Büros/Pool-Kfz	0	100 % Grünstrom
GESAMT		**7.316**	

Dabei stellt der Scope-1 die Emissionen aus Quellen dar, die sich im Eigentum oder unter Kontrolle der Genossenschaft befinden und der Scope-2 die Emissionen aus der Erzeugung erworbener Energie wie Elektrizität, Wärme oder Kühlung.

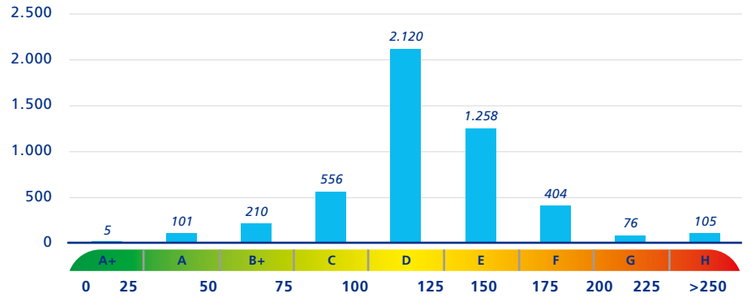
Der Gesamtenergieverbrauch in MWh für die Wärme- und Warmwasserbereitung sowie den Allgemeinstrom stellt sich für die Genossenschaft im Jahr 2025 wie folgt dar:

GESAMTENERGIEVERBRAUCH IN MWH

Energiequelle	Anzahl Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche (m^2)	Erneuerbare Energie	Nicht erneuerbare Energie	Gesamt
Allgemeinstrom	4.744	275.699	879	0	879
Heizenergieverbrauch					
davon Öl	1	61	–	9	9
davon Kohle	1	54	–	8	8
davon Gas	4.411	255.347	171	29.334	29.505
davon Fernwärme	237	16.846	0	1.321	1.321
davon Strom	171	8.687	277	3.094	3.371
davon Pellet	14	1.204	80	–	80
GESAMT	**4.835**	**282.198**	**528**	**33.766**	**34.295**

Für den Wohnungs- und Gewerbebestand ergibt sich aktuell folgende Klassifizierung nach Energieeffizienzklassen (EEK):

AUFTEILUNG EINHEITEN NACH EEK



Die Entwicklung des Gebäudebestandes zur Klimaneutralität spielt ebenfalls für die Finanzierung durch die Banken eine entscheidende Rolle. Aufgrund von Vorgaben der Europäischen Union (EU-Taxonomie), die zur Erreichung der beschlossenen Klima- und Energieziele Investitionen in nachhaltige Projekte und Aktivitäten fordern und ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten beschreiben, bestehen bereits heute immer mehr Banken auf einer Entwicklungsstrategie von Wohnungsunternehmen für die Dekarbonisierung ihres Bestandes. Um weiterhin wirtschaftlich darstellbare Finanzierungen zu erhalten und die Wohngebäude für die Besicherung von Finanzierungen verwenden zu können, müssen auch in diesem Zusammenhang erhebliche Anstrengungen für die Erreichung der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes unternommen und nachgewiesen werden. Alleinige Absichtserklärungen werden in der Zukunft nicht mehr akzeptiert werden und würden zu Verteuerungen der Finanzierungen führen oder dazu, dass Wohnungsbaugenossenschaften keine Finanzierungen mehr erhalten.

Wir sehen die Süderelbe auch in dieser Hinsicht mit den bereits vorgenommenen energetischen Investitionen in ihren Wohnungsbestand, ihrem Klimapfad sowie ihrer nachhaltigen Investitionsstrategie für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

2.5 Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und des Zusammenlebens in unseren Quartieren und den Hamburger Stadtteilen

Neben bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten ist es ein wesentliches Anliegen der Süderelbe, mit ihren attraktiven Wohnungsangeboten und Dienstleistungen zur Stärkung und Entwicklung der Quartiere und Hamburger Stadtteile beizutragen und damit einen wesentlichen Beitrag für den sozialen Frieden in der Freien und Hansestadt Hamburg zu leisten. Dazu schaffen wir stabile Nachbarschaften sowie eine ausgewogene Sozialstruktur, beteiligen uns an Quartierskonzepten und Veranstaltungen in den Stadtteilen und unterstützen gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen in unseren Wohnanlagen. Ziel ist es, den sozialen Zusammenhalt unter den Mitgliedern, aber auch darüber hinaus zu anderen Bewohnern der Stadtteile zu fördern. So unterstützen und beteiligen wir uns beispielsweise gemeinsam mit weiteren Wohnungsanbietern am langjährig angelegten Quartiersmanagement für den Stadtteil Neuwiedenthal.

Ein wesentlicher Beitrag besteht auch darin, dass wir neben dem Wohnungsangebot für Starterhaushalte und junge Familien ein breites Angebot für Seniorinnen und Senioren vorhalten und dieses ausbauen. Damit tragen wir dem demografischen Wandel Rechnung. Das Angebot an altersgerechten bzw. Servicewohnungen wird flankiert durch gut ausgestattete Gemeinschaftsräume, in denen von eigenen Mitarbeitenden bzw. Kooperationspartnern auch entsprechende Betreuungsleistungen erbracht werden. Unterstützungsmaßnahmen und gemeinsame Aktivitäten sind ein wichtiger Beitrag um Vereinsamung im Alter nachhaltig entgegenzuwirken. Ein wesentlicher Kooperationspartner in diesem Zusammenhang ist die AWO Hamburg, die uns bei der Betreuung von Seniorinnen und Senioren unterstützt.

Von großer Bedeutung ist auch unser Angebot an stationärer Pflege. Neben der reinen Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner liegt ein Schwerpunkt auf dem Sozialmanagement in den Einrichtungen, das neben der Verpflegung viele unterschiedliche Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten beinhaltet.

2.6 Sehr gute Rahmenbedingungen für unsere Beschäftigten

Die Süderelbe beschäftigte zum 31. Dezember 2025 insgesamt 242 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon waren 43 im Bereich der Hausbewirtschaftung und Verwaltung sowie 199 im Bereich der Seniorenpflegeeinrichtungen beschäftigt.

Unsere Beschäftigten sind das Herzstück für eine erfolgreiche und kundenorientierte Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft für unsere Mitglieder, Mieter und Bewohner.

Die Süderelbe legt daher großen Wert darauf, ein verlässlicher, stabiler und attraktiver Arbeitgeber in Hamburgs Süden zu sein. Daher ist für uns entscheidend, unseren Beschäftigten neben einer guten und angemessenen Vergütung, sehr gute Rahmenbedingungen und ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten. Unsere Beschäftigten sollen sich in diesem Rahmen individuell entfalten können. Als familienfreundliches Unternehmen wollen wir die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewährleisten. Daher bieten wir die Möglichkeit an, in Teilzeit und mobil zu arbeiten, soweit es mit betrieblichen Belangen vereinbar ist. Darüber hinaus soll die persönliche und individuelle Entwicklung durch ein umfangreiches Angebot an Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie durch Zusatzqualifikationen gefördert werden, die wir als Genossenschaft finanziell unterstützen.

Unsere Beschäftigten erhalten ein Entgelt, welches die gesetzlichen Mindestlohnbestimmungen übererfüllt. Die Tarifverträge für den Bereich der Wohnungswirtschaft und den Bereich der Pflege differenzieren nicht nach dem Geschlecht der Beschäftigten. Die Entgelte werden anhand der Eingruppierung in die Gehalts- und Lohngruppen sowie der Anzahl der Berufsjahre bzw. der Betriebszugehörigkeit fair und geschlechtsneutral bestimmt.

Alle Beschäftigten sind nach den Vorschriften der deutschen Sozialgesetzbücher versichert. Sie sind verpflichtet, Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten, und erhalten im Gegenzug die Leistungen der Sozialversicherung. Dies umfasst den Schutz im Fall von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Pflegebedürftigkeit, Invalidität, Arbeitsunfällen, Berufskrankheit sowie den Ruhestand. Durch diese Regelungen wird ein umfassender Schutz vor Verdienstverlusten bei bedeutenden Lebensereignissen gewährleistet.

Die Genossenschaft unterliegt dem in Deutschland geltenden Arbeitsschutzgesetz und der Arbeitsstättenverordnung, deren Einhaltung den Gesundheitsschutz und die Sicherheit der Belegschaft sicherstellt. Aufgrund der Sicherstellung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes ist die Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle der Genossenschaft gering. Im Geschäftsjahr 2025 sind keine nennenswerten Arbeitsunfälle und keine Todesfälle im Zusammenhang mit den bestehenden Beschäftigungsverhältnissen aufgetreten.

Zudem achten wir im Rahmen unserer Corporate Governance durch umfangreiche Arbeitssicherheitsmaßnahmen auf ein sicheres Arbeitsumfeld, legen besonderen Wert auf Gesundheitsprävention im Rahmen eines breiten Gesundheitsmanagements und fördern und beachten einen respektvollen und wertschätzenden Umgang im täglichen Miteinander.

Die Süderelbe sieht sich zukünftig im Bereich der Beschäftigten mit Risiken durch den demografischen Wandel und den Fachkräftemangel konfrontiert. Diesem Risiko versuchen wir bereits heute durch eigene Ausbildung und Nachwuchsförderung entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang werden wir neben der Ausbildung im Betrieb künftig auch berufsbegleitende Studienmöglichkeiten anbieten. Zudem werden wir unsere betrieblichen Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig überprüfen und bei Bedarf neu ausrichten, um auch weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber zu sein.

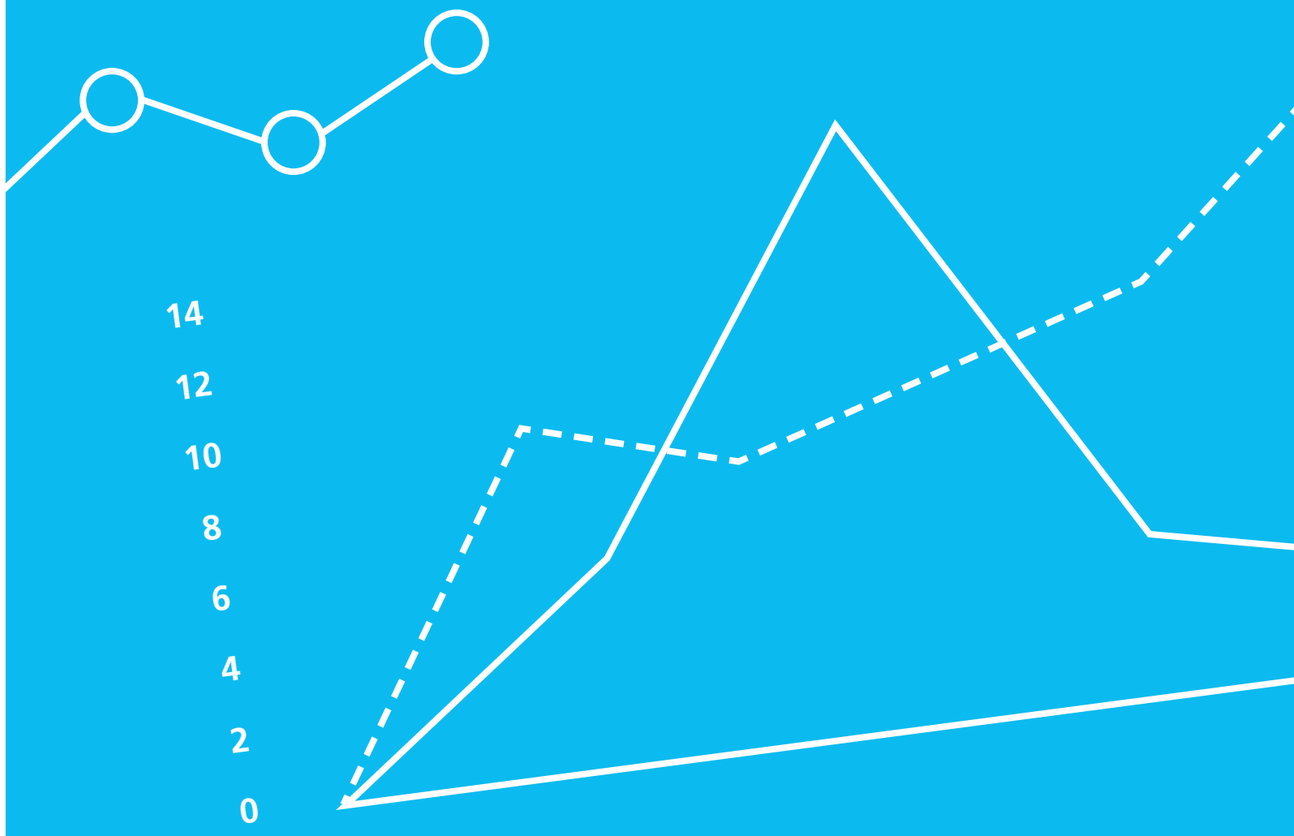
2.7 Fairer, integrer und stabiler (Geschäfts-)Partner

Auch für unsere Geschäftspartner, wie Banken, Versicherungen, Bauunternehmer, Handwerker, Lieferanten etc. sowie die politischen Akteure wollen wir ein fairer, integrer und stabiler Partner sein.

Daher legen wir in unseren langjährigen Geschäftsbeziehungen großen Wert auf Transparenz, Klarheit und Verlässlichkeit. Bei der Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern sind uns ein respektvoller Umgang und ein von Vertrauen geprägtes Verhältnis wichtig. Wir erwarten daher auch von diesen, dass sie unsere Compliance-Vorgaben sowie sämtliche gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Diese Maßstäbe finden sich auch in unseren Compliance-Richtlinien wieder. Hierzu zählen neben der Einhaltung von Gesetzen ein Diskriminierungsverbot, die Einhaltung von Menschenrechten, eine faire Entlohnung und gute Arbeitsbedingungen für ihre Beschäftigten, die Einhaltung von Arbeits- und Gesundheitsschutz, der Schutz der Umwelt, die Bekämpfung von illegaler Beschäftigung und Schwarzarbeit, ein Korruptionsverbot, die Vermeidung und Anzeige von Interessenkonflikten, ein Verbot kartellrechtlicher Absprachen, ein Verbot der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie die Einhaltung von Datenschutz und Schaffung von Informationssicherheit.

Etwaige Verstöße unserer Geschäftspartner im Geschäftsjahr 2025 sind uns nicht bekannt.

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

		GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A.	ANLAGEVERMÖGEN		
I.	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	74.264,00	33.006,00
II.	SACHANLAGEN		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
	mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	213.027.092,52	207.193.188,49
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.233.344,86	1.308.416,86
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
4.	Technische Anlagen und Maschinen	57.050,80	69.535,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.222,02	761.581,37
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	231.489,72	178.948,12
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	215.283.200,43	0,00
III.	FINANZANLAGEN		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	584.161,13	584.161,13
2.	Andere Finanzanlagen	554,56	584.715,69	554,56
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**215.942.180,12**	**210.129.392,04**
B.	UMLAUFVERMÖGEN		
I.	ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1.	Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2.	Unfertige Leistungen	8.598.907,39	8.598.907,90	7.294.978,72
II.	FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1.	Forderungen aus Vermietung	48.399,55	60.740,82
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.104,95	156.182,29
3.	Forderungen an verbundene Unternehmen	757.866,30	460.958,45
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.540.120,27	2.503.491,07	2.272.108,40
III.	FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN		
1.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben,		
	Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.792.040,66	4.033.929,97
	UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	**18.894.439,63**	**14.278.899,16**
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**116.132,20**	**132.448,00**
	BILANZSUMME	**234.952.751,95**	**224.540.739,20**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

		GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A.	EIGENKAPITAL		
I.	GESCHÄFTSGUTHABEN		
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	434.400,00	493.600,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	15.207.150,00	15.311.400,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.200,00	15.663.750,00	51.600,00
	(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR)		(0,00)
II.	ERGEBNISRÜCKLAGEN		
1.	Gesetzliche Rücklage	19.500.000,00	19.500.000,00
	(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR)		(500.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	47.376.857,80	47.376.857,80
	(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR)		(1.894.507,79)
3.	Andere Ergebnisrücklagen	32.457.496,79	99.334.354,59	35.000.000,00
	(davon für Jahresfehlbetrag Geschäftsjahr entnommen: –2.542.503,21 EUR)		(500.000,00)
III.	BILANZGEWINN		
1.	Jahresfehlbetrag/-überschuss	–1.926.570,21	3.512.252,79
2.	Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	2.542.503,21	615.933,00	–2.894.507,79
	EIGENKAPITAL GESAMT	**115.614.037,59**	**118.351.202,80**
B.	RÜCKSTELLUNGEN		
1.	Rückstellungen für Pensionen	987.077,00	1.070.978,00
2.	Steuerrückstellungen	7.878,78	8.529,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.655.651,74	3.650.607,52	833.950,31
C.	VERBINDLICHKEITEN		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.771.102,54	89.077.458,15
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.500.814,60	3.922.109,57
3.	Erhaltene Anzahlungen	8.747.720,69	8.363.064,25
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.682,96	212.712,43
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.408.908,80	1.756.837,46
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.654,00	695,75
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	794.147,12	115.556.030,71	814.476,98
	(davon aus Steuern: 9.874,50 EUR)		(17.795,27)
	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 692.098,91 EUR)		(715.672,64)
D.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**132.076,13**	**128.724,50**
	BILANZSUMME	**234.952.751,95**	**224.540.739,20**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	GESCHÄFTSJAHR EUR	EUR	VORJAHR EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.488.962,81		30.583.978,26
b) aus Pflegeentgelten	15.048.229,23		14.008.445,63
c) aus Betreuungstätigkeit	190.888,58		306.198,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	281.668,95	47.009.749,57	279.886,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.303.928,67	586.902,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	25.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		603.008,76	853.007,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	16.522.003,04		14.956.044,19
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen	6.951.417,60		6.726.485,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.455,89	23.478.876,53	4.920,86
ROHERGEBNIS		**25.437.810,47**	**24.955.968,68**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.704.190,25		10.103.100,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.494.253,62	15.198.443,87	2.149.260,53
(davon für Altersversorgung: 120.739,91 EUR)			(131.239,67)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		8.252.144,47	5.150.821,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.106.737,59	1.812.058,48
9. Erträge aus Beteiligungen		795.525,91	381.261,66
(davon aus verbundenen Unternehmen: 795.525,91 EUR)			(381.261,66)
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		26,82	21,82
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		180.918,07	94.977,79
(davon aus verbundenen Unternehmen: 5.841,70 EUR)			(32.432,79)
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	4.333,71
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.827.862,80	1.632.019,75
(davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 20.341,00 EUR)			(19.379,00)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		31.236,72	60.645,58
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		**–1.002.144,18**	**4.519.990,22**
15. Sonstige Steuern		924.426,03	1.007.737,43
JAHRESFEHLBETRAG / -ÜBERSCHUSS		**–1.926.570,21**	**3.512.252,79**
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		–2.542.503,21	2.894.507,79
Vorjahr: Einstellung in Ergebnisrücklagen			
BILANZGEWINN		**615.933,00**	617.745,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 756).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) beachtet. Darüber hinaus wurde auf die beiden Seniorenpflegeeinrichtungen die Pflegebuchführungsverordnung (PBV) angewendet.

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

Die Bezeichnung des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten haben wir um den Zusatz „und Pflegeeinrichtungen“ ergänzt.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Beträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen aktuellen Größenklassen ist die Genossenschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ist wesentlich durch die erforderliche Restrukturierung der beiden Seniorenpflegeeinrichtungen geprägt.

Das Finanzamt Hamburg-Harburg hat in Abstimmung mit der Finanzbehörde Hamburg auf Grundlage einer Bund-Länder-Abstimmung entschieden, dass die beiden stationären Seniorenpflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße nach mehr als 35 Jahren ab dem Veranlagungsjahr 2027 nicht mehr als sog. Folgeeinrichtungen im körperschaftsteuerlichen Sinne gewertet werden. Die Folge wäre bei einer unveränderten Fortsetzung der Pflegebetriebe, dass die Genossenschaft körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig würde. Da die Steuerbefreiung wesentliche Grundlage für die moderate Mietenpolitik der Süderelbe ist, wurde zur Sicherung des aktuellen steuerlichen Status eine Restrukturierung der Pflegebetriebe vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wird der Betrieb der Seniorenpflegeeinrichtung Haus Am Frankenberg mit ihren 204 Pflegebetten auf die Anfang Januar 2026 gegründete Tochtergesellschaft “Süderelbe“ HAF Pflege und Service GmbH zum 1. Oktober 2026 übertragen. Diese wird den Betrieb als Träger unter eigenem Namen und auf eigene Rechnung unverändert fortführen. Sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden im Rahmen eines Betriebsübergangs in die Tochtergesellschaft wechseln und die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflege erhalten neue Versorgungsverträge zu unveränderten Konditionen. Die Einrichtungsgegenstände der Pflegebereiche werden zu dem Stichtag mittels Sacheinlage von der Genossenschaft in die Tochtergesellschaft eingebracht. Darüber hinaus soll die “Süderelbe“ HAF Pflege und Service GmbH eine hinreichende Kapitalausstattung über eine Einstellung in die Kapitalrücklage erhalten.

Um die Steuerbefreiung zu erhalten, konnte diese Lösung für die zweite Seniorenpflegeeinrichtung Haus Hammer Landstraße nicht umgesetzt werden. Nachdem kein anderer Träger für die Einrichtung gefunden werden konnte, werden die Pflegebereiche in weitere 59 seniorenorientierte Wohnungen voraussichtlich ab Herbst 2026 umgebaut. Hierzu wurden sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeeinrichtung erfolgreich in andere Einrichtungen durch die Süderelbe vermittelt, sodass sie weiterhin sehr gut versorgt sind. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einrichtung wurden mit dem Betriebsrat ein Interessenausgleich und ein Sozialplan sowie eine ergänzende Betriebsvereinbarung verhandelt, die vorsehen, dass die Beschäftigten ab dem 31. Mai 2026 mit ihren individuellen Kündigungsfristen aus der Genossenschaft ausscheiden. Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Ausscheiden aus der Genossenschaft individuelle Abfindungszahlungen.

Da der Beschluss zur Schließung und zum Umbau der Pflegeeinrichtung im September 2025 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst wurde, sind die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Verhandlungsergebnis entstehen, in einer Rückstellung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 zu berücksichtigen. Die Rückstellung beträgt 1,5 Mio. Euro.

Zudem ist aufgrund des Umbaus der Pflegebereiche in seniorenorientierte Wohnungen auf den Pflegeteil des Gebäudes eine Teilwertabschreibung in Höhe von 3,0 Mio. Euro vorzunehmen, da dieser mit der Schließung des Pflegebetriebs nicht weiter genutzt wird. Die Teilwertabschreibung ist ebenfalls im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 zu berücksichtigen.

Als Folge dieser Restrukturierungsmaßnahmen erzielt die Genossenschaft einmalig ein negatives Jahresergebnis von 1,9 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2025 und muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile (0,6 Mio. Euro) eine Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2,5 Mio. Euro vornehmen.

Die Genossenschaft erbringt nach Abschluss der Restrukturierungsmaßnahmen ab dem 1. Oktober 2026 keine Pflegeleistungen als Träger unter eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Damit werden die Erträge aus den Pflegeentgelten und die Aufwendungen für den Pflegebereich nicht mehr in der Genossenschaft anfallen und die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer kann aufrechterhalten werden. Hierzu wurde beim Finanzamt Hamburg-Harburg ein Antrag auf eine verbindliche Auskunft gestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

2. Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderten – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear in der Regel zwischen 20 Prozent und 33 Prozent jährlich.

3. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie gegebenenfalls erhaltene Zuschüsse, bewertet.

   Bei Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken sowie auf Erbbaugrundstücken mit einer Vertragslaufzeit von 99 Jahren gehen wir von einer Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren aus; ab dem Gebäudebaujahr 2018 von 50 Jahren. Für die Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße beträgt die Nutzungsdauer 58 Jahre. Im Zusammenhang mit umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Abschreibung der Herstellungskosten ansonsten entsprechend der individuellen Restnutzungsdauer der Wohngebäude.

4. Geschäfts- und andere Bauten unterliegen einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Restnutzungsdauer des Verwaltungsgebäudes wurde nach einem Anbau im Jahr 2011 auf 20 Jahre festgelegt. Stellplätze und Garagen unterliegen einer Nutzungsdauer von bis zu 20 Jahren, Carportanlagen und Fahrradstellplätze von 10 Jahren. Die Außenanlagen schreiben wir bis zu einem Zeitraum von 12,5 Jahren ab.

5. Eine im Landkreis Harburg nicht bebaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 16.799 m² ist unverändert mit einem Erinnerungswert von 0,51 Euro bilanziert, da hierfür keine Bebauungsmöglichkeit in Aussicht gestellt wurde.

6. Die Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen beinhaltet im Wesentlichen die zu Anschaffungskosten aktivierten und um planmäßige Abschreibungen geminderten Vermögensgegenstände der Wäscherei, der Küche und der Blockheizkraftwerke in den Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 10 Jahre angesetzt.

7. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in 5 bis 13 Jahren abgeschrieben, EDV-Einrichtungen in 3 Jahren. Bei den Einrichtungsgegenständen der Seniorenwohnanlagen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße haben wir in der Regel eine 10- bis 15-jährige Nutzungsdauer unterstellt.

8. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250 Euro bis einschließlich 1.000 Euro (netto) wird im Jahr des Zugangs ein Sammelposten gebildet, welcher im Zeitraum von 5 Jahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben wird.

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

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

11. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten wurden, soweit sie nicht abzuzinsen waren, zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie sonstigen Vermögensgegenständen sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

12. Investitionszuschüsse, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erfüllt wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den sonstigen Vermögensgegenständen mit dem Barwert erfasst. Für die Abzinsung wurde ein Zinssatz von 4 Prozent angesetzt. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen mit dem Nennbetrag abgesetzt.

13. Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Nach dem Bilanzierungswahlrecht erfolgt keine Bilanzierung aktiver latenter Steuern.

14. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf Grundlage der Richttafeln von Prof. Klaus Heubeck 2018G berechnet. Als Grundlage für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Teilwertverfahren angewandt. Für die Rentenbezieher entspricht der Erfüllungsbetrag dem Barwert der künftigen Pensionsleistungen am Schluss des Wirtschaftsjahres. Die Hinterbliebenenanwartschaften wurden nach der kollektiven bzw. individuellen Methode bewertet.

    Des Weiteren wurden zum Bilanzstichtag für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages der laufenden Pensionen eine Rentendynamik von 2,0 Prozent sowie eine Fluktuationsrate und ein Gehaltstrend von 0,0 Prozent zugrunde gelegt, da ausschließlich Rentner und keine aktiven Anwärter zu bewerten waren. Für die Abzinsung wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB i. V. m. § 253 Abs. 6 HGB sowohl der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre mit 2,22 Prozent (Vorjahr: 1,96 Prozent) und der vergangenen 10 Jahre mit 2,06 Prozent (Vorjahr: 1,90 Prozent) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angewandt. Die Aufwendungen für die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen werden bei den Personalaufwendungen sowie bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

15. Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.

16. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

2. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen haben einen Zugang in Höhe von 13.758,0 Tsd. Euro zu verzeichnen. Diese verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

    Für den Umbau und die Erweiterung von Wohneinheiten in der Waldfriedensiedlung abzgl. eines Zuschusses der Kreditanstalt für Wiederaufbau wurden 803,0 Tsd. Euro aktiviert. Die Planungsleistungen sowie Herstellungskosten für die energetische Modernisierung in der Stader Straße / Hermesweg / Milchgrund haben zu Zugängen in Höhe von 12.602,2 Tsd. Euro geführt. Die Modernisierungsmaßnahme wird im 3. Quartal 2026 abgeschlossen.

    Des Weiteren sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 352,8 Tsd. Euro für den Anschluss an das Hamburger Glasfasernetz sowie für die Neubauten Weidenkehre 20 und Appenstedter Weg 41, 43 angefallen.

    Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4.924,1 Tsd. Euro sowie die außerplanmäßige Abschreibung auf das Gebäude des Hauses Hammer Landstraße in Höhe von 3.000,0 Tsd. Euro aus.

    Im Geschäftsjahr angefallene Planungs- und Projektierungskosten für das erworbene Grundstück in Hamburg-Wilhelmsburg wurden als Zugang in Höhe von 47,9 Tsd. Euro bei den Bauvorbereitungskosten gezeigt.

    Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01. 01. BIS 31. 12. 2025

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN						ABSCHREIBUNG				BUCHWERT	BUCHWERT
	01. 01. 2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31. 12. 2025		01. 01. 2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31. 12. 2025	31. 12. 2025	31. 12. 2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**241.109,19**	**76.019,13**	**69.882,44**	**0,00**	**247.245,88**		**208.103,19**	**34.761,13**	**69.882,44**	**172.981,88**	**74.264,00**	**33.006,00**
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit												
Wohnbauten und Pflegeeinrichtungen	337.338.861,49	13.757.991,28	0,00	0,00	351.096.852,77		130.145.673,00	7.924.087,25	0,00	138.069.760,25	213.027.092,52	207.193.188,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.405.053,97	0,00	0,00	0,00	3.405.053,97		2.096.637,11	75.072,00	0,00	2.171.709,11	1.233.344,86	1.308.416,86
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51		0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	520.763,96	6.652,10	0,00	0,00	527.416,06		451.228,96	19.136,30	0,00	470.365,26	57.050,80	69.535,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.187.382,64	172.477,44	202.330,40	0,00	3.157.529,68		2.425.801,27	199.087,79	201.581,40	2.423.307,66	734.222,02	761.581,37
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	178.948,12	52.541,60	0,00	0,00	231.489,72		0,00	0,00	0,00	0,00	231.489,72	178.948,12
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	**344.631.010,69**	**13.989.662,42**	**202.330,40**	**0,00**	**358.418.342,71**		**135.119.340,34**	**8.217.383,34**	**201.581,40**	**143.135.142,28**	**215.283.200,43**	**209.511.670,35**
Anteile an verbundenen Unternehmen	584.161,13	0,00	0,00	0,00	584.161,13		0,00	0,00	0,00	0,00	584.161,13	584.161,13
Andere Finanzanlagen	554,56	0,00	0,00	0,00	554,56		0,00	0,00	0,00	0,00	554,56	554,56
FINANZANLAGEN GESAMT	**584.715,69**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**584.715,69**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**584.715,69**	**584.715,69**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**345.456.835,57**	**14.065.681,55**	**272.212,84**	**0,00**	**359.250.304,28**		**135.327.443,53**	**8.252.144,47**	**271.463,84**	**143.308.124,16**	**215.942.180,12**	**210.129.392,04**

3. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025 und haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der gestiegenen Gaspreise deutlich erhöht.

4. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	
	2025	2025	2024
	EUR	EUR	EUR
Forderungen			
aus Vermietung	48.399,55	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	157.104,95	0,00	0,00
an verbundene Unternehmen	757.866,30	0,00	0,00
	963.370,80	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.540.120,27	1.935,87	1.194.325,66
FORDERUNGEN UND SONST. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**2.503.491,07**	**1.935,87**	**1.194.325,66**

Bestehende Forderungen wurden auf ihr Risiko und ihre Werthaltigkeit geprüft und bei feststehender Uneinbringlichkeit abgeschrieben.

Als sonstige Vermögensgegenstände werden ausgewiesen:

	2025 EUR	2024 EUR
Forderungen gegenüber Kreditoren	15.123,66	33.733,71
Instandhaltungsrücklagen u. a. aus Wohnungseigentümergemeinschaften	28.948,60	28.112,86
Zuschüsse der IFB sowie der KfW	1.206.150,00	1.790.246,00
Erstattung Mineralölsteuer	12.171,44	12.508,93
Ansprüche an Versicherungsgesellschaften	8.154,74	224.288,67
Steuerguthaben	245.747,32	162.386,79
Diverse Einzelforderungen	23.824,51	20.831,44
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**1.540.120,27**	**2.272.108,40**

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten – wie im Vorjahr – keine Posten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

5. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2025 EUR	2024 EUR
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	434.400,00	493.600,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.207.150,00	15.311.400,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.200,00	51.600,00
GESCHÄFTSGUTHABEN ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	**15.663.750,00**	**15.856.600,00**

Die Geschäftsguthaben verringerten sich zum Ende des Geschäftsjahres 2025 um 1,22 Prozent.

6. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2025 mit einem Jahresfehlbetrag von 1.926.570,21 Euro ab. Um dennoch eine Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsanteile in Höhe von 615.933,00 Euro ausschütten zu können, wurde den anderen Ergebnisrücklagen ein Gesamtbetrag von 2.542.503,21 Euro entnommen.

	Entnahme aus Jahresfehlbetrag 2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
Gesetzliche Rücklage	0,00	19.500.000,00	19.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00	47.376.857,80	47.376.857,80
Andere Ergebnisrücklagen	–2.542.503,21	32.457.496,79	35.000.000,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN	**–2.542.503,21**	**99.334.354,59**	**101.876.857,80**

7. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,22 Prozent) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 9,2 Tsd. Euro. Ein positiver abzinsungsbedingter Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

8. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	2025 EUR	2024 EUR
Noch aufzuwendende Beträge für		
persönliche Verwaltungskosten	2.086.342,78	525.918,27
sächliche Verwaltungskosten	74.000,00	75.100,00
Betriebskosten	189.445,49	185.283,27
Instandhaltungskosten	257.000,00	0,00
Kosten für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	48.863,47	47.648,77
SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	**2.655.651,71**	**833.950,31**

Die Verwaltungskosten enthalten u. a. die Rückstellung für den Sozialplan für das Haus Hammer Landstraße in Höhe von 1.500,0 Tsd. Euro.

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	
		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		ART DER SICHERUNG
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**100.771.102,54**	7.405.570,13 (11.101.271,81)	25.646.534,62	67.718.997,79	100.771.102,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.500.814,60**	146.092,65 (1.421.294,97)	611.624,70	1.743.097,25	2.500.814,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**8.747.720,69**	8.747.720,69 (8.363.064,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**195.682,96**	195.682,96 (212.712,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2.408.908,80**	2.400.289,59 (1.751.790,49)	8.619,21			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**137.654,00**	137.654,00 (695,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	**794.147,12**	227.782,05 (191.677,58)	186.567,94	379.797,13		
	115.556.030,71	**19.260.792,07** **(23.042.507,28)**	**26.453.346,47**	**69.841.892,17**	**103.271.917,14**	

GPR = Grundpfandrecht – die grundpfandrechtliche Sicherung erfolgt durch eingetragene Grundschulden und Hypotheken.

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

10. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung weisen wir Mietkautionen von 98,4 Tsd. Euro sowie verwahrte Taschengelder unserer Bewohner in den Pflegeeinrichtungen von 69,0 Tsd. Euro aus. Auf eine getrennte Anlage der Mietkautionen und Taschengelder wurde wegen der geringen Einzelbeträge verzichtet.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 31.489,0 Tsd. Euro enthalten neben den Mieterträgen (23.423,3 Tsd. Euro) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten (7.414,1 Tsd. Euro) sowie Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (648,2 Tsd. Euro).

2. Die Erlöse aus dem Betrieb der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße werden in einem eigenen Posten mit der Bezeichnung Umsatzerlöse aus Pflegeentgelten gezeigt. Die Erlöse für beide Einrichtungen betragen insgesamt 15.048,2 Tsd. Euro.

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 52,1 Tsd. Euro, Erträge aus Erstattung von Versicherungsschäden von 147,5 Tsd. Euro, Erträge aus Mieterbelastungen von 66,8 Tsd. Euro, Erträge aus Zuschüssen von 101,1 Tsd. Euro, Erträge aus Fördergeldern von 79,8 Tsd. Euro sowie Erträge aus früheren Jahren von 23,5 Tsd. Euro.

4. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Heiz- und Betriebskosten von 7.883,8 Tsd. Euro insbesondere 8.230,2 Tsd. Euro für Instandhaltung.

5. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße betragen 6.951,4 Tsd. Euro und beinhalten neben den Heiz- und Betriebskosten, Aufwendungen für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Instandhaltungsaufwendungen.

6. Die Personalaufwendungen von 15.198,4 Tsd. Euro enthalten neben den Personalkosten, die aufgrund von Tarifsteigerungen gegenüber dem Vorjahr höher ausfallen, die im Zusammenhang mit der Schließung des Pflegebetriebs des Hauses Hammer Landstraße verbundenen Aufwendungen aus dem Sozialplan in Höhe von 1.465 Tsd. Euro.

   Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu den Rückstellungen für Pensionen betreffen, um den nach dem Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von 20,3 Tsd. Euro gekürzt.

7. Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten neben den planmäßigen Abschreibungen von 5.252,1 Tsd. Euro eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von 3.000,0 Tsd. Euro auf den Gebäudeteil der Pflege des Hauses Hammer Landstraße aufgrund der Schließung der Pflegebereiche und des Umbaus in seniorenorientierte Wohnungen.

8. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt 1.861,3 Tsd. Euro. Diese sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Restrukturierung der Pflege sowie IT-Projekten gestiegen.

9. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 0,8 Tsd. Euro aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen der IFB enthalten.

10. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 1.827,9 Tsd. Euro sind insbesondere aufgrund der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Stader Straße/Milchgrund/Hermesweg sowie durch Prolongationen von Darlehen aus der Niedrigzinsphase gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Position enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 20,3 Tsd. Euro.

11. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 31,2 Tsd. Euro setzen sich aus im Jahr 2025 geleisteten Vorauszahlungen (104,1 Tsd. Euro), anrechenbaren Beträgen (13,2 Tsd. Euro), Forderungen (-71,5 Tsd. Euro) sowie Steuern für frühere Jahre (–14,6 Tsd. Euro) zusammen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Wohnungsbau Betreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 50087 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2025 über ein Eigenkapital von 402,7 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 492,8 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2025 weist einen Jahresfehlbetrag von 9,0 Tsd. Euro aus.

   Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" HAF Catering und Service GmbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 155093 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2025 über ein Eigenkapital von 29,6 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 146,5 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2025 weist einen Jahresfehlbetrag von 10,0 Tsd. Euro aus.

   Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 176017 im Handelsregister eingetragen ist. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2025 über ein Eigenkapital von 25,0 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 32,8 Tsd. Euro. Die "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH ist die Kommanditistin der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG und hält an dieser für die Genossenschaft treuhänderisch ein Prozent des Festkapitals. Der Jahresabschluss 2025 weist einen Jahresfehlbetrag von 1,8 Tsd. Euro aus, der von der Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG als Treuhandvergütung ausgeglichen wird.

   Die Genossenschaft ist Komplementärin der "Süderelbe" Grundbesitz eG & Co. KG mit Sitz in Hamburg, die unter der Nr. 128936 im Handelsregister eingetragen ist. Das Komplementärkapital der Gesellschaft beträgt insgesamt 433,9 Tsd. Euro. Das treuhänderisch von der "Süderelbe" Verwaltungsgesellschaft mbH gehaltene Kommanditkapital wird bei der

Genossenschaft in Höhe von 0,025 Tsd. Euro unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Die Gesellschaft verfügt am 31. Dezember 2025 über ein Eigenkapital von 434,2 Tsd. Euro bei einer Bilanzsumme von 4.33,5 Tsd. Euro. Der Jahresabschluss 2025 weist einen Jahresüberschuss von 803,6 Tsd. Euro aus.

Die Genossenschaft hat am 5. Januar 2026 die "Süderelbe" HAF Pflege und Service GmbH gegründet, bei der sie alleinige Gesellschafterin ist. Die Gesellschaft ist unter der Nr. 197214 im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25,0 Tsd. Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die stationäre und ambulante Pflege. Die Gesellschaft soll zum 1. Oktober 2026 den Betrieb der stationären Pflege des Hauses Am Frankenberg übernehmen und fortführen.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Jahr 2025 betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEIT-BESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	**11,75**	**9,75**
Technische Mitarbeiter	**4,00**	**1,00**
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Am Frankenberg	**70,75**	**65,00**
Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage Haus Hammer Landstraße	**42,50**	**28,50**
Hauswarte und Aushilfen	**9,00**	**7,00**
	138,00	**111,25**

3. Die Mitgliederbewegung stellt sich für das Geschäftsjahr 2025 wie folgt dar:

MITGLIEDERBESTAND	
Anfang 2025	**8.664**
Zugang 2025	285
Abgang 2025	366
Ende 2025	**8.583**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 104,3 Tsd. Euro verringert. Eine Nachschusspflicht für die Mitglieder besteht nicht.

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

VERPFLICHTUNGEN	Mio. EUR
aus Neubau	**0,3**
aus Modernisierung	**6,4**
aus Instandhaltung	**0,5**

UNSER ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND IST DER

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Christian Mengler	
Martin Thoß	
Gerd Höft	Vorsitzender (bis 31.05.2025)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Michael Niemeyer	Vorsitzender
Dirk Mecklenburg	Stellvertretender Vorsitzender
Kristin Appelbaum-Rückert	
Lars Manschewski	Stellvertretender Schriftführer (bis 27.05.2025)
Dirk Syllwasschy	Schriftführer
Fabian Kuhn	Stellvertretender Schriftführer (ab 27.05.2025)
Dr. Clemens Veltrup	

BESCHLÜSSE ZUM EIGENKAPITAL

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 6. Mai 2026 wurden 2.542.503,21 Euro aus den anderen Ergebnisrücklagen zur Deckung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 1.926.570,21 Euro sowie für die Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben in Höhe von 615.933,00 Euro (Bilanzgewinn), vorbehaltlich der Beschlussfassungen durch die Vertreterversammlung, entnommen.

Hamburg, 6. Mai 2026

Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG, Hamburg

Der Vorstand

Christian Mengler Martin Thoß

Erste Ansprechpartner im Wohnungsbestand – die Hauswarte der Süderelbe eG

oder: Kein Tag wie der andere – die Hauswarte der Süderelbe eG im Einsatz

Sie haben die Sicherheit und Sauberkeit der Wohnanlagen stets im Blick, koordinieren und überwachen Handwerker und Dienstleister und führen hin und wieder auch kleinere Reparaturen aus. Dazu haben sie stets ein offenes Ohr für die Mitglieder. Neun Hauswarte sind für die Süderelbe eG in den Beständen tätig, zwei weitere im Bereich des Seniorenwohnens. Sie betreuen jeweils rund 400 bis 600 Wohnungen.



Martin Hansen und Jurij Hartwich, Hauswarte bei der Süderelbe eG

Die beiden Hauswarte sind sich einig: „Jeder Tag ist anders. Man weiß morgens oft nicht, was kommt." Martin Hansen und Jurij Hartwich arbeiten seit Jahren für die Süderelbe eG. Im gemeinsamen Büro im Kleinfeld erledigen sie Bürotätigkeiten und halten Sprechstunden für die Mieterinnen und Mieter ab.

Meldet ein Mitglied, dass die Wohnung kalt sei, prüfen sie, woran es liegt. „Ist nur eine Wohnung betroffen oder die ganze Heizungsanlage ausgefallen?", erklärt Hansen. Ruft eine Bewohnerin aufgeregt an, weil plötzlich Wasser die Wand herunterläuft, sind sie sofort unterwegs. Solche Situationen schrecken die handwerklich versierten Männer nicht: Hansen ist gelernter Anlagenmechaniker, Hartwich Elektriker und Heizungsbauer.

Ihr Fachwissen ist aktuell zu Zeiten des Klimawandels wieder stark gefragt. Energieeffizienz ist ein zentrales Thema, die Optimierung der Heizungsanlagen eine wichtige Stellschraube. Dazu Vorstand Christian Mengler: *„Die Hauswarte unserer Genossenschaft sind durchweg gut qualifiziert. Wir freuen uns sehr, handwerklich ausgebildete Kollegen wie zum Beispiel Martin Hansen und Jurij Hartwich im Team zu haben, die auch mit der Technik einer Heizungsanlage etwas anzufangen wissen."*



Jurij Hartwich prüft regelmäßig die Heizungsanlage



Martin Hansen in ihrem gemeinsamen Büro im Kleinfeld 30a

Der Arbeitsalltag verlagert sich zunehmend ins Digitale. Morgens bearbeiten die Hauswarte zuerst die wachsende Zahl an E-Mails, App-Nachrichten und Anrufen. Das Tablet ist inzwischen aber auch bei Vor-Ort-Einsätzen dabei. Das spart Zeit, technische Aufträge, aber auch die Kontrollgänge und Prüfungen zur Verkehrssicherheit können direkt erfasst werden.



Hauswart Martin Hansen prüft bei Mitglied Erika Bienert den Wasserhahn.

Trotzdem bleibt der persönliche Kontakt entscheidend. Mitglieder schauen auch ohne Anlass gern im Büro vorbei und sie wissen zu schätzen, dass „ihre" Hauswarte ansprechbar sind und zeitnah bei einem Anliegen in der Wohnung vorbeischauen. So auch Erika Bienert, bei der Martin Hansen mal schnell den Wasseranschluss prüft.





Mit dem E-Bike und dem E-Smart sind Martin Hansen und Jurij Hartwich schnell und umweltfreundlich am Einsatzort

Geht man mit Martin Hansen, der seit über 25 Jahren in diesem Bestand tätig ist, durch seinen Bezirk, wird er von vielen gegrüßt. „Ich bin fast so etwas wie ein Bürgermeister", sagt er lachend. Meist ist er mit dem markanten Süderelbe-Lastenrad unterwegs, umweltfreundlich und schnell. Juri Hartwich hingegen betreut mehrere Wohnanlagen, die weiter auseinanderliegen, und fährt mit dem Süderelbe-E-Smart – angesprochen wird auch er häufig.

Bei größeren Maßnahmen wie der Verlegung von Glasfaserkabeln sei viel Kommunikation nötig. „Wir halten die Verbindung zwischen Mitgliedern und Genossenschaft", erzählt Hartwich. „Wir vermitteln – und manchmal schlichten wir auch."

Geschätzt 50 bis 60 Einsätze vor Ort hat jeder im Monat. Der Alltag besteht aus vielen Detail-Aufgaben: Kontrolle und Dokumentation der Sicherheit der Gebäude und Spielplätze, Termine mit Handwerkern und Überprüfung der beauftragten Arbeiten. Dazu kommen die regelmäßigen Begehungen der Wohnungsbestände und das Abhaltung von Sprechzeiten für die Mieterinnen und Mieter.

Aber eins ist sicher: Kein Tag ist wie der andere.





Die Süderelbe eG bietet regelmäßige Sprechstunden in den Hauswartbüros – die Hauswarte sind aber auch unterwegs erreichbar

Hauswarttätigkeit wird digitaler



Die Kerntätigkeiten wie Kontrollgänge und Mitgliedertermine bleiben erhalten, doch die Verwaltungstätigkeiten werden zunehmend digitaler. Eine wichtige Grundlage ist die Anbindung an die zentrale Verwaltungssoftware der Genossenschaft. Sie ermöglicht digitale Auftragserteilung und Rechnungsprüfung. Mit Einführung der **MieterApp „MeineSüderelbe“** erfolgen Schadensmeldungen an die Hauswarte zunehmend online. Mittels iPad ist seit 2022 eine mobile Vor-, Abnahme- und Übergabe von Wohnungen bei Mieterwechseln möglich. Auch die mobile Verkehrssicherheitsprotokollierung erfolgt seit 2024 per iPad.

Die Hauswarte der Süderelbe eG

Büro Neuwiedenthal *Thiemannhof 10 · 21147 Hamburg*



Malte Dittwaldt
NEUWIEDENTHAL



Christian Hahn
NEUWIEDENTHAL

Büro Neugraben-Fischbek *Kleinfeld 30a · 21149 Hamburg*



Martin Hansen
NEUGRABEN-FISCHBEK

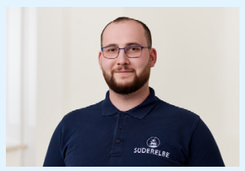


Jurij Hartwich
EISSENDORF, NEUGRABEN-FISCHBEK, NEU WULMSTORF

Büro Heimfeld *Milchgrund 69 · 21075 Hamburg*



Torsten Schuldt
EISSENDORF, HEIMFELD, LANGENBEK, WILSTORF



Ilimdar Ismiev
EISSENDORF, HARBURG, HEIMFELD



Jörg Lorenz
HEIMFELD

Büro Wilhelmsburg
Geraer Weg 4a · 21107 Hamburg



Thomas Schuchardt
FINKENWERDER, WILHELMSBURG, WILSTORF

Büro Seevetal
Große Wiesen 13 · 21217 Seevetal



Kai Thiele
SEEVETAL, STELLE, WINSEN/LUHE

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich, in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichterstattung regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage, über größere Investitionsvorhaben sowie die geschäftliche und personelle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat trat zu einer Sitzung allein und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Zusätzlich fanden zwei Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Anlässlich seiner Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte des Vorstandes umfassend erörtert, insbesondere für die Pflegeeinrichtungen Haus Am Frankenberg und Haus Hammer Landstraße, sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte nach eingehender Beratung beschlossen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2025 insbesondere durch eine sehr gute und stabile Vermietungssituation sowie die aufgrund der steuerpolitischen Entscheidung des Finanzamtes Hamburg-Harburg und der Finanzbehörde zu den beiden Seniorenpflegeeinrichtungen erforderliche Restrukturierung der Pflege bestimmt. Die eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen mit der Schließung und dem Umbau der Pflegeplätze des Hauses Hammer Landstraße in seniorenorientierte Wohnungen sowie der Überleitung des Pflegebetriebs des Hauses Am Frankenberg auf die Anfang 2026 gegründete Tochtergesellschaft “Süderelbe“ HAF Pflege und Service GmbH zum Oktober 2026 sind mit hohen einmaligen Aufwendungen verbunden. Diese Maßnahmen sind jedoch erforderlich, um die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer der Genossenschaft und damit die Grundlage für die moderate Mietenpolitik dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft erfreulicherweise ihre umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit fortgeführt. Im Jahr 2025 wurden hierfür insgesamt rd. 22,6 Mio. Euro investiert. Die Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen tragen dazu bei, unsere Marktposition langfristig zu stärken.

Das negative Jahresergebnis 2025 von rd. 1,9 Mio. Euro ist insbesondere auf die Maßnahmen zur Restrukturierung der Pflege zurückzuführen. Da es sich um einmalige wirtschaftliche Belastungen der Genossenschaft handelt und sich die Vermietungssituation auch für die Zukunft sehr gut und stabil darstellt, soll, wie in den Vorjahren, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung, eine Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet werden. Vor diesem Hintergrund haben Aufsichtsrat und Vorstand in ihrer gemeinsamen Sitzung am 6. Mai 2026 eine Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2,5 Mio. Euro beschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachte Leistung und für die sehr gute Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2026

Der Aufsichtsrat

Michael Niemeyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnisse

Vertreter
Unsere Wohnanlagen



Verzeichnis der Vertreter

(einschl. Ersatzvertreter – Stand 15.04.2026)

Wahlbezirk 1

WOHNANLAGEN: BAUERNHOLZTAL, DORFLAGEWEG, FALKENBERGSWEG, KIESELTAL, MOOSTAL, SCHEIDEBACHTAL, FRANCOPER STRASSE, KLEINFELD, BERGHEIDE, HEIDJERWEG, NEUGRABENER BAHNHOFSTRASSE, RINGHEIDE, ROSTWEG, SCHEIDEHOLZWEG, ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE, SCHEIDEHOLZHANG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Eisenschmidt	Johanna	Gerecke	Ulrich
Bark	Christian		
Eberts	Uwe		
Mohr	Lothar		
Baade	Detlef		
Rosan	Jörg		
Heyn	Günter		
Heinsohn	Holger		
Meier	Bernd		
El-Masri	Samih		

Wahlbezirk 2

WOHNANLAGEN: GERDAURING, NEUWIEDENTHALER STRASSE, STRIEPENWEG, TWISTERING, REHRSTIEG, THIEMANNHOF

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Hassert	Alexandra	Glume	Karin
Stolpmann	Stefan	Siemer	Helmut
Fritsch	Britta	Kugatow	Katharina
Kone	Carolina	Can	Osman
Schlosser	Ingo		
Demchuk	Yaroslav		
Siemers	Susanne		
Janssen	Alwin		
Kahl	Axel		
Wilhelm	Olga		
Nuhbasa	Mualla		
Köhler	Thomas		

Wahlbezirk 3

WOHNANLAGEN: BERKEFELDWEG, GRUMBRECHTSTRASSE, HERMESWEG, MILCHGRUND, STADER STRASSE, HANS-DEWITZ-RING, GILDERING, ALTER POSTWEG, BISSINGSTRASSE, HIRSCHFELDPLATZ, JULIUS-LUDOWIEG-STRASSE, MARIENSTRASSE, WOELLMERSTRASSE, HINZEWEG, DENICKESTRASSE, TRIFTSTRASSE, VAHRENWINKELWEG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Keller	Annelie	Busch	Hajo
Scharweit	Marten	Bannuscher	Günther
Lorenz	Angela	Antonelli	Giuseppe
Gerlach	Torsten		
Geißler	Jan		
Wolkenhauer	Thomas		
Schönfeld	Jörg		
Knebel	Peter		
Weise	Peter		
Paudel	Basu Dev		
Glüsing	Rita		
Rosiny	Micheline		
Albukai	Hamza		

Wahlbezirk 4

WOHNANLAGEN: KERSCHENSTEINERSTRASSE, NIEMANNSTRASSE, KLEINE STRASSE, AM WEINBERG, REESEBERG, GORDONSTRASSE, REMBRANDTSTRASSE, SUDERMANNSTRASSE

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Blaffert	Jens	Renckly	Wolfgang
Haasl	Dirk	Amayry	Mohamad
Handke	Ute	Thim	Christian
Münch	Anke	Tegeler	Petra
Bischoff	Gabriele Sonja		

Wahlbezirk 5

WOHNANLAGEN: STEENDIEK, FOCKSWEG

VERTRETER	
Hemme	Ilona

Wahlbezirk 6

WOHNANLAGEN: FÄHRSTRASSE, GERAER WEG, ROTENHÄUSER DAMM, WEIMARER STRASSE, GEORG-WILHELM-STRASSE, TRETTAUSTRASSE, ZEIDLERSTRASSE

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Genner	Ewald	Gronwald	Andreas
Röhrs	Martina	Olschok	Gian-Piero
Stüben	Wilfried		
Yaman	Turgay		

Wahlbezirk 7

WOHNANLAGE: AM FRANKENBERG

VERTRETER	
Boll	Hannelore
Buchholz	Elfriede
Dunker	Wolff

Wahlbezirk 8

WOHNANLAGE: HAMMER LANDSTRASSE

NICHT BESETZT

Wahlbezirk 9

WOHNANLAGEN: APPENSTEDTER WEG, HEIDEKAMP, GROSSE HEIDE, PULVERMÜHLENWEG, GROSSE WIESEN, ASHAUSENER STRASSE, BARDENWEG, AM SAAL

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Alsguth	Ulf	Goutte	Dominique
Streich	Ronald	Kraffczyk	Anna

Wahlbezirk 10

WOHNANLAGEN: TÖNNHÄUSER WEG, IM SAAL, REHMENBERG, HUGO-HAASE-WEG, WINSER BAUM, IN DEN WETTERN, AHORNWEG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Göke	Mariann-Regine	Skarpil	Matthias
Ziblak	Mustafa		
Skarpil	Anna Maria		

Wahlbezirk 11

WOHNANLAGEN: UNVERSORGTE MITGLIEDER
REIHENHÄUSER NORDERSTEDT, FÖRDERNDE MITGLIEDER IM LANDKREIS HARBURG

VERTRETER		ERSATZVERTRETER	
Breckwoldt	Christina	Probst	Peter
Seidler	Dirk	Kröger Roeschen	Anita
Perlbach	Gudrun	Warning	Horst
Bienert	Jörg	Wichmann	Monika
Weise	Helga	Jantke	Karin
Hahn	Christian	Schörck	Falko
Gooßen	Gerhard	Höper	Friedrich
Salzwedel	Dieter	Kowalzik	Hartmut
Vogt	Olaf	Bohlken	Klaus
Glüsing	Nicola		
Ambrosius	Angelika		
Antholz	Antje		
Beckert	Heilwig		
Kann	Andrea		
Antholz	Jan		
Kolkmann	Hans-Hermann		
Majewski	Swetlana		
Ernst	Heinz-August		
Brendel	Elke		
Hauchwitz	Frank		
Stahl	Heinz		
Dammann	Thomas		
Behrens	Heinrich		
Lisson	Peter		
Dammann	Elvira		
Gesterding	Ingo		
Meinschien	Petra Elisabeth		
Hafrang	Brigitte		
Jonasson	Sonja		
Perlbach	Rainer		
Schmied	Elke		
Schweder	Claus		
Blohm	Karl-Wilhelm		
Beenk	Peter		
Glaser	Friedrich		
Meyer	Horst A.W.		
Köhler	Manfred		
Böttcher	Hartmut		

Unsere Wohnanlagen

Anzahl Wohnungen gesamt **4.498**



- UNSER WOHNUNGSBESTAND
- SENIORENWOHNANLAGE HAUS AM FRANKENBERG
- SENIORENWOHNANLAGE HAUS HAMMER LANDSTRASSE

EISSENDORF
1 171 Wohnungen

FINKENWERDER
2 60 Wohnungen

HARBURG
3 134 Wohnungen

HEIMFELD
4 992 Wohnungen

LANGENBEK
5 99 Wohnungen

MARMSTORF
6 15 Wohnungen

NEUGRABEN-FISCHBEK
7 840 Wohnungen

NEUWIEDENTHAL
8 1.055 Wohnungen

NEU WULMSTORF
9 32 Wohnungen

SEEVETAL
10 125 Wohnungen

STELLE
11 24 Wohnungen

WILSTORF
12 160 Wohnungen

WINSEN/LUHE
13 243 Wohnungen

WILHELMSBURG
14 386 Wohnungen

WILSTORF
15 76 Wohnungen

HAMM
16 86 Wohnungen

Unsere Wohnanlagen

WIE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
	A. HAMBURG					
1*	Falkenbergsweg 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 107, 117, 119, 121, 123, 127; Bauernholztal 1, 3–7, 9, 18, 18 a + b; Kieseltal 5; Scheidebachtal 2 a + b, 4–6, 8, 10, 12, 18	34		1	9	
2*	Bauernholztal 17, 19, 20 a + b, 22 a + b, 22–32, 34, 36–42, 44–47, 51, 53, 55; Kieseltal 2, 4, 6 a + b, 8 a + b; Scheidebachtal 9, 11, 13 a + b, 18 a + b	69		1	28	
3*	Scheidebachtal 15, 20, 22, 24; Moostal 1–8; Falkenbergsweg 139, 143, 145, 147	53		1	12	
4*	Milchgrund 78, 80, 82; Hermesweg 11 a + b, 12, 13 a + b, 14, 15 a + b, 16	93				
5*	Milchgrund 84; Stader Straße 105, 107, 109, 111, 113	59				
6*	Rembrandtstraße 18, 18 a, 20, 22, 24, 26, 28; Sudermannstraße 33, 35, 37, 31 a	74		52	1	
7*	Weimarer Straße 2, 4, 6; Geraer Weg 1–18; Rotenhäuser Damm 2, 4, 6; Fährstraße 14, 16, 18, 20, 20 a, 22, 24, 24 a, 26, 28, 30, 32	283	9	20	37	5
8*	Julius-Ludowieg-Straße 101, 103, 105, 107; Hirschfeldplatz 2, 4; Marienstraße 82, 84	95	1	9		
9*	Hermesweg 1, 3 a + b, 5 a–c, 7 a–d, 9 a–d; Milchgrund 65, 67, 69; Stader Straße 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137	209	1	9	1	3
10*	Hermesweg 17–23, 25, 27, 29; Grumbrechtstraße 118; Stader Straße 101, 103	108		37		1
11*	Bissingstraße 1, 3, 5; Alter Postweg 2	29		9	3	
12*	Niemannstraße 11, 13, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31	95				1
13*	Kerschensteinerstraße 11, 13	16		11		
14*	Berkefeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15; Stader Straße 95, 97, 99	67			11	
15*	Francoper Straße 14/1, 14/2 a–e, 14/3, 14/4 a–e, 14/5, 14/6 a–d, 14/7, 14/8 a–d; Dorflageweg 21 a–h; Kleinfeld 29 a–e, 31 a–e, 33 a–h, 35 a–d, 37 a–d, 28, 30, 32, 34, 36	164		79	7	2
1501*	Kleinfeld 38 a + b	19		21		
16*	Alter Postweg 3, 5	20		3	5	
17*	Kleinfeld 77 a + b, 78 a–c, 79 a + b, 80 a–c, 81 a + b, 82 a–c, 83 a + b, 84 a–c	200		74	15	5
18*	Falkenbergsweg 131, 133 a–c, 135, 137	20		11	2	3
19*	Berkefeldweg 2; Grumbrechtstraße 78, 80	178		56	53	3
20*	Francoper Straße 17 a–c	18		9		1
21*	Kleinfeld 98, 100, 102, 104, 106	47		68	12	

WIE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
22*	Twistering 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 11, 12 a–c, 13, 14, 15, 16, 17 a + b, 18 a–c, 20, 22, 24 a–c, 26 a–c, 28 a–d, 30 a–d, 32 a–d; Neuwiedenthaler Straße 74, 76; Striepenweg 30 a–c, 34 a–c; Gerdauring 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 12–21 a, 22, 24, 33 a–c, 35, 37	612		143	173	4
23*	Neuwiedenthaler Straße 82, 84	56 [1]	1	36	8	2
24*	Twistering 1 a + b, 3 a + b, 5 a + b; Neuwiedenthaler Straße 78, 80; Gerdauring 2 a + b, 4 a + b, 6 a + b, 8, 10	63	1	2	8	11
28	Rehrstieg 48	112		56		1
29	Thiemannhof 1, 5–20	188		48	96	18
30*	Thiemannhof 21–23	24		6	18	4
31*	Zeidlerstraße 35, 37, 39	28			27	
32*	Trettaustraße 13; Georg-Wilhelm-Straße 206, 208, 210	33	1			2
3201*	Trettaustraße 7–11, 11 a–c	42		34	18	1
33*	Alter Postweg 53; Woellmerstraße 18	16		10	2	1
34	Nachtigallenweg 10	19 [2]			5	
35*	Am Weinberg 3, 3 a–d, 4, 6, 8, 10; Reeseberg 153	86		53	10	
36*	Kleinfeld 28 a–d	50			40	
37	Kerschensteinerstraße 9	8		7		
38	Hinzeweg 2, 4, 6	24		5	15	
39*	Rostweg 27 a–c, 29 a + b; Scheideholzweg 127, 129	49		36		2
41*	Niemannstraße 15	15		10		
43*	Gordonstraße 34–48	64			53	1
44	Hinzeweg 5	11			9	1
45	Winsener Straße 138, 138 a	35			7	1
46*	Zum Jägerfeld 13 a + b	15		7		
47	Kleinfeld 88–90	16		18	8	
4701	Kleinfeld 86		1	7	8	
48*	Hans-Dewitz-Ring 7–17	71		24	33	
49*	Scheideholzhang 7, 9, 11, 28	36		20		
50*	Denickestraße 174, 176; Triftstraße 98, 100	48 [3]			43	5
51*	Steendiek 22	4			4	
52*	Focksweg 51–53, 79–89	56		21	24	
53	Hans-Dewitz-Ring 35–43	58		36	13	
54*	Hans-Dewitz-Ring 8–12	35		18	11	
55	Hammer Landstraße 168	86 [4]	3	24	6	98 [5]
56*	Gildering 1, 2, 3	14			14	
57*	Vahrenwinkelweg 41–45, 63–73	9		9	1	
58	Weidenkehre 20	45		9	1	
59	Kratteichenweg 2 a–c; 4 a–e; Maronenhof 1 a–d Heideblütenweg 7a–7e Kleiner Fuchsweg 10a–10c	20				

WIE	WOHNANLAGE	WE	GEWERBE	GARAGEN	STELLPLÄTZE	SONSTIGE
	B. LANDKREIS HARBURG					
42*	Ernst-Moritz-Arndt-Straße 29, Neu Wulmstorf	32			10	
79*	Am Saal 15–19, Seevetal	24	1		26	1
80*	Große Heide 3; Heidekamp 4; Appenstedter Weg 41, 43, Seevetal	30			40	
81*	Pulvermühlenweg 32 a + b, Seevetal	8				
82*	Pulvermühlenweg 26–30, Seevetal	22		5	3	
83*	Im Saal 51, 53, Winsen/Luhe	17		7	2	
84*	Rehmenberg 10–14, Winsen/Luhe	9				
85*	Hugo-Haase-Weg 7–13, Winsen/Luhe	31				
8501*	Hugo-Haase-Weg 5, Winsen/Luhe	9		9	3	
87*	Große Wiesen 15 a–c, Seevetal	23			9	1
88*	Große Wiesen 13, Seevetal	18			7	1
89	Ashausener Straße 1, 3; Bardenweg 2, Stelle	24			14	1
91*	Winser Baum 13–19, 38–44, Winsen/Luhe	96		20	44	
92*	In den Wettern 2 a, Winsen/Luhe	11			12	
93*	Tönnhäuser Weg 37, 37 a, Winsen/Luhe	12		4	11	
94*	Ahornweg 28–32, Winsen/Luhe	26			30	
95*	Ahornweg 41–47, Winsen/Luhe	32			44	2
	GEPACHTETE WOHNANLAGE					
40*	Am Frankenberg 34, 36	76	3		41	207 [6]
		4.498	**22**	**1.153** [7]	**1.147**	**391**
	GESAMT:	**7.211**				

[1] 33 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

[2] 18 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

[3] 24 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

[4] 57 Wohnungen mit öffentlicher Bindung

[5] 97 Pflegeplätze eingeschlossen

[6] 204 Pflegeplätze eingeschlossen

[7] 230 Carports eingeschlossen

* Für die Anmietung einer Wohnung in diesen Wohnanlagen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nicht erforderlich.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG · Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg
GESTALTUNG: Klötzner Company Werbeagentur GmbH, Reinbek
FOTOS: Robert Schlossnickel Seite 8, 76, BGF Architekten Seite 22, Steven Haberland Seite 74, 75

SÜDERELBE

Kleinfeld 86 · 21149 Hamburg · www.baugen-suederelbe.de