

Ein
Zuhause
für das
Wir

100 / 
JAHRE **HANSA**
BAUGENOSSENSCHAFT

Ein
Zuhause
für das
Wir



Vorab



Zwölf Jahre beträgt die durchschnittliche Lebensdauer von Unternehmen in Deutschland. Das haben Rostocker Wirtschaftswissenschaftler*innen in einer Studie ermittelt, der ein Datensatz von mehr als einer Million Betrieben zugrunde lag.

Was für ein Unternehmen ist eigentlich die HANSA? Und warum gelingt es ihr, sich seit über 100 Jahren erfolgreich am Markt zu behaupten? Zumal wenn wir bedenken, dass diese Zeit, die mehr als drei Generationen umfasst, immer mal auch die Zeit von Massenarbeitslosigkeit, Diktatur, Krieg und Zerstörung oder auch von Energiekrisen ist und war.

Offensichtlich verfügt die HANSA über ein resilientes Geschäftsmodell und ein ungebrochen attraktives Produkt. Die Genossenschaft gehört über 14.000 Menschen in fast allen Teilen Hamburgs. Der Kern ihres Geschäftsmodells kann als Gemeinschaft bezeichnet werden. Das Produkt ist Lebensqualität in Form von Sicherheit, Zusammenhalt und lebendiger Nachbarschaft in der Stadt.

Zum Jubiläum nehmen wir uns hier den Raum, näher zu beleuchten, was die HANSA ausmacht. Zunächst sind es vor allem die Mitglieder, die mit ihrem Genossenschaftsanteil und oft auch mit persönlichem Einsatz den Kern bilden, also die Gemeinschaft. Ohne sie gäbe es die HANSA nicht. Sie sollen in diesem Buch zum Jubiläum sichtbar sein, in ihrer Vielstimmigkeit, mit ihren Wünschen und Vorstellungen.

Daneben werfen Textbeiträge Schlaglichter auf verschiedene Aspekte der Genossenschaft gestern, heute und morgen. Das ist keine strenge Chronologie, sondern der Versuch, Evolutionsstufen zu markieren auf dem Weg hin zum Dienstleistungsunternehmen mit über 10.000 Wohnungen in Hamburg.

Zum Abschluss blicken wir nach vorn und sehen, dass das Geschäftsmodell Gemeinschaft nicht nur historisch erfolgreich war, sondern auch prädestiniert ist, die großen Aufgaben der Gegenwart und Zukunft selbstbewusst anzugehen. Welche Voraussetzungen braucht es, nachhaltiges Leben in der Stadt zu gestalten? Und warum kann Genossenschaft das besonders gut?

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Uns allen wünschen wir eine glückliche Hand, um die Genossenschaft auch für die nächsten 100 Jahre jung zu halten.

Jana Kilian
Vorständin

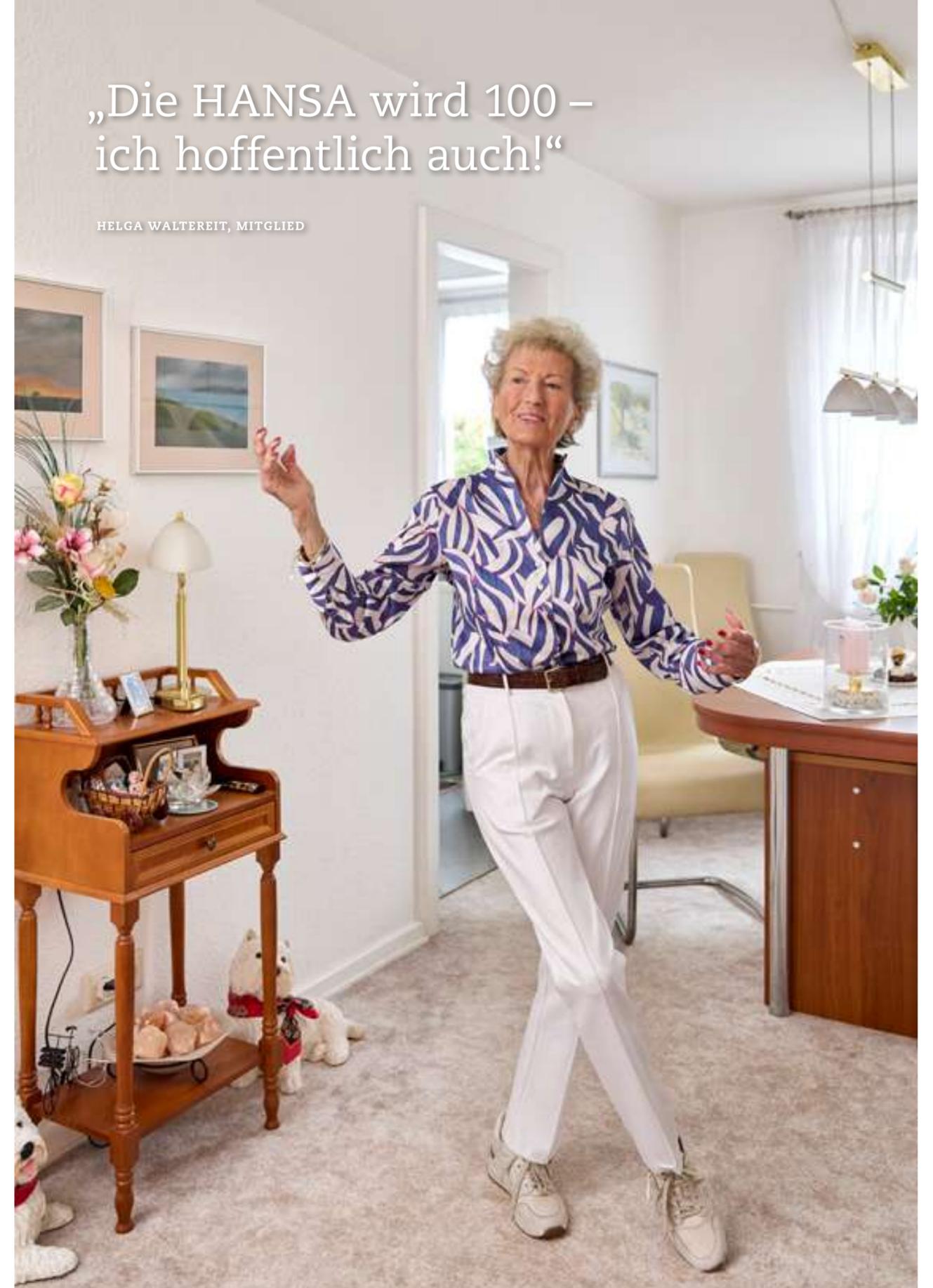
Dirk Hinzpeter
Vorstand

Thomas Müller
Aufsichtsratsvorsitzender

**Die HANSA wird 100.
Was wünschst du
dir eigentlich zum
Geburtstag?**

„Die HANSA wird 100 –
ich hoffentlich auch!“

HELGA WALTEREIT, MITGLIED



„Eine Ampelanlage
zur Habichtstraße,
um links abbiegen
zu können.“

JULIAN SCHAFFARCZYK, BEWOHNER



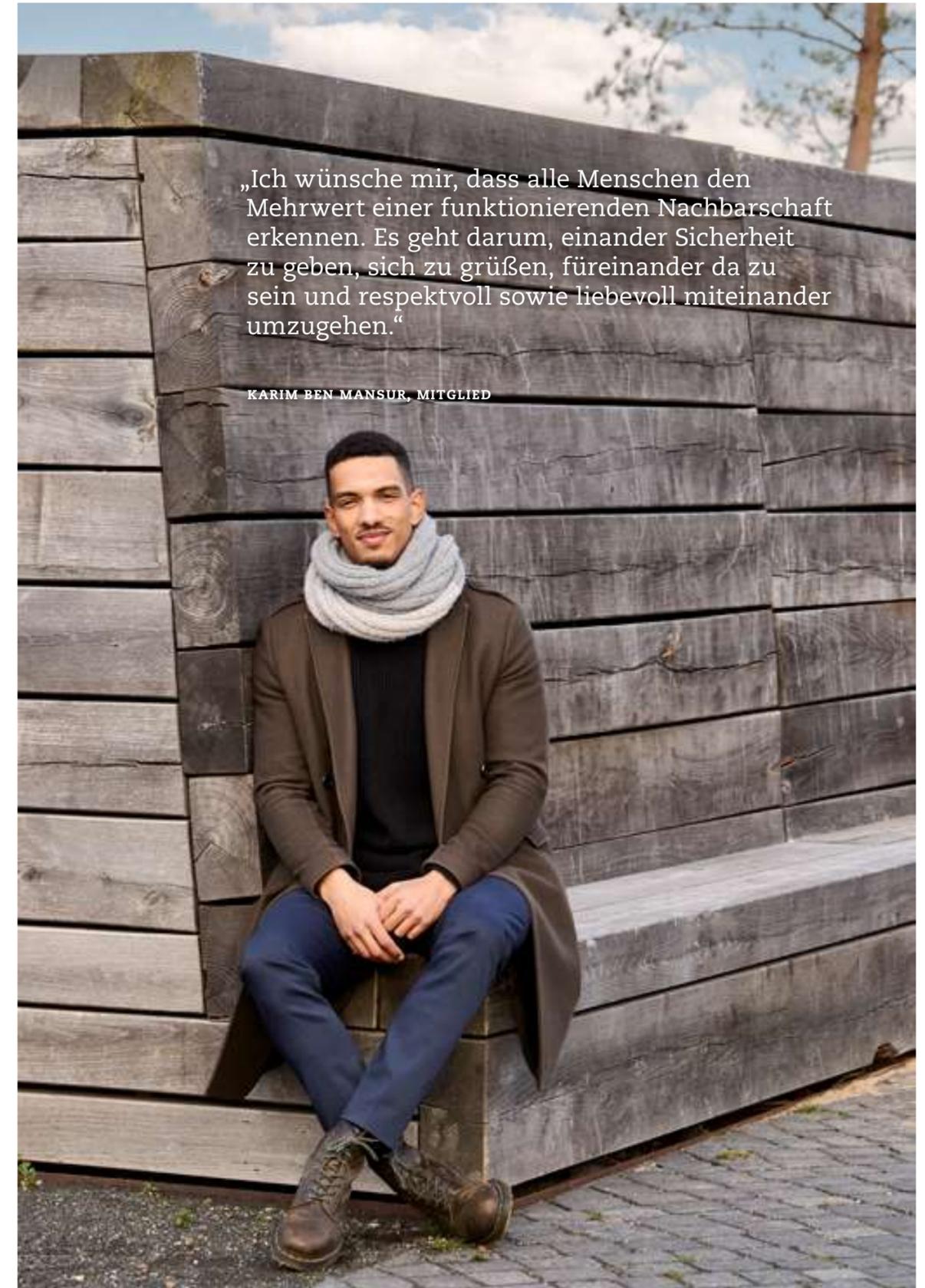
„Viele weitere Jahre, in denen man an den schönsten Orten Hamburgs
zu bezahlbaren Mieten sicher und fair wohnen kann.“

MAXIMILIAN GREFE, BEWOHNER



„Dass die Mieten bezahlbar bleiben.“

JENNIFER LITKA, MITGLIED



„Ich wünsche mir, dass alle Menschen den Mehrwert einer funktionierenden Nachbarschaft erkennen. Es geht darum, einander Sicherheit zu geben, sich zu grüßen, füreinander da zu sein und respektvoll sowie liebevoll miteinander umzugehen.“

KARIM BEN MANSUR, MITGLIED

„Dass auf den Gebäuden der HANSA
flächendeckend Solarstrom produziert
wird.“

STEFFEN HARTIG, MITGLIED



„Dass wir weiterhin mit Leidenschaft und
Verantwortung unsere Werte leben und
unseren Beitrag zu einer nachhaltigen und
erfolgreichen Zukunft leisten.“

WIDIAN OHLS, MITARBEITERIN



A man with glasses, wearing a white shirt and a grey vest, is sitting at a white round table in a bright, modern living room. He is smiling and petting a brown dog sitting on the floor in front of him. On the table, there is a light blue mug, a glass of water, and a small book. The room features large windows, a white side table with a potted plant and a candle, and a kitchen area in the background. The lighting is warm and natural, suggesting a sunny day.

„Weniger Bürokratie, um auch in Zukunft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Mitglieder zu schaffen.“

CHRISTIAN WINTZ, MITGLIED



„Ich wünsche mir, dass Energie zum Wohnen in Zukunft nur noch aus regenerativen Quellen erzeugt wird. Damit wir hier nicht alle absaufen, hat die HANSA gerade in unserem Quartier eine Menge unternommen.“

SUSANNE THIEL, MITGLIED



„Momente des Friedens, die leise in den Alltag fließen, Liebe, die nicht laut sein muss, um groß zu sein, Demokratie, die von Herzen gelebt wird, und Geborgenheit, die nicht an einen Ort gebunden ist, sondern an Menschen.“

MARIA BREGMANN, MITARBEITERIN



„Bei uns im Morellenquartier wurde lange saniert. Jetzt freue ich mich auf eine baldige, farbenfrohe Bepflanzung.“

DORIS BACH, MITGLIED

„Ich wünsche mir, dass die HANSA als solidarische und soziale Gemeinschaft weiter wächst und viel mehr Menschen den Wohnraum bieten kann, der zu ihnen passt.“

RONALD TUCHEN, MITGLIED



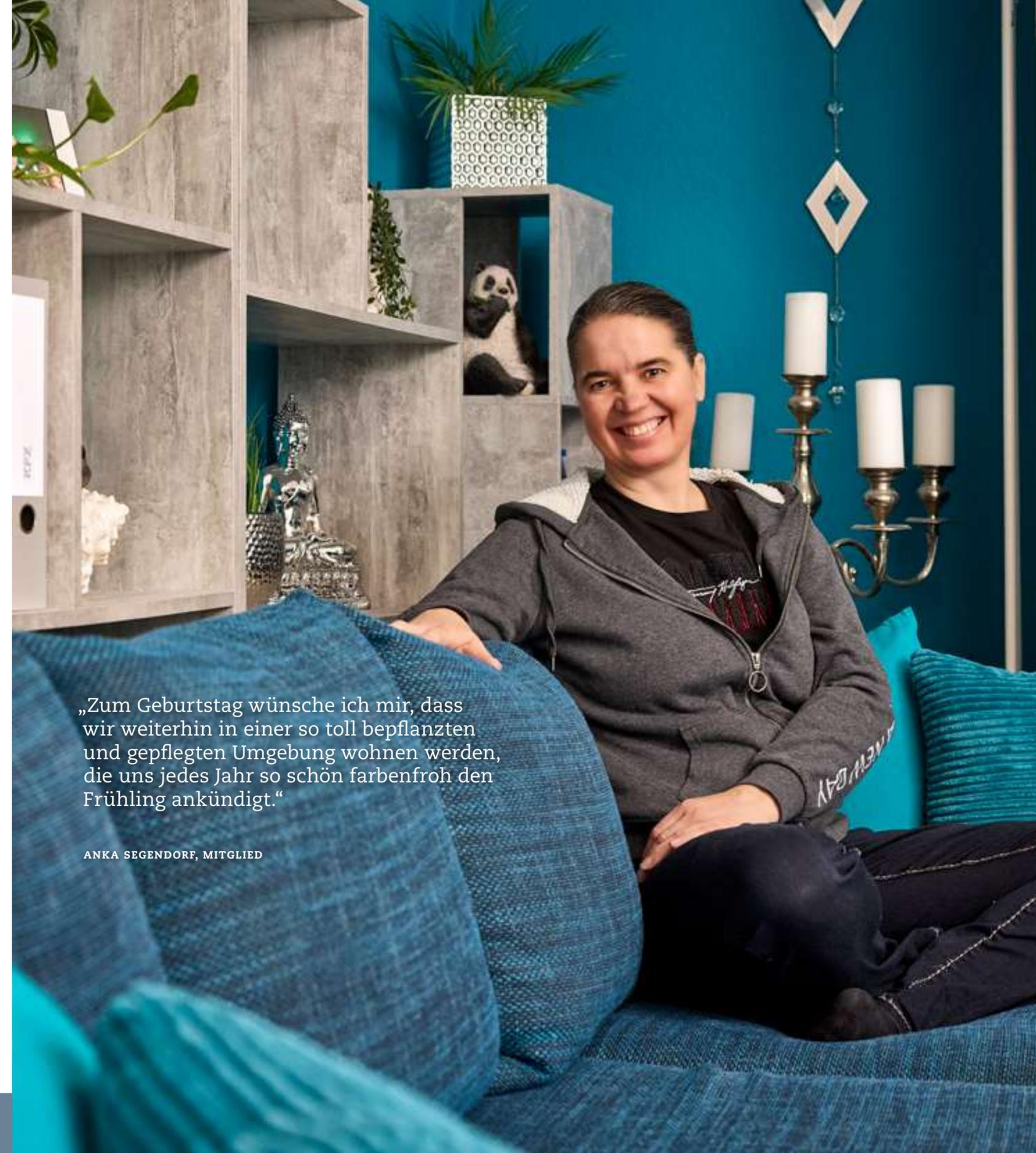
„Eine Welt, in der
jeder Mensch gleich
gut behandelt wird.“

ANNIKA ENGELMANN, BEWOHNERIN



„Dass alleinstehende Mieter in Mehrraumwohnungen gefragt werden, ob sie bereit wären, zu einer vergünstigten Miete in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Dadurch wäre eine sinnvollere Mietraumnutzung für Familien möglich.“

DR. JANNIK BEUSSE, MITGLIED



„Zum Geburtstag wünsche ich mir, dass wir weiterhin in einer so toll bepflanzten und gepflegten Umgebung wohnen werden, die uns jedes Jahr so schön farbenfroh den Frühling ankündigt.“

ANKA SEGENDORF, MITGLIED



„Freundschaft und Platz zum Spielen.“

JONAS SCHAFFARCZYK, BEWOHNER



„Ich wünsche mir, dass die HANSA auch in Zukunft mit Offenheit, Mut und innovativen Ideen den Herausforderungen der sich schnell verändernden Welt begegnet.“

INA ORDEMANN, MITARBEITERIN



„Eine Stadt, die so kinderfreundlich ist wie die HANSA.“

SABINA SCHAFFARCZYK, BEWOHNERIN



„Ich wünsche mir mehr Angebote in der Nachbarschaft, damit wir uns alle besser kennenlernen.“

HAKKI CESIM, MITGLIED



„Zum 100. wünsche ich mir, dass auch meine Tochter eine HANS(e)Atin werden kann.“

DANIEL JÖHNK, MITGLIED



„Eine Extra-Ausschüttung der Dividende, von der ein Teil an hilfsbedürftige Kinder geht.“

STEVE CASTRO, MITGLIED



„Weiterhin kompetente
und hilfsbereite
Mitarbeiter.“

BRIGITTE BRAMMER, MITGLIED

„Liebe HANSA, zu deinem Geburtstag
wünsche ich dir alles Gute. Deine Führung
macht es möglich, dass wir als eine große
Familie zusammenarbeiten, in der jeder
gerne und mit Stolz seinen Beitrag leistet.“

DENNIS JAHN, MITARBEITER



„Ich wünsche mir eine Baugenossenschaft,
die sich der Zukunft stellt und ihre
Wurzeln nicht vergisst.“

NATALIE KÖHLER, MITGLIED



„Ich wünsche der HANSA ein langes Leben,
noch viele 100 Jahre mit einem guten
Angebot an bezahlbaren Wohnungen für
,kleine Leute‘.“

EGGERT MAHNKE, MITGLIED

„Eine Genossenschaft ist eine Solidargemeinschaft. Ich wünsche mir, dass das mehr und bewusster gelebt wird.“

JEANETTE RIEFLING, MITGLIED



„Noch viele Jahre meinen Arbeitsalltag mit der HANSA als Heimathafen gestalten und erleben zu dürfen.“

KEVIN FELLNER, MITARBEITER

Eine Idee macht Geschichte

Es ist Dienstag, der 6. Oktober 1925. In einer Kneipe in der Ausschläger Allee 50, in Hamburg Rothenburgsort, treffen sich sieben Straßenbahnführer und Schaffner. Anlass und Ergebnis der Zusammenkunft: die Gründung des Bauvereins der Hamburger Verkehrsangestellten e. G. m. b. H. zu Hamburg, eingetragen in das Genossenschaftsregister am 4. Februar 1926. Der Verein beabsichtigt die „Vermietung von gesunden und zweckmäßig eingerichteten Wohnungen an die Mitglieder zu billigen Preisen in eigens erbauten oder angekauften Häusern.“ Ferner ging es den Gründern darum, ganz einfach näher am Arbeitsplatz zu wohnen und dadurch lange Fußwege einzusparen.

Traditionell auf die Zukunft ausgerichtet.

Schon vor 100 Jahren standen die Initiatoren des Bauvereins, der heute HANSA Baugenossenschaft heißt, in einer starken Tradition. Zusammenschlüsse, um Ziele zu ermöglichen, die Einzelne nicht erreichen können, sind uns seit dem Mittelalter in verschiedenster Form bekannt. Die moderne Variante, nämlich die Genossenschaft mit dem selbst gewählten Beitritt und der Beteiligung am Gemeinschaftseigentum, hat ihre Wurzeln in der frühen Industrialisierung in England und Frankreich.

Für den Erfolg im deutschsprachigen Raum ab der Mitte des 19. Jahrhunderts waren vor allem zwei Protagonisten maßgeblich: Der Sozialreformer und Kommunalbeamte Friedrich Wilhelm Raiffeisen rief Wohltätigkeitsvereine für die Not leidende Bevölkerung im Westerwald ins Leben, aus denen in der Folge Darlehnskassen hervorgingen. Bei diesen Kreditgenossenschaften haftet jedes Mitglied mit seinem Vermögen, um für alle günstige Kreditkonditionen, etwa zum Erwerb von Saatgut, zu ermöglichen. „Hilfe zur Selbsthilfe“ war das Motto und zugleich ein Verweis darauf, dass Genossenschaften als Antwort auf eine Notsituation bzw. einen Mangel verstanden wurden.

Fast zeitgleich gründete Hermann Schulze-Delitzsch in Sachsen die „Rohstoffassoziation“ für Handwerker sowie den gemeinnützigen „Vorschussverein“. Als Abgeordneter der preußischen Nationalversammlung, aber auch in der Restaurationsphase nach der gescheiterten Revolution von 1848 setzte sich Schulze-Delitzsch für die rechtliche Anerkennung und die umfassende Verbreitung des Genossenschaftsgedankens ein.

Es entfaltete sich eine bürgerlich-liberale Genossenschaftsbewegung, die in der Selbstorganisation ein zentrales Instrument sah, mit dem sich Handwerker, Bauern, Einzelhändler gegen Bedrohungen durch die Industrialisierung behaupten konnten. Ab den 1860er-Jahren griff auch die Arbeiterbewegung die Idee der Selbsthilfe auf. Vor allem in den 1890er-Jahren gründeten sich vermehrt sozialistische Genossenschaften.

Die ersten Baugenossenschaften.

Neben Produktions-, Kredit-, Konsum- und Einkaufsgenossenschaften entstanden zum Ende des 19. Jahrhunderts auch erste Baugenossenschaften. Die Transformation von der Agrar- zur Industriegesellschaft bedeutete eine radikale Beschleunigung der Urbanisierung mit allen Konsequenzen wie Bodenspekulation, steigende Mietpreise, Wohnungsmangel oder schlicht erbärmliche Wohnverhältnisse in kleinbürgerlichen und proletarischen Milieus. Der freie Markt war ungeeignet, diese Not zu lindern. So schlossen sich auch hier Arbeiter, Handwerker, Angestellte zusammen, manchmal geführt durch philanthropisch motivierte Unternehmer und liberale Bildungsbürger.

Jedoch entwickelten sich die Baugenossenschaften zunächst sehr zögerlich. Für das Ende der 1880er-Jahre wurden für das gesamte Reichsgebiet gerade mal 28 Eintragungen berichtet. Kredite zu sichern, Grundstücke zu erwerben, Häuser zu planen und zu bauen – das war (und ist) einfach sehr komplex und potenziell riskant. Vor diesem Hintergrund sorgte zum einen die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 1890 für verbesserte Bedingungen. Denn ab jetzt war die Haftung beschränkt und im Falle eines Konkurses konnten Mitglieder höchstens ihre Einlage verlieren. Hinzu kommt: Ab 1889 durften Landesversicherungsanstalten Kapital in Hypotheken anlegen, wodurch Baugenossenschaften leichter Kredite erhielten. Diese zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten förderten ihre Bautätigkeit erheblich.

Die Idee des Zusammenschlusses gewann an Attraktivität. Mit Blick auf das Gebiet des heutigen Hamburgs kam es um die Jahrhundertwende zu einer ersten Gründungswelle. In den folgenden Jahrzehnten – und bis heute – avancierte die Baugenossenschaft zum vorherrschenden Genossenschaftstypus.

Als erste Baugenossenschaft in Deutschland – wenngleich ohne jemals den rechtlichen Status erlangt zu haben – gilt die Häuserbau-Genossenschaft zu Hamburg. Sie wurde 1862 maßgeblich durch den Kaufmann Christoph Anton Balzer, Mitglied der Bewegung um Schulze-Delitzsch, ins Leben gerufen. Für die 48 Mitglieder wurden auf Steinwerder 48 Wohnungen errichtet. Die älteste noch heute existierende Institution in Hamburg ist die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft von 1875. Sie wurde ursprünglich zum Erwerb einer Betriebsstätte in Memel gegründet und wandelte sich 1890 zur Baugenossenschaft.

Höhepunkt in der Weimarer Republik.

Grundsätzlich verhält sich die Entwicklung der Baugenossenschaften in Abhängigkeit zur empfundenen Wohnungsnot, den Finanzierungsmöglichkeiten und den politischen Rahmenbedingungen. Die meisten Gründungen gab es in der Weimarer Republik, auch als (mittelfristige) Folge des Ersten Weltkriegs. Hier muss auch die Entstehung der HANSA 1925 eingeordnet werden.

Zum Kriegsende 1918 existierten etwa 1.400 Baugenossenschaften in Deutschland. Bis 1928, nach Jahren staatlicher Förderpolitik, hatte sich die Anzahl auf ca. 4.100 fast verdreifacht. „Ihre Bedeutung war insbesondere in den Städten derart gewachsen, dass zeitgenössische Berichte den Begriff ‚Baugenossenschaft‘ oftmals als Synonym für gemeinnützigen Wohnungsbau insgesamt verwendeten“ (Bassermann). Mit der Weltwirtschaftskrise ab 1929 waren die Genossenschaften gleich mehrfach bedroht. Der Kapitalmarkt war zusammengebrochen, der Wohnungsbau hatte sich in den Folgejahren insgesamt fast halbiert. Zusätzlich gefährdete Massenarbeitslosigkeit die Mieteinnahmen.

Der nationalsozialistischen Ideologie war das demokratische Organisationsprinzip zuwider. Im „Völkischen Beobachter“ vom 15. März 1933 heißt es: „Die heutige Idee (...) wird mit der Zeit des sterbenden Kapitalismus selber ihr Ende finden; die Führer des Genossenschaftswesens werden die Schwingungen der neuen Zeit erkennen müssen“ (zitiert nach Brendel). Leitende Positionen sollten mit linientreuem Personal besetzt werden. Demokratische Kontrollmechanismen durch die Mitglieder wurden zurückgefahren, eine Verbandspflicht eingeführt und Fusionierungen angeordnet. Zentralisierung und Kontrolle waren die neuen Leitplanken. Bis zu welchem Grad ein Personalwechsel und auch die sogenannte Arisierung der Mitgliederschaft tatsächlich in die Praxis überführt wurden, variiert von Fall zu Fall. Dennoch: Keine Genossenschaft konnte sich der Gleichschaltung widersetzen.

Andererseits war das Baugenossenschaftswesen wohl einfach zu bedeutsam, um es zu verbieten. Den Machthabenden konnte nicht daran gelegen sein, die Wohnungslage unnötig zu verschärfen. Vielmehr wurde unterstellt, die nationalsozialistische Parole „Gemeinnutz geht vor Eigennutz“ sei ursprünglich ein Motto der Genossenschaften und somit Beleg gemeinsamer historischer und kultureller Wurzeln. Allerdings drehte sich ab jetzt alles um die „Volksgemeinschaft“ statt um die selbstgewählte Gemeinschaft von Mitgliedern und Nachbarinnen und Nachbarn.

Die zuvor freien Bauvereine sollten als „Organe der öffentlichen Wohnungs- und Siedlungspolitik“ (Bassermann) fungieren. Manche wurden zur Umsetzung von Neubauprojekten eingesetzt. Ab 1936 wurde im Rahmen des kriegsvorbereitenden Vierjahresplans der Bau sogenannter Arbeiterwohnstätten vor allem in der Nähe kriegsrelevanter Industrieanstaltungen gefördert. Jedoch erlahmte die Bautätigkeit oft aus Material- und Arbeitskräftemangel. In Hamburg flossen die Ressourcen vor allem in Repräsentationsbauten, Kasernen oder Bunker.

Unterschiedliche Entwicklungen in Ost und West.

In den ersten Nachkriegsjahren geht es zunächst um Konsolidierung auf personeller, organisatorischer und natürlich vor allem auf baulicher Ebene. Viele Genossenschaften verloren mit den alliierten Luftangriffen einen Großteil ihrer Häuser, viele Gebäude waren zumindest stark beschädigt. Schritt für Schritt begann man zunächst mit der Reparatur, dann mit ersten Neubauten. Insgesamt herrschte eine massive Wohnungsnot, an deren Beseitigung in den Folgejahren die Genossenschaften einen großen Anteil haben sollten.

In Westdeutschland war der Mietwohnungsbau angetrieben durch umfangreiche staatliche Zuschüsse und Darlehen. Nach dem Wohnungsbaugesetz von 1950 sollten innerhalb von sechs Jahren 1,8 Millionen Wohnungen errichtet werden. Die Hauptakteurinnen und -akteure waren sowohl private Eigentümer*innen als auch Wohnungsbaugesellschaften und natürlich die Genossenschaften, die ihre Mitgliederzahl zwischen 1952 und 1978 auf 1,5 Millionen verdoppeln konnten. Im gleichen Zeitraum sank jedoch die Anzahl der Bauvereine von 1.600 auf 1.200. Entscheidend hierfür war ein anhaltender Trend zur Verschmelzung. Einige Genossenschaften zählten nun mehrere Tausend Mitglieder. In diesem Zuge trat das Ehrenamt auf der Leitungsebene in den Hintergrund. Es etablierten sich professionelle Strukturen.

Nach der Doktrin der DDR galten die bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften trotz ihres sozialen Charakters als Relikt einer dezidiert kapitalistischen Bauwirtschaft. Genossenschaftseigentum konnte hier keine Zukunft haben.

Unter dem Druck der Proteste im Juni 1953, in denen sich auch wohnungsbaupolitische Forderungen artikulierten, etablierte man ab 1954 ein eigenes sozialistisches Genossenschaftsmodell. Die sogenannten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) lassen sich einordnen als eine Form des Werkswohnungsbaus unter staatssozialistischen Vorzeichen. Betriebe und Gewerkschaften waren dazu angehalten, AWG-Mitglieder zu unterstützen. Von diesen wiederum wurden der Erwerb von Anteilen sowie Eigenleistungen beim Bau erwartet. Das Modell erwies sich rasch als erfolgreich, nicht zuletzt, weil eine AWG-Wohnung dreimal schneller zur Verfügung stand als eine kommunale. 1954 gab es 270 AWGs, in den 80er-Jahren etwa 900. Auf dem Höhepunkt der Expansion lebten über 15 % der Bevölkerung in AWG-Beständen. Die frühe Expansion war auch möglich, weil der Staat – in der Absicht, den kommunalen Wohnungsbau zu entlasten –, Bauland zur Dauernutzung vergab. Mit der industriellen Plattenbauweise ab den 60er-Jahren und einer zunehmenden planwirtschaftlichen Organisation trat die Bauherrenfunktion in den Hintergrund. Stattdessen wurden Wohnungsbaukontingente zugeteilt.

Mit der Vereinigung beider deutscher Staaten haben sich die AWGs in Genossenschaften nach westdeutschem Genossenschaftsrecht transformiert. Viele haben auch ihren Namen geändert.

Heute gibt es im Bundesgebiet rund 2.000 Baugenossenschaften. Sie verwalten ca. 2,2 Millionen Wohnungen, was etwa 10% des gesamten Mietwohnungsbestands entspricht. In Hamburg sind es sogar 20%. Mehr als fünf Millionen Menschen leben in diesen Wohnungen. Die durchschnittliche Kaltmiete ist flächendeckend geringer als bei anderen Wohnungsunternehmen. Auch Leerstand und Fluktuation fallen deutlich geringer aus. 150.000 Genossenschaftswohnungen weisen eine Mietpreis- oder eine Belegungsbindung oder beides auf. Mit 23% ist der Rentner*innen-Anteil bei Genossenschaften höher als bei anderen Marktteilnehmenden.



Kaltenbergen, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 1968

So geht Genossenschaft

Unter Genossenschaft wird verstanden „eine Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl mit dem Zweck, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes zu fördern“ (Gabler).

Die rechtliche Grundlage bildet das Genossenschaftsgesetz (GenG), in dem sämtliche Aspekte von der Errichtung über die Struktur bis hin zur Auflösung geregelt sind. Jede Genossenschaft muss demnach über eine Satzung als innere Verfassung verfügen und Mitglied eines Prüfverbands sein, der die Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit der Institution sicherstellt.

Auf einige Vorläufer in den deutschen Einzelstaaten, vor allem Preußen, folgte im Mai 1889 das „Reichsgesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“. Bis heute gab es erstaunlich wenige Anpassungen. 1973 wurde die Leitung der Genossenschaften (Vorstand und Aufsichtsrat) nach dem Vorbild von Unternehmen professionalisiert. 2006 wurden die Förderzwecke erweitert und die Mindestanzahl der Gründungsmitglieder auf drei reduziert.

Demokratische Praxis für gemeinsamen Erfolg.

Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, bei der die Mitglieder im Zentrum stehen. Die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung ist daher das wichtigste Organ. Das Handeln der Genossenschaft richtet sich allein an dem durch die Mitglieder formulierten Ziel aus. Bei der Baugenossenschaft ist es die Schaffung günstigen Wohnraums für die Mitglieder, die zugleich Miteigentümer*innen des genossenschaftlichen Vermögens – in Form von Einlagen, Immobilien oder Grundstücken – sind. Diese Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt, das heißt, jedes Mitglied erhält potenziell eine Verzinsung des Anteils am Gesamtkapital.

Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder großer Genossenschaften aus ihrem Kreis Vertreter*innen. Die Vertreterversammlung wiederum wählt den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und kontrolliert ihn zugleich. Der Vorstand stellt die Mitarbeitenden ein und leitet die Genossenschaft im Sinne ihrer Mitglieder.

Zunächst begründet sich der demokratische Charakter durch die formale Souveränität der Mitglieder und die selbstverwaltete Gemeinschaft Gleichberechtigter. Anders als etwa bei den Anteilseignern und Anteilseignern einer Aktiengesellschaft, verfügen die Mitglieder der Genossenschaft über je eine Stimme, unabhängig von der Höhe des Anteils.



1932. Mitglieder mit Spaten im Bergedorfer Heerweg

Wertvoll in einem größeren Kontext wird die Genossenschaft als Feld lebendiger demokratischer Praxis. Wie gestaltet sich der langfristige Kurs? Wie werden Ressourcen eingesetzt? Wofür werden Überschüsse verwendet? Wie soll die Genossenschaft als Unternehmen, als Arbeitgeberin, als öffentliche und stadtpolitisch wirksame Institution aufgestellt und ausgerichtet sein? Jedes Mitglied ist angehalten, sich an der Beantwortung dieser Fragen durch Wahlen zu beteiligen. Dazu gehören auch die Kommunikation im Vorfeld, der Austausch von Interessen, das Bilden der eigenen Meinung und das Werben von Mitstreitenden. Ebenso können sich alle für ein Amt bewerben, sich etwa in den Aufsichtsrat wählen lassen oder als Mitglieder-Vertreter*in für die Interessen der Nachbarschaft sprechen. Prozesse sind transparent, demokratisch legitimiert und Beschlüsse in gegenseitigem Respekt von allen zu tragen.

Mitglieder statt Mieter*innen.

Im kommerziellen Wohnungsmarkt sind Mieter*innen stets Mieter*innen auf Zeit. In der Genossenschaft dagegen gibt es im Grunde keine Mieter*innen, sondern nur Mitglieder bzw. Miteigentümer*innen. Deswegen gibt es auch keine Mietverträge, sondern Nutzungsvereinbarungen für das (Gemeinschafts-)Eigentum.

Den Mitgliedern der Genossenschaft kann grundsätzlich nicht gekündigt werden. Es gibt keine Preissteigerungen aus Profitinteresse, keine Eigenbedarfskündigung. Mit ihrem Beitritt erwerben die Mitglieder ein Wohnrecht auf Lebenszeit, und dieses geht im Todesfall gegebenenfalls sogar auf die folgende Generation über. Mit Mietpreisen meist deutlich unterhalb des Mietenspiegels stehen Genossenschaften für einen sozialen Ausgleich. Auch dadurch ist es vielen Menschen überhaupt erst möglich, Jahrzehnte in Stadtteilen zu leben, in denen die dramatischen Preissteigerungen des freien Wohnungsmarkts zu enormen Verdrängungsprozessen führen und das Grundrecht auf Wohnen längst infrage stellen.

Immaterielles Kulturerbe der Menschheit.

2014 haben sich die Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft bei der UNESCO für die Anerkennung der Genossenschaftsidee als Immaterielles Kulturerbe der Menschheit eingesetzt. Mit Erfolg. Denn 2016 wurde die Aufnahme in die UNESCO-Liste beschlossen. Zur Begründung heißt es dazu bei der Deutschen UNESCO-Kommission: „Durch die Kulturform der Genossenschaften kommt bürgerschaftliches Engagement im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich jenseits von privaten und staatlichen Wirtschaftsformen zum Ausdruck. Die Genossenschaftsidee erweist sich als sehr dynamisch und einflussreich und eröffnet weniger privilegierten Bevölkerungsschichten neue Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe. Sie greift grundlegende Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaft auf und überträgt sie in die ökonomische Praxis. Die Genossenschaftsidee trägt zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen bei und wird durch kreative Veränderungen immer wieder an moderne Gegebenheiten angepasst.“

Auch global findet der genossenschaftliche Zusammenschluss höchste Anerkennung. So haben die Vereinten Nationen das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Unter dem Motto „Cooperatives Build a Better World“ soll auf ihre weltweite Bedeutung zur Erreichung der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Social Development Goals, SDGs) hingewiesen werden.

Hamburg baut auf Genossenschaften.

In Hamburg gibt es heute rund 30 größere Organisationen, die im Verein der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften organisiert sind und deren Bestand sich über nahezu alle Stadtteile und sogar bis ins nahe Umland erstreckt. Der Zusammenschluss existiert seit 1976. Er dient der Vernetzung, dem Austausch und der gemeinsamen Kommunikation gegenüber Politik, Öffentlichkeit und den Mitgliedern. Die HANSA gehört mit über 10.000 Wohnungen zu den großen Akteurinnen und Akteuren.

Zusammen betrachtet verfügen die Hamburger Genossenschaften über rund 135.000 Wohnungen. Das entspricht 20% aller Mietwohnungen. 25% der Genossenschaftswohnungen sind derzeit öffentlich gefördert. 230.000 Menschen sind Mitglied. Bezieht man Kinder und Lebenspartner*innen mit ein, leben mindestens noch einmal so viele unter einem Genossenschaftsdach. Sie alle profitieren von einer Netto-Kaltniete, die sich seit Jahren (Zahlen: 2018 bis 2023) rund 20% unterhalb des Mittelwerts des Hamburger Mietenspiegels bewegt.

Nicht nur im Wohnungs-, sondern auch im Arbeitsmarkt und in der Hamburger Wirtschaft überhaupt sind die Baugenossenschaften ein wichtiger Faktor. 1.550 Mitarbeitende verschiedener Disziplinen und Gewerke, von der Ingenieurin bis zum Service-Mitarbeiter, sind direkt angestellt. In vielen Berufen wird ausgebildet. Ferner sind Genossenschaften Auftraggeberinnen fürs Handwerk, für Bau- und Dienstleistungsunternehmen sowie das Baustoffe produzierende Gewerbe.

Das Unternehmen HANSA

Mit mehr als 14.000 Mitgliedern und über 10.000 Wohnungen ist die HANSA heute eine der größten Akteurinnen im Hamburger Wohnungsmarkt. Daraus ergeben sich nicht nur vielfältige Aufgaben und Anforderungen, sondern auch eine große Verantwortung. Wie jedes erfolgreiche Unternehmen hat sich auch die Genossenschaft strukturell und strategisch darauf eingestellt.

Dienstleisterin für die Mitglieder.

Bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, muss und wird immer der zentrale Zweck der HANSA bleiben. Längst jedoch geht es in der Genossenschaft nicht mehr nur um den Raum an sich. Vielmehr hat sich die HANSA zu einem ganzheitlich aufgestellten und hochprofessionalisierten Dienstleistungsunternehmen entwickelt.

Nur so sind Neubauprojekte und ist die Bestandsentwicklung überhaupt in einem immer komplexeren ökonomischen und politischen Umfeld organisierbar. Gleiches lässt sich sagen für die Verwaltung, für die internen Prozesse oder für die Kommunikation gegenüber Mitgliedern und der Öffentlichkeit. Was heute bei der HANSA entschieden wird, betrifft viele Tausend Menschen, die zugleich Teilhaber*innen sind.

Das Angebot der HANSA ist also zunächst ein Dienst an ihren Mitgliedern. Die Dienstleistungsorientierung ist neben Gemeinschaft, Sicherheit, Menschlichkeit oder Vertrauen seit Jahren als zentraler Wert im HANSA-Leitbild verankert. Im täglichen Handeln zeigt sie sich beispielsweise sehr konkret beim HANSA-Mieter-Service.

Das 22-köpfige Team kümmert sich nicht nur um Nutzungsverträge, Kündigungen oder Zahlungen, sondern hat auch eine ausgewogene Belegungspolitik und das individuelle Interesse der Mitglieder im Blick. Dazu gehören die Einzelfallhilfe, Konfliktgespräche und ein zugewandtes Beschwerdemanagement. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen bietet die HANSA nicht nur Übergangswohnungen, sondern unterstützt je nach Bedarf auch bei Planung und Umzug. Kommerzielle Immobilienverwaltungen handeln im Interesse der Vermieter. Die Genossenschaft dagegen ist zuerst für die Mitglieder da.

Das Unternehmen HANSA zeichnet sich auch durch eine Vielfalt der Tätigkeitsfelder aus. Aktuell engagieren sich rund 160 Mitarbeitende z.B. im Regiebetrieb, im Finanz- und Rechnungswesen, im Mieter-Service, im Marketing, als Hauswart, im technischen Bestandsmanagement, im IT-Service und mehr. Dabei ist die HANSA nicht nur Arbeitgeberin, sondern bildet auch aus, insbesondere Immobilienkaufleute.

Ein strategischer Kompass für die Genossenschaft von morgen.

Prägend für die Weiterentwicklung des Unternehmens HANSA Baugenossenschaft ist die Strategie „HANSA 360 Grad“. Sie nimmt wirtschaftliche, ökologische und personelle Herausforderungen in den Blick und untersucht Potenziale für die Zukunft. Wie können wir noch nachhaltiger wirtschaften? Mit welchen Maßnahmen können wir den Service gegenüber Mitgliedern weiter verbessern? Was macht uns als Arbeitgeberin attraktiv? In welcher Kultur wollen wir arbeiten? Wie können wir Mitarbeitende wirkungsvoll fördern?

Eine Aufgabe der umfassenden Organisationsentwicklung ist die Optimierung und Standardisierung von Prozessen – mit dem Ergebnis schlanker, schneller und transparenter Abläufe, auch unter Nutzung von Digitalisierung und Automatisierung. Ferner gibt es seit Anfang 2025 mit der HANSA-App einen weiteren Kommunikationskanal.

Raum für modernes Arbeiten.

In der Zusammenarbeit steht die HANSA für eine bereichsübergreifende Projektstruktur, für offene Kommunikation, für Lösungsorientierung und Eigenverantwortung. Persönliche Kompetenzen können dadurch passgenau zum Einsatz kommen, was die Zufriedenheit für einzelne Mitarbeitende und für das ganze Team stärkt und den Service weiter verbessert.

Räumlichen Ausdruck findet die innovative Arbeitsweise in der neu errichteten und Ende 2024 bezogenen HANSA-Zentrale in der Drosselstraße. Nicht feste Arbeitsplätze, sondern transparente und flexibel nutzbare, auf unterschiedliche Tätigkeiten ausgerichtete Flächen charakterisieren den Wandel der HANSA. Kommunikative Situationen, konzentrierte Einzelarbeit, Videokonferenzen oder gemeinsame Aktivitäten – alles hat hier seinen perfekten Platz. In die Gestaltung war das komplette HANSA-Team über einen mehrstufigen Prozess einbezogen.

Beispiel für nachhaltiges Bauen.

Der Umzug der Zentrale illustriert auch den hohen Stellenwert, den nachhaltiges Bauen bei der HANSA schon heute innehat. Für den Neubau in der Drosselstraße wurden der Altbestand schonend abgebrochen und wiederverwertbare Stoffe sorgfältig getrennt. Für Roh- und Ausbau kamen wo immer möglich ökologische Baustoffe zum Einsatz. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärmeanschluss und eine klimaschonende Eispeicher-Wärmepumpe.

Der bisherige HANSA-Sitz im Lämmersieth wird in der Substanz erhalten und für die Errichtung von 28 Wohnungen aufwendig umgebaut. Fenster, Fensterbänke, Heizkörper, Brandschutztüren, Treppenhäuser, Aufzug – alles was sich in gutem Zustand befindet und heutigen Ansprüchen vollends genügt, darf bleiben. Für weitere Bauteile und Materialien wird auf nachhaltige Produkte zurückgegriffen. Für die technische Einrichtung z. B. zur Be- und Entlüftung setzt die HANSA bewusst auf die einfache und günstigere Variante, die in der Regel langlebiger und daher nachhaltiger ist.

Selbst wenn auf diese Weise der aktuell höchste Effizienzstandard nicht erreicht werden kann, ist doch die Ökobilanz unterm Strich deutlich positiver als bei einem Neubau. Durch die Verwendung der vorhandenen Stahlbeton-Skelettstruktur werden über 5.700 Tonnen Material und ca. 800 Lkw-Transportfahrten eingespart.

Vernetzte Akteurin in der Stadtentwicklung.

Als eine der großen Baugenossenschaften der Stadt hat die HANSA längst eine Bedeutung erlangt, die über die eigentliche Institution hinausweist. Zum einen gilt: Was die HANSA baut, prägt das Bild von und das Leben in Hamburg, und zwar nicht nur mit Blick auf die Mitglieder der Genossenschaft. Darüber hinaus ist die HANSA ganz selbstverständlich und immer stärker mit anderen Einrichtungen, Unternehmen, Behörden, Vereinen etc. vernetzt.

Gemeinschaftsprojekte, Kooperationen, Mitgliedschaften erweitern die Möglichkeiten der HANSA und werden angesichts wachsender Herausforderungen immer wichtiger. Die Neubauprojekte der jüngeren Vergangenheit – etwa das Winterhuder Pergolenviertel, das Quartier Haferblöcken in Billstedt oder Strandkai und Baakenhafen in der HafenCity – wurden zusammen mit verschiedensten Akteurinnen und Akteuren, darunter auch Genossenschaften, geplant und realisiert.

Die HANSA ist Mitglied im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, in dem Senat, Wohnungswirtschaft und Mietervereine „konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes“ festlegen – mit der Perspektive, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu schaffen. Ferner ist die Genossenschaft auf Verbandsebene engagiert. Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind wichtige Plattformen für die Aufrechterhaltung einer sozial verträglichen Wohnungswirtschaft insgesamt.

Verbunden ist die HANSA als Auftraggeberin, Kundin oder Partnerin selbstverständlich mit Bauunternehmen, Handwerksbetrieben, Dienstleistenden sowie Akteurinnen und Akteuren aus Stadtplanung und Architektur, mit Finanzinstituten oder Förderinstitutionen wie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank IFB. Als Vermieterin kooperiert die Genossenschaft mit sozialen Organisationen und Initiativen – sei es die Einrichtung „Leben mit Behinderung“, die Arbeiterwohlfahrt e.V. (AWO) oder das Evangelische Werk für Diakonie und Entwicklung e.V.–, die auf ihre Weise einen wichtigen Beitrag für nachhaltiges Zusammenleben in den Quartieren leisten.

Was magst du an
deinem Quartier?



„Die tolle
Nachbarschaft.“

INGRID PETERS, MITGLIED

„Ich finde es toll, dass sich die HafenCity jede Woche weiterentwickelt. Es ergeben sich immer wieder neuartige, spannende Perspektiven, Gesprächsanlässe und Gelegenheiten, die steife Brise an unserer schönen Elbe zu genießen.“

JANINA VERNAL SCHMIDT, MITGLIED



„Mir gefällt, dass wieder junge Familien in unser Quartier ziehen, der Spielplatz belebt ist und wir seit kurzer Zeit wieder einen Lebensmittelmarkt haben, der zu Fuß zu erreichen ist.“

JENS SCHWIEGER, MITGLIED UND EHEMALIGER AUFSICHTSRAT

„Ich mag die Nähe zum Stadtpark und den Baustil, der mich an das alte Barmbek erinnert.“

NINA STRAHL, MITGLIED





„Wir leben mitten im Grünen und dennoch in der Stadt. Besonders wenn man einen Hund hat, ist der gegenüberliegende Park dafür prädestiniert. Außerdem ist die Hausgemeinschaft nett hier.“

JÜRGEN MEIER, MITGLIED

„Wir haben einen schönen Park bei uns, in dem man sitzen kann und auch Leute trifft.“

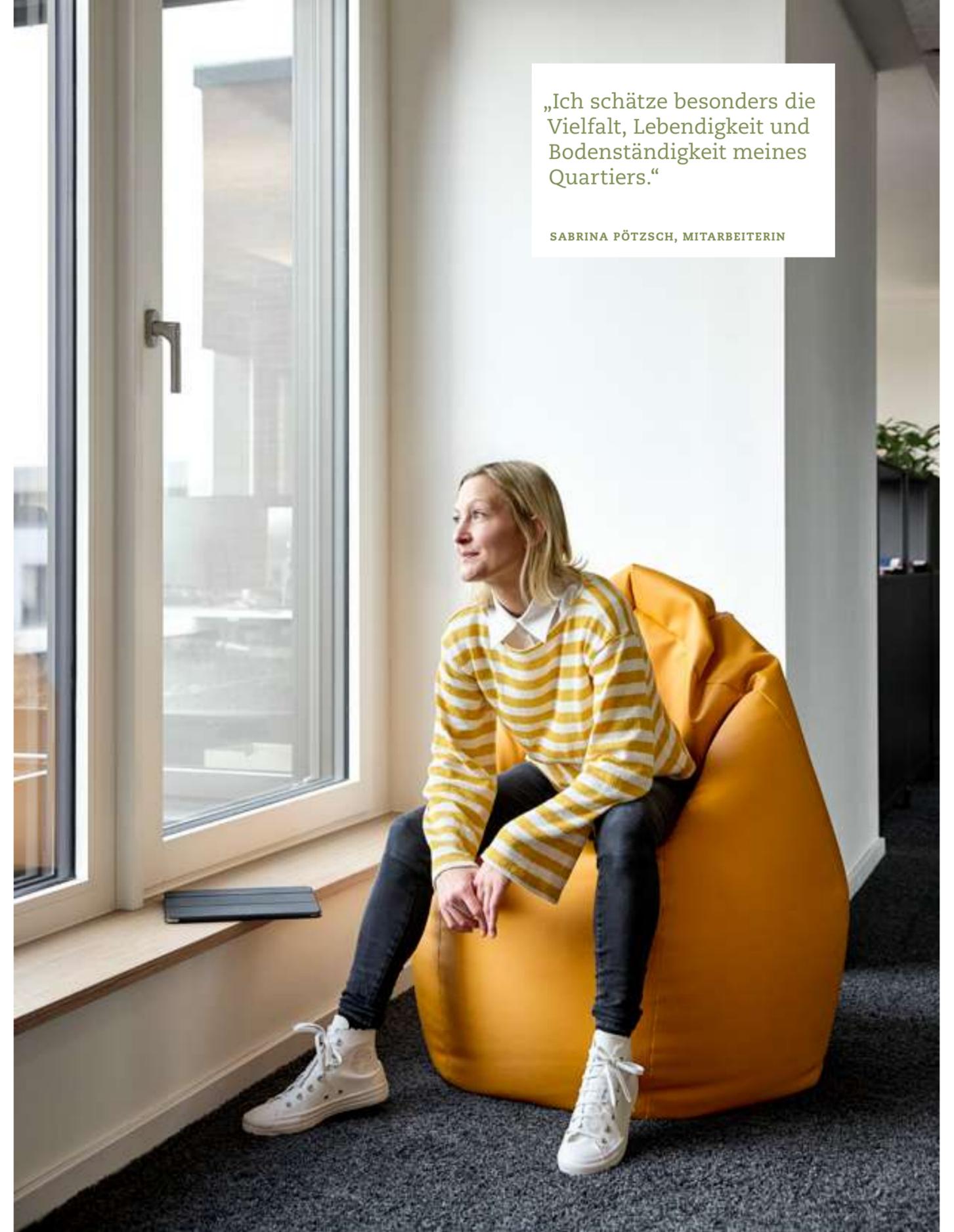
KARL-HEINZ SCHWABROH, MITGLIED





„Kurz vor der Coronapandemie haben wir hier das Wohnanlagenfest für uns entdeckt. Das hat der Gemeinschaft noch einen richtigen Schub gegeben.“

OLAF ANDRESEN, MITGLIED



„Ich schätze besonders die Vielfalt, Lebendigkeit und Bodenständigkeit meines Quartiers.“

SABRINA PÖTZSCH, MITARBEITERIN

„Ich freue mich über die Begeisterung in meiner Gymnastikgruppe und die harmonische Zusammenarbeit der verschiedenen Gruppen im Nachbarschaftstreff.“

HEIDELIES HINSCH, MITGLIED

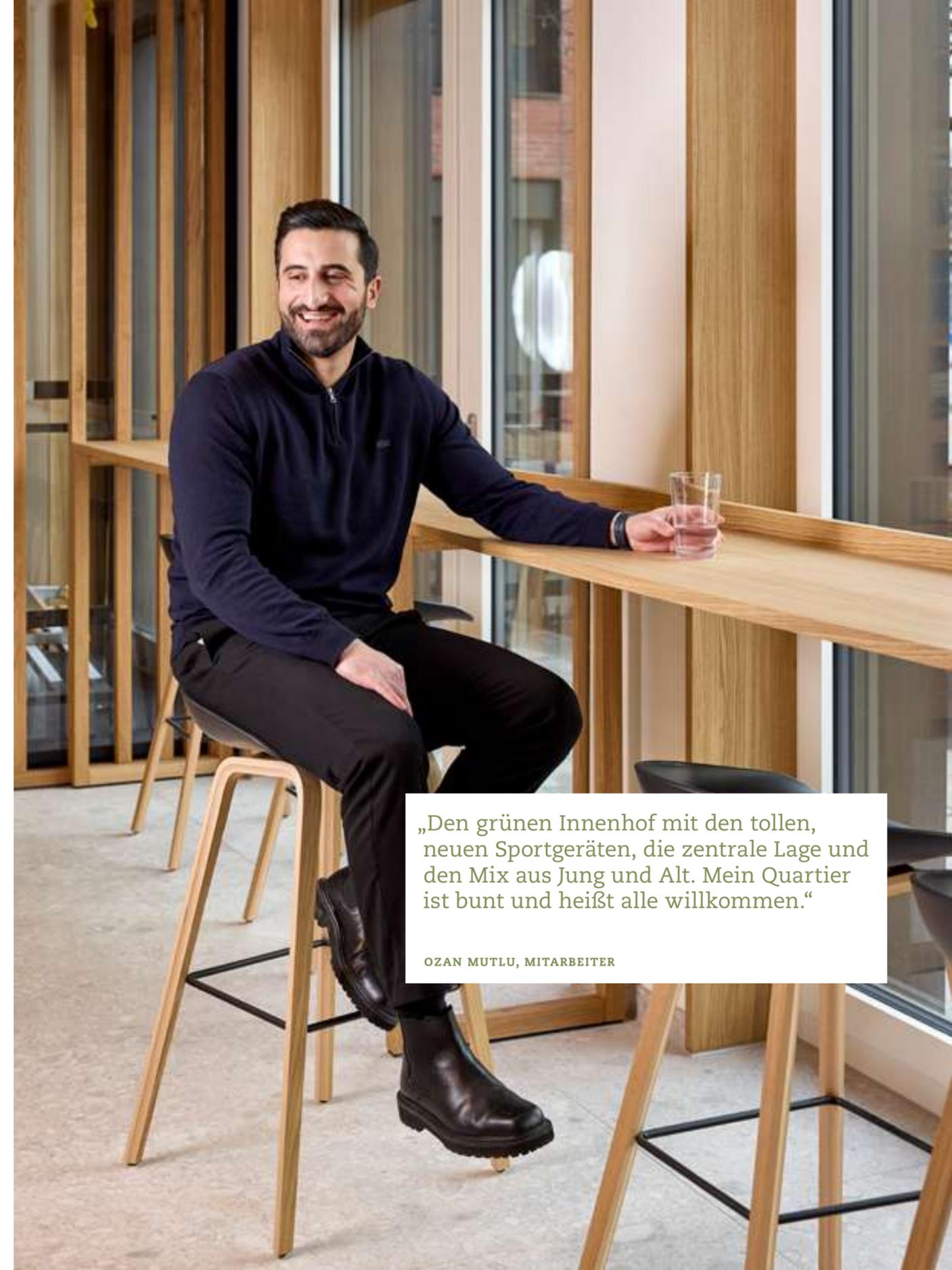


„Die HafenCity bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil, moderner Architektur und maritimem Flair.“

JANINE LEHMANN, MITGLIED



Was magst du an deinem Quartier?



„Den grünen Innenhof mit den tollen, neuen Sportgeräten, die zentrale Lage und den Mix aus Jung und Alt. Mein Quartier ist bunt und heißt alle willkommen.“

OZAN MUTLU, MITARBEITER



„Die grüne und ruhige Oase mit zentraler Citylage #Gallierdorf, den einzigartigen Gemeinschaftsgrill in der Anlage und die meist entspannte Parksituation vor der Tür.“

RIGO ENGELMANN, MITGLIED

„Den Innenhof, in welchem die vielen Kinder des Quartiers geschützt miteinander spielen können – mitten auf dem Kiez. Und die gute Haustechnik, die bereits vor etwa 20 Jahren mit Wärmerückgewinnung geplant wurde.“

URSULA SCHÜTT-BURMESTER, AUFSICHTSRÄTIN



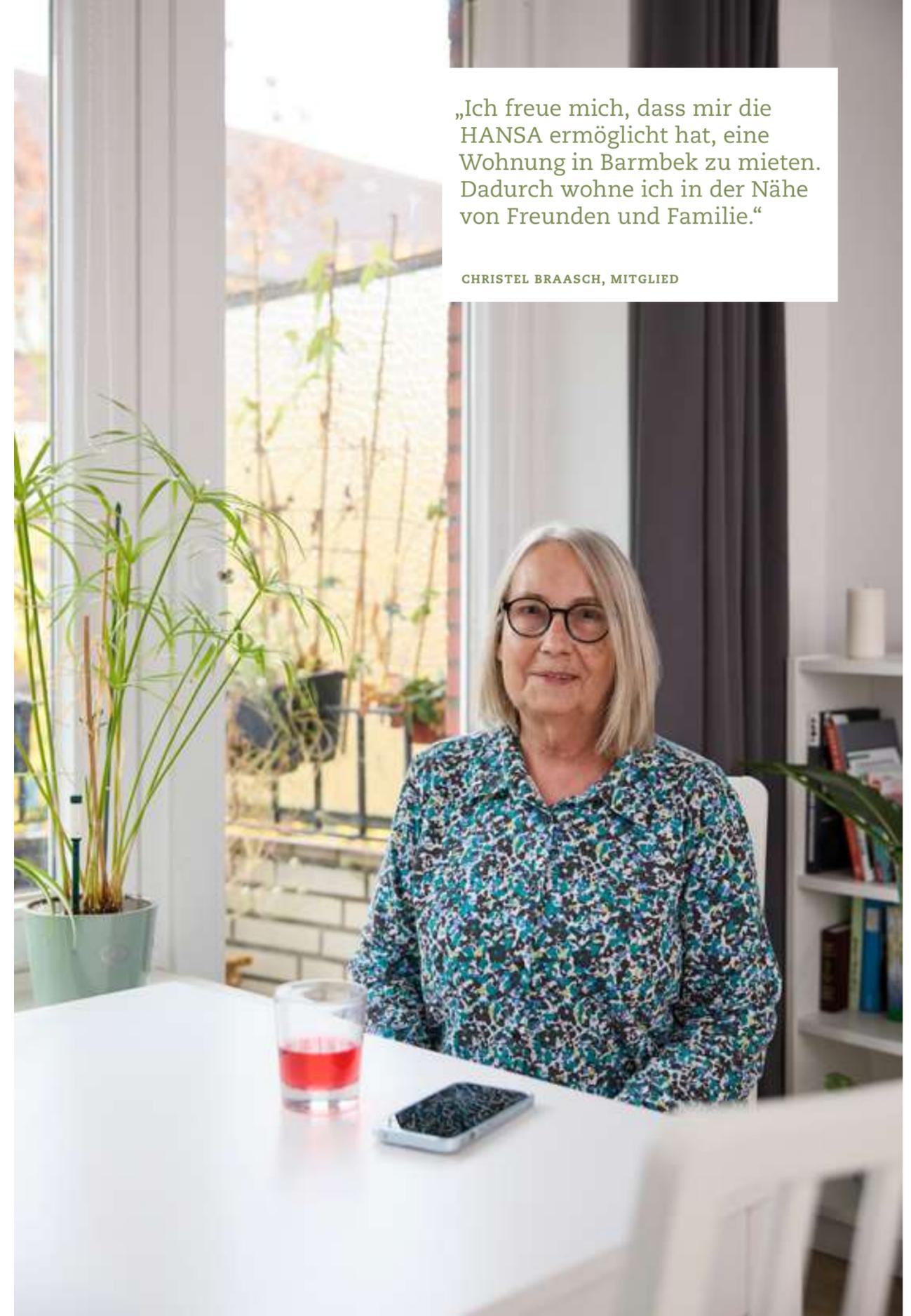
„Den Blick auf die Elbe und die vorbeifahrenden Schiffe.“

MATTHIAS EINHOFF, MITGLIED



„Ich freue mich, dass mir die HANSA ermöglicht hat, eine Wohnung in Barmbek zu mieten. Dadurch wohne ich in der Nähe von Freunden und Familie.“

CHRISTEL BRAASCH, MITGLIED





„Das Schöne ist, dass ich die Möglichkeit habe, mittwochs zum Nachbarschaftstreff zu gehen. Da laufe ich nur um die Ecke.“

INGRID RUMP, MITGLIED

„Jeden Morgen fahre ich von der HafenCity in die Stadt. Ich genieße es, abends auf meine Insel zurückzukehren und mein Zuhause in einer einmaligen und ruhigen Umgebung genießen zu können.“

CHRISTOPH BARTELS, MITGLIED





„Unsere Wohnanlage ist energetisch auf Stand.“

MICHAEL SCHAFFARCZYK, MITGLIED



„Die tolle Nachbarschaft, die einen dorfähnlichen Charakter hat – und das trotz der Nähe zur Innenstadt.“

SANDRA BORCHERT, MITGLIED

„Die Feste im Nachbarschaftstreff. Mittwochs am Nachmittag spielen die Männer Skat. Wir Frauen spielen Doppeldomino. Im Herbst essen wir immer Grünkohl.“

INGRID DANKERT, MITGLIED



„Orange County (so heißt unsere Lokstedter Anlage) bringt – ohne Autoverkehr, aber dafür mit ganz viel Platz für Spiel und Gespräch – die Nachbarinnen und Nachbarn zusammen.“

JOHANNES HIELSCHER, MITGLIED

A woman with short grey hair, wearing a blue and white striped long-sleeved shirt and light-colored pants, stands on a balcony. She is leaning on a metal railing. The background shows a green lawn and trees. A semi-transparent white box with text is overlaid on the right side of the image.

„Hier unterstützen wir
uns gegenseitig. Ich
helfe zum Beispiel
älteren Nachbarn beim
Einkauf.“

WALTRAUD BEHN, MITGLIED



„Die allgemeine verkehrsgünstige
Lage und die örtliche Anbindung des
Jacobiparks.“

PETER BEYERSDORF, MITGLIED



„Dass ich hier schon 26 Jahre und dabei im dritten Haus wohne. Ich habe das Quartier nie verlassen. Ich kenne die meisten meiner Nachbarn und sie mich.“

YVONNE DETTMER, MITGLIED



„St. Pauli ist für mich Heimat, Herz und Vielfalt. Ich liebe den Mix aus Menschen, Kulturen und Geschichten, der unser Quartier so einzigartig und nahbar macht. Unser Blick auf die Elbe erinnert mich jeden Tag daran, wie lebendig und offen dieser Ort ist.“

PIERRE G'DANITZ, MITGLIED



„Es gibt hier sehr viel Grün, große Bäume, Büsche und Blumen. Die Beete pflegen die Mieter selbst.“

RENATE DITTRICH, BEWOHNERIN

„Die tolle, zentrale Lage
und das gute Verhältnis
zu unseren Nachbarn.“

JOACHIM KIRCHNER, GEWERBETREIBENDER



„Gemeinsames Spielen aller Kinder auf
dem Hof im Sommer.“

ADINA CAILLIAUX, MITGLIED



„Dass alle ehemaligen Reihenausbewohner im Quartier Dudenweg eine neue günstigere Wohnung beziehen konnten, wenn sie wollten.“

GUNNAR MATZ, MITGLIED



„Den Nachbarschaftstreff: Hier habe ich eine sinnvolle Aufgabe, die mich fit hält, fordert und mit vielen Menschen in Kontakt bringt – wunderbar!“

CHRISTEL HAGELWEID, MITGLIED

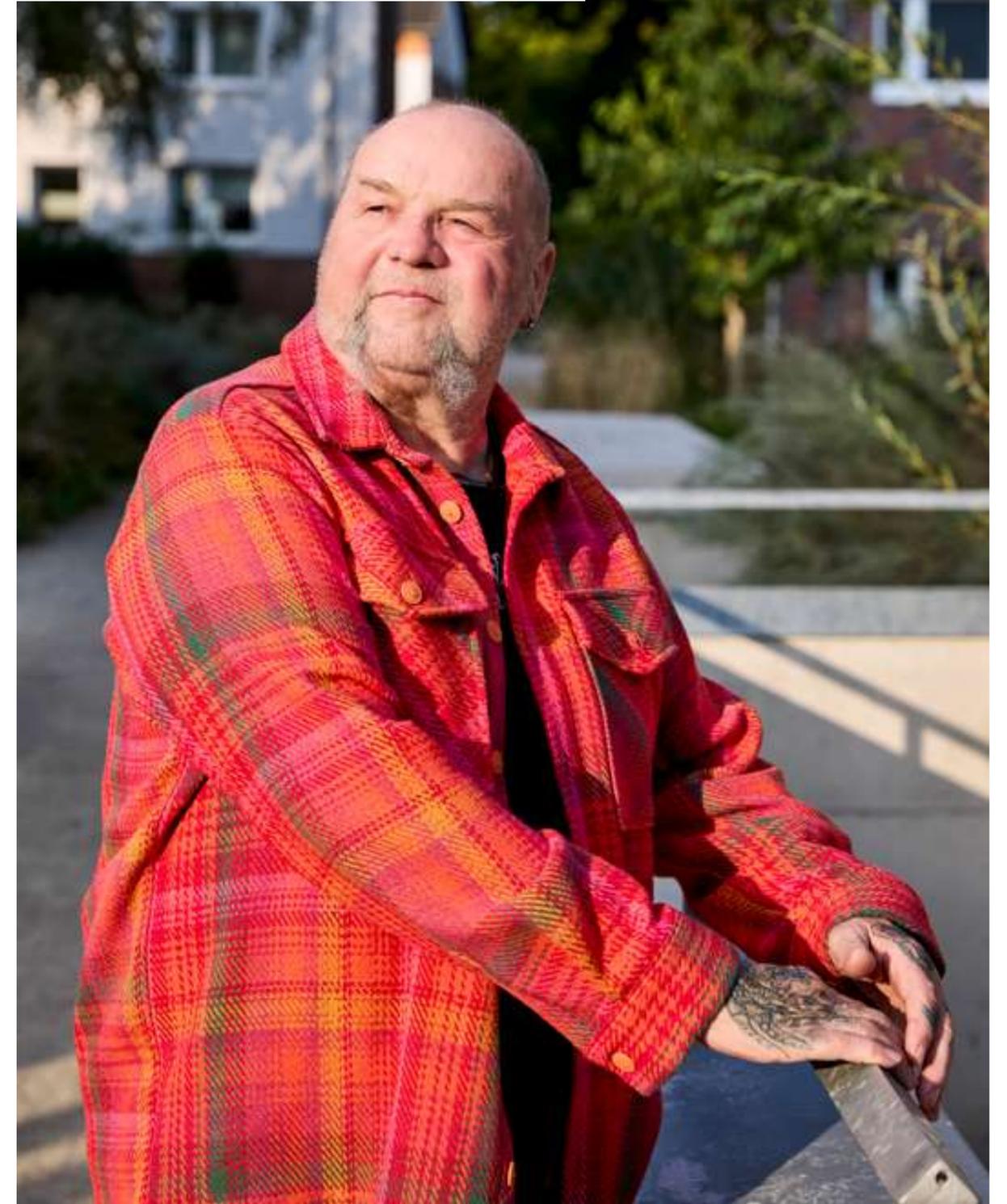


„Wir haben so viel Spaß mit den Nachbarn. Wir treffen uns auch mal auf Kaffee und Kuchen. Das Beste ist, wenn wir Eierlikör über den Balkon trinken.“

UTE BENDHAACK, MITGLIED

„Die Mietergemeinschaft ist einfach knorke.“

JÜRGEN GRABBERT, MITGLIED



Zusammen besser leben

Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Gemeinschaft gehören zum Kern der Genossenschaftsidee. Darüber hinaus sind diese Prinzipien schlicht unerlässlich für das Funktionieren der Institution an sich sowie für ein Zusammenleben in den Quartieren und Nachbarschaften. Entscheidend ist hierbei das konkrete und persönliche Engagement der einzelnen Mitglieder. Daher ist das Ehrenamt ein Grundpfeiler des genossenschaftlichen Lebens, nicht nur für die HANSA.

Den Mitgliedern eine Stimme geben.

Alle können sich in unterschiedlichen Bereichen mit den eigenen Stärken und Interessen aktiv einbringen. Ein klassisches Ehrenamt stellt die Mitgliedervertretung dar. Die Vertreter*innen werden alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Zusammen bilden sie das genossenschaftliche „Parlament“. Das Gremium wählt den Aufsichtsrat, stimmt über Satzungsänderungen ab, stellt den Jahresabschluss fest und beschließt über die Verwendung der Überschüsse. Die Vertreter*innen haben einen tiefen Einblick. Sie kennen die Aufgaben, Herausforderungen und Projekte der HANSA und entscheiden mit über den Kurs der Genossenschaft.

Heute werden die ca. 14.000 Mitglieder von rund 140 Vertreterinnen und Vertretern repräsentiert. Davon sind 42% Frauen und 58% Männer. Das Durchschnittsalter liegt bei 60 Jahren. Die beruflichen Hintergründe sind sehr unterschiedlich, von der Pflegefachfrau bis zur Anwältin, vom Arzt bis zum Hausmann. Der Aufsichtsrat der HANSA – auch ein Ehrenamt – konstituiert sich aus neun Mitgliedern, die für eine Amtszeit von drei Jahren von der Vertreterversammlung gewählt werden. Sie haben eine wichtige Kontroll- und Beratungsfunktion und arbeiten in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Die konkreten Aufgaben verteilen sich auf einen Bau-, einen Mitglieder- und einen Prüfungsausschuss.

Engagement in den Quartieren.

Neben der Arbeit in den Gremien gibt es viele weitere Bereiche, in denen rund 130 Mitglieder (darunter 30 Vertreter*innen) ehrenamtlich aktiv sind. Die Bandbreite ist groß, immer aber geht es um die Gestaltung eines lebendigen und integrativen Miteinanders in den Quartieren.

Dazu gehören z.B. die Organisation von Freizeit- und Sportangeboten in den Nachbarschaftstreffs, der Betrieb des HANSA ReparaturCafés in Eilbek oder die Mitarbeit im Vergabeausschuss des HANSA Nachbarschaftsfonds, aus dem nachbarschaftliche Initiativen und Aktivitäten finanziert werden. Viele Mitglieder sind auch temporär engagiert, z.B. mit der Ausrichtung von Festen, Exkursionen oder anderen Projekten. Ferner gibt es tatkräftige Nachbarinnen und Nachbarn, die sich in Koordination mit den HANSA-Regiebetrieben um die Pflege der Vorgärten und Hauseingänge kümmern. Auch das wird selbstverständlich als Ehrenamt betrachtet und erfährt entsprechende Wertschätzung durch die Genossenschaft.

Die Menschen in diesen Ämtern sind ganz verschieden, genauso ihre Motivationen: Im Workshop zur Leitbildentwicklung für das Ehrenamt (2019) zeigte sich eine bunte Vielfalt: eine sinnvolle Aufgabe haben, Nachbarinnen und Nachbarn kennenlernen, das Umfeld aktiv mitgestalten, eigene Interessen mit anderen teilen, Spaß haben, im Kopf fit bleiben, Mitglieder zusammenbringen und für das Miteinander begeistern, Anerkennung bekommen, nicht allein sein.

In den Nachbarschaftstreffs engagieren sich überwiegend Frauen höheren Alters, die über ausreichend Tagesfreizeit verfügen und diese sinnvoll nutzen möchten. Es gibt eine hohe Identifikation mit der Nachbarschaft und mit der HANSA. Manche Ehrenamtliche sind über Jahre, sogar Jahrzehnte aktiv. Das HANSA ReparaturCafé spricht auch Männer an, die dort ihr handwerkliches Geschick zur Verfügung stellen. Viele jüngere Mitglieder engagieren sich eher temporär und themenfokussiert, z.B. Urban Gardening, Flohmarkt, Spieleabend.

Ein Ehrenamt bindet immer auch Ressourcen. Es ist schwierig, hierfür Menschen zu gewinnen, die aufgrund ihrer Lebenssituation voll beruflich und familiär ausgelastet sind. Ehrenamt ist Arbeit. Und auch da, wo es als Vergnügen und als sinnstiftend erlebt wird, konkurriert die Genossenschaft mit dem Engagement in Vereinen, Parteien und mehr.

Ein Ziel für alle: lebendige Nachbarschaft.

„Wohnst du noch oder lebst du schon?“ Die Frage, die einst der Slogan eines schwedischen Möbelhauses aufwarf, stellt sich für die HANSA im Grundsatz nicht. Denn für die Genossenschaft heißt Wohnen immer auch Leben in Gemeinschaft – und für diesen Anspruch gibt es gute Gründe.

Menschen, die ein wirkliches Zuhause haben und sich mit einem Quartier verbunden fühlen, die bleiben auch. Eine lebendige Nachbarschaft steigert das Sicherheitsgefühl, stärkt das Verantwortungsbewusstsein für das Umfeld, verhindert Vandalismus, senkt die Fluktuation unter den Mitgliedern und ermöglicht eine höhere Lebensqualität für alle.

In vormoderner Zeit war das Leben in Gemeinschaft schlicht eine ökonomische Notwendigkeit, aufrechterhalten durch gelebte Praxis und ein enges Normengeflecht. Der Zusammenhalt war noch stärker kulturell verankert als heute. Was wir jetzt als Ehrenamt bezeichnen, war oft ganz selbstverständliche gegenseitige Unterstützung und Hilfe zur Selbsthilfe. Eine zentrale Herausforderung liegt darin, diese lebendige Nachbarschaft und das Miteinander immer wieder herzustellen – in einer Zeit, die immer mehr auch durch Individualismus und Vereinzelung geprägt ist.

Gemeinschaft aktiv fördern.

Die Förderung der Gemeinschaft durch die Organisation der HANSA zielt stets auf langfristige Wirksamkeit ab – und beginnt schon bei der Errichtung einer Wohnanlage. Diese ist nicht nur ein baulicher Prozess, sondern bezieht die Menschen vor Ort gezielt mit ein, etwa bei der Gestaltung von Grünflächen. Sie sind die Expertinnen und Experten.

Neben attraktiven Außenanlagen mit Aufenthaltscharakter ist eine lebendige und verträgliche Nachbarschaft entscheidend für die Wohnzufriedenheit. Die HANSA stellt Räume, z. B. Nachbarschaftstreffs, für Begegnungen und selbst organisierte Projekte zur Verfügung. Sie versteht sich als Impulsgeberin und Unterstützerin nachbarschaftlicher Initiativen. Dies geschieht auch durch den 2016 ins Leben gerufenen und jährlich mit 30.000 Euro ausgestatteten Nachbarschaftsfonds.

Die Genossenschaft weiß: Ehrenamt funktioniert nicht ohne Hauptamt. Die Entwicklung und die Begleitung sind im HANSA-Quartiers- und Veranstaltungsmanagement organisatorisch und personell fest verankert. Die Mitarbeitenden hier fungieren als Ansprechpersonen sowohl für das Vertreterwesen als auch für die vielen weiteren Ehrenämter. Sie suchen mit den ehrenamtlich Engagierten neue, passende Aufgaben, motivieren und vermitteln bei Konflikten. Bei Bedarf helfen sie mit weiterführenden Gesprächen, Schulungen oder Team-Coachings. Für eine konsequente und transparente Ausrichtung der Aktivitäten wurde unter anderem zusammen mit den Aktiven ein Leitbild zum Ehrenamt erarbeitet.

Für den Erhalt des Ehrenamts sind Würdigung und Anerkennung die wichtigsten Faktoren. Das beginnt mit der „Schatzsuche“, mit dem Auffinden der richtigen Tätigkeit, durch die die Ehrenamtlichen ganz individuell für sich Befriedigung und Sinnstiftung erfahren können. Daneben ist es wichtig, das Ehrenamt konkret sichtbar zu machen. Jeder Bericht über eine gelungene Veranstaltung, ein erfolgreiches Projekt, einen erlebnisreichen Ausflug und die Köpfe dahinter sorgt für Anerkennung dieser Arbeit und wirbt zugleich für das Ehrenamt. Außerdem werden die aktiven Mitglieder stärker auch in andere Prozesse der Genossenschaft einbezogen, über Vorhaben informiert, nach ihrer Einschätzung gefragt. Immer geht es dabei um eine Begegnung auf Augenhöhe zwischen den Mitarbeitenden auf der einen und den engagierten Mitgliedern auf der anderen Seite. Zusammen stellen sie das her, was die HANSA auszeichnet: Gemeinschaft.

Grund- und Meilensteine

Im Verlauf von 100 Jahren hat sich die HANSA von einer Initiative weniger Menschen zu einem modernen Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen in Deutschlands zweitgrößter Stadt entwickelt. Der folgende Text will diese Geschichte nachzeichnen. Dabei verstehen wir das Handeln der HANSA und ihrer Protagonistinnen und Protagonisten immer als ein Handeln innerhalb historisch gegebener Bedingungen, Möglichkeiten und Anforderungen. Sich über die Zeit wandelnde politische, ökonomische, demografische, rechtliche und kulturelle Aspekte setzen den Rahmen.

Die Betrachtung folgt meist einer Chronologie. Sie hat nie den Anspruch der Vollständigkeit. Vielmehr wollen wir die für einen Zeitabschnitt prägenden Strukturen und Tendenzen nachvollziehen.

Prolog: HANSA? Welche HANSA?

Wenn wir heute, im Oktober 2025, das 100. Jubiläum der HANSA feiern, dann haben wir zunächst die Gründung des Bauvereins der Hamburger Verkehrsangestellten vor Augen. Rein formal betrachtet ist das der korrekte Ausgangspunkt.

Wir könnten aber ebenso mit der Baugenossenschaft der Postbeamten in Altona beginnen oder mit dem durch Verwaltungsbeamte gegründeten Bauverein Hansa. Beide entstanden ebenfalls 1925. Und beide schlossen sich 1940 der Ursprungsorganisation an. Das Konglomerat firmierte ab diesem Zeitpunkt als HANSA Baugenossenschaft e. G. m. b. H. Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus Mitgliedern der drei Parteien neu gebildet. Zehn Jahre später heißt es in der Festschrift zum 25. Jubiläum: „Diese beiden Genossenschaften geben ihr Bestehen in selbstloser Weise (...) auf mit dem Ziel, durch das Zusammengehen eine größere Schlagkraft im Genossenschaftswesen zu erreichen.“

Verschiedenes wird hier deutlich: Erstens verweist das gemeinsame Gründungsjahr auf einen regelrechten Boom in der Entstehung von Baugenossenschaften als Antwort auf die große Wohnungsnot in Hamburg vor allem seit Ende des Krieges. Bis 1924 gab es inflationsbedingt keinen Wohnungsbau im großen Stil, obgleich die Zahl der Einwohner*innen und Haushalte stark zunahm. 1923 werden 35.000 Wohnungssuchende gezählt, 1928 sogar 50.000. Vor diesem Hintergrund peilte das Hamburger Bauprogramm die Errichtung von 10.000 Wohnungen jährlich an. Die Währungsstabilisierung, die Haftungsbeschränkung im novellierten Genossenschaftsrecht, neue Finanzierungsmöglichkeiten und vor allem der politische Wille, den Wohnungsbau voranzubringen, trieben das Baugenossenschaftswesen ab Mitte der 20er-Jahre stark voran.

Zweitens zeigt sich ein typischer berufsständischer Hintergrund. Viele Baugenossenschaften wurden aus der Arbeiterbewegung heraus gegründet, oft durch Gewerkschaften. Bei anderen Bauvereinen bezog sich die Gemeinsamkeit der Gründer*innen auf ein konkretes Projektvorhaben, eine geteilte Nachbarschaft, ein Quartier, einen Stadtteil. Und sehr häufig eben teilte man den Beruf oder den Arbeitgeber. Straßenbahnführer und -schaffner, Postbeamte, Verwaltungsangestellte, Schiffszimmerer, Buchdrucker, Eisenbahner, Lehrer und andere schufen ihre eigenen Organisationen, viele sind bis heute erhalten.

Drittens war die Vereinigung mehrerer Akteurinnen und Akteure ein Strukturmerkmal der Baugenossenschaftsbewegung insgesamt. Zur HANSA heißt es, der Prüfverband habe 1940 den kleineren Genossenschaften nahegelegt, sich mit anderen zusammenzuschließen. Die Empfehlung mag betriebswirtschaftliche Gründe gehabt haben. Es gab aber daneben auch eine politische Absicht der Nationalsozialisten, im Zuge grundsätzlicher Zentralisierungs- und Steuerungsbestrebungen, möglichst große Einheiten zu schaffen. Ob und inwieweit das in unserem konkreten Fall eine Rolle spielte, ist bisher nicht untersucht.

Durch die Aufnahme der beiden kleineren Genossenschaften vergrößerte sich die Mitgliederzahl der (neuen) HANSA Baugenossenschaft mit einem Schlag auf 888. Zählte der Bestand des ursprünglichen Bauvereins 1939 47 Häuser, 480 Wohnungen, neun Läden und fünf Garagen, so verfügte die neue HANSA über 80 Häuser mit 805 Wohnungen, elf Läden und fünf Garagen. Der Gesamtbestand erstreckte sich nun auch über neue Stadtteile, z. B. Winterhude und Altona. Aber die Geschichte der Fusionen ist noch nicht beendet. 1949 und 1950 nahm die HANSA wiederum vier kleinere Genossenschaften auf und nutzte die so gewonnenen Ruinengrundstücke für Bautätigkeiten der folgenden Jahre.

Die Entwicklung der HANSA hin zum gegenwärtigen Unternehmen hat einen maßgeblichen Antrieb auch in diesen Zusammenschlüssen, durch die ein weiteres organisches Wachstum, auch mit der starken Bautätigkeit ab den 50er-Jahren, wahrscheinlich überhaupt erst möglich wurde.

Es liegt auf der Hand, dass eine bestimmte Größe gerade in der komplexen und kapitalintensiven Bau- und Wohnungswirtschaft nicht nur ein Vorteil, sondern manchmal auch existenziell ist. Zusammenschlüsse bündeln Ressourcen und Kompetenzen, ermöglichen eine größere Baukapazität und bessere Finanzierungsbedingungen. Es gibt mehr Finanzkraft auch für Wiederaufbau und Sanierung. In den Feldern Planung, Verwaltung und Kommunikation entstehen wertvolle Synergien.

Start und Neustart.

Die HANSA ist stets ein Spiegelbild ihrer Zeit und der Megatrends der vergangenen 100 Jahre. Aber wenn wir uns die Gründungszeit anschauen, sehen wir vor allem auch das Handeln Einzelner, die mit Courage und Tatkraft ihre persönliche Situation verbessern wollten. Nicht mal ein Jahr vergeht zwischen der konstituierenden Zusammenkunft in einer Kneipe in Rothenburgsort und der ersten Grundsteinlegung:

Beschluss der Gründung am 6. Oktober 1925.

Eintrag in das Genossenschaftsregister am 4. Februar 1926: „In der Gerichtsschreiberei erschienen: 1. Schaffner Arthur Paul Hübner, 2. Schaffner Erich Carl Paleit, 3. Führer Ernst Friedrich Schmidtmeier“.

Beginn des ersten Bauprojekts im Juni 1926 an der Weberstraße in Barmbek, nahe dem Straßenbahndepot Mesterkamp.

Die Attraktivität des Bauvereins zeigt sich im raschen Mitgliederzuwachs. Zunächst wird im Kollegenkreis geworben, also unter den Angestellten der Hamburger Hochbahn. Wenig später können auch Angehörige anderer Berufe eintreten. Bereits Ende 1926 zählt die Organisation 270 Mitglieder.

Die Geschäfte werden durch Vorstand und Aufsichtsrat ehrenamtlich geführt, als Büro dient anfangs eine private Wohnung in der Ausschläger Allee. Mutmaßlich ist es die fehlende betriebswirtschaftliche Kompetenz in der Leitung, die den Bauverein schon 1927 in eine tiefe Krise führt.

Die Festschrift zum 25. Jubiläum spricht rückblickend von einer „nicht ordnungsgemäßen Geschäftsführung“. Offensichtlich blieben Handwerkerforderungen ungedeckt, weil man sich mit dem Erwerb weiterer Bauplätze finanziell verhoben hatte. Etwa 150 Mitglieder treten daraufhin aus. Vorstand und Aufsichtsrat werden abgelöst und mit neuen Ge-

nossen besetzt. Den Vorsitz übernimmt der verwaltungserfahrene Paul Grahl, der für fast 40 Jahre (ab 1938 hauptamtlich) die Geschicke der Genossenschaft leiten sollte. „Nur durch die selbstlose Arbeit der neugewählten Vorstandsmitglieder und das Zusammenhalten der verbliebenen Mitglieder (Erhöhung des Geschäftsanteils und der Haftsumme auf 500,- Reichsmark) war es möglich, die Genossenschaft zu erhalten.“ Alle Aufgaben von der Grundstücksbeschaffung über Finanzierung und Bautätigkeit bis hin zur Mitgliederverwaltung werden weiterhin ehrenamtlich ausgeführt.

Weitere Neubauprojekte entstehen in Barmbek, Dulsberg, Hamm, Horn und Rothenburgsort – in der Regel mit dem Anspruch, zu einem höheren Lebensstandard beizutragen. Zum Teil sind die Wohnungen jetzt mit kompletter Badezimmereinrichtung versehen. Andere Häuser erhalten Gemeinschaftsbäder in den Kellern. Waschküchen, Trockenböden und Abstellräume sind in jedem Haus vorhanden. Vorgärten und Grünanlagen werten die Umgebung auf.

Bis 1931 errichtet der Bauverein insgesamt 24 Häuser mit 288 Wohnungen. Aufgrund der Weltwirtschaftskrise muss die Bautätigkeit zwischen 1931 und 1933 eingestellt werden. Die große Arbeitslosigkeit trifft auch die Genossenschaft. 42 Mitglieder (fast 14%) sehen sich gezwungen, ihre Wohnungen aufzugeben. Die allgemeine Sorge um den Fortbestand liest sich im Bericht zum Jahr 1932 folgendermaßen: „Wir möchten an dieser Stelle nicht unterlassen, unsere Mitglieder darauf hinzuweisen, dass es zur Aufrechterhaltung eines ordentlichen Geschäftsberichtes unbedingt erforderlich ist, die Vertrags- und satzungsmäßigen Verpflichtungen pünktlich innezuhalten, besonders von den Mitgliedern, die heute noch im Erwerb stehen, um den erwerbslosen Mitgliedern die größte Rücksicht zukommen zu lassen.“

Die Gleichschaltungspolitik der Nationalsozialisten zwingt die Genossenschaft zu Umbesetzungen im Aufsichtsrat. Unter anderem muss Fritz Lange aus dem Amt ausscheiden. Nach Ende des Regimes agiert Lange bis 1964 als Aufsichtsratsvorsitzender. Der Vorstand kann in bestehender Besetzung weiterarbeiten.



Marckmannstraße vor dem Krieg, Rothenburgsort
Baujahr 1931

Erste Wohnanlage der HANSA, Weberstraße, Barmbek
Baujahr 1927



Für kurze Zeit wird im Rahmen der NS-Arbeitsbeschaffung der Wohnungsbau wieder gefördert. Dann jedoch verlagert sich der (bevölkerungspolitische) Fokus auf Kleinsiedlungen sowie auf sogenannte Volkswohnungen oder Arbeiterwohnstätten. Zugleich richtet sich der Kapitalmarkt auf die Stützung der Rüstungsindustrie aus. Trotz erheblicher Schwierigkeiten gelingt es der Genossenschaft, die Neubautätigkeit von 1934 bis 1939 fortzusetzen. Beim Kriegsausbruch verfügen die 499 Mitglieder über 47 Häuser mit 481 Wohnungen, neun Läden und fünf Garagen.

1940 fusioniert der Bauverein mit zwei weiteren Genossenschaften (Baugenossenschaft der Postbeamten in Altona und Bauverein Hansa) und nennt sich ab diesem Zeitpunkt HANSA Baugenossenschaft. Das stärkt die Finanzkraft und erweitert den Bestand auf 80 Häuser mit 805 Wohnungen. Der Krieg verhindert, dass sich diese neu gewonnene Stärke in den kommenden Jahren auszahlen kann.

Irgendwie muss es weitergehen.

In den ersten Kriegsjahren bleiben die Häuser der HANSA unbeschädigt. Jedoch werden Instandhaltungsarbeiten aufgrund des Arbeitskräfte- und Materialmangels nahezu unmöglich. Dann, mit der Operation Gomorrha 1943 und weiteren Luftangriffen 1944, verliert die Genossenschaft mehr als die Hälfte ihres Wohnungsbestands. Bei Kriegsende besitzt sie noch 51 intakte Häuser mit 387 Wohnungen, zwei Läden und fünf Garagen.

Der erste Häuserblock der HANSA, an der Weberstraße, Ecke Volkmannstraße, wird am 30. Juli 1943 zerstört. Ein Zeitzeuge berichtet eindrücklich:

„Dort an der Weberstraße konnte ich über die Trümmerberge und Ruinenstümpfe bis zum U-Bahnhof Dehnhaiide blicken. Beinahe alles in der Gegend war im Eimer. Nur die beiden Kirchen am Biedermannplatz und einige vereinzelte Jugendstil-Wohnhäuser hatten die Operation Gomorrha überstanden. Ich hatte keine Bleibe und auch kein Geld. Ich musterte also die Trümmerberge, die von der Lohkoppel, Weber-, Volkmannstraße und dem Biedermannplatz umschlossen waren. Die Trümmer an der Ecke Weberstraße und Volkmannstraße schienen mir am besten geeignet für eine menschliche Behausung.

In tagelanger Handarbeit räumte ich also den Schutt aus Backsteinbrocken, Eisenteilen und Holzresten weg, der immerhin über mannshoch auf dem Grundstück lagerte. Und siehe da: Irgendwann stand ich auf einer nur teilweise beschädigten Kellerdecke und konnte mich durch ein Loch an der Decken-Kante in das Dunkel eines Kellerraums zwängen. Ich erstastete den üblichen Plunder, den man in Kellern aufzubewahren pflegte, und sortierte die Gegenstände nach ihrer Brauchbarkeit. Was ich nicht für meinen Hausstand verwenden konnte, wanderte erbarmungslos nach draußen auf die umliegenden Trümmerberge.

Nach dem ersten Ausbau und einer halbwegs vorzeigbaren Wohnungstür vergrößerte ich mein Anwesen im Souterrain um einen zweiten und schließlich um einen dritten Kellerraum. Eine weitere Vergrößerung kam jedoch wegen der Einsturzgefahr und der erheblichen Beschädigungen nicht in Betracht. Ich hatte mir endlich meine, wenn auch dunkle und feuchte, Dreizimmerwohnung in schlimmer Zeit selbst geschaffen. Elektrisches Licht und Wasseranschluss gab es nicht, dafür aber Tranfunzeln und kurzzeitig mal ein kleines, offenes Feuer in der ‚guten Stube‘.

Richtige Probleme bekamen meine Frau und ich, als sich Anfang der fünfziger Jahre die Baugenossenschaft für den Wiederaufbau des Wohnblocks entschied. Inzwischen hing uns unser ‚Trümmerzuhaus‘ so sehr am Herzen, dass uns selbst das Versprechen auf eine moderne Neubauwohnung nicht erweichen konnte. Schließlich mussten wir uns den Wiederaufbauplänen beugen. Die Neubauwohnung war zwar schön, aber unsere Trümmerwohnung haben wir wirklich geliebt.“

Zunächst gilt es, irgendwie zurechtzukommen, das Nötigste zu organisieren, Ruinen abzutragen, zerstörte Wohnungen wieder nutzbar zu machen. Das kann nur geschehen, indem möglichst viele Mitglieder selbst anpacken. Lebensmittelknappheit jedoch limitiert die körperliche Leistungsfähigkeit. Zusätzlich mangelt es an Baumaterial. So werden Wehrmachtsbaracken erworben und die noch brauchbaren Teile für andere Wohnungen ausgebaut.

Gazellenkamp
Ecke Liethberg, Lokstedt
Baujahr 1931



Um betroffene Mitglieder möglichst rasch zu versorgen, sollen vor allem Dachböden zu Wohnungen ausgebaut werden. Dazu lesen wir im Geschäftsbericht für das Jahr 1945: „Im Geschäftsjahr wurden 2 Dachwohnungen in Selbsthilfe im Grundstück Hohenzollernring ausgebaut ... Für 80 Dachwohnungen wurden Anträge bei der Bauverwaltung gestellt, mit der Verpflichtung, sie mit eigenen Mitteln zu finanzieren. Für 37 Wohnungen erhielten wir die Genehmigung. Unsere Hoffnung, einen Teil der Wohnungen recht bald unseren Mitgliedern übergeben zu können, schlug fehl ... Zur Zeit sind 17 Dachwohnungen und vier Etagenwohnungen im Bau. Der Ausbau von 16 Dachwohnungen im Grundstück Kampstraße/Liethberg mußte wieder stillgelegt werden, da kein weiteres Baumaterial zur Verfügung gestellt wurde.“

Der große Umfang der Eigenleistung drückt sich auch darin aus, dass die HANSA 1948 erstmals einen Maurer-Regiebetrieb einrichtet, um den tatkräftigen Mitgliedern entsprechende Fachkunde an die Seite zu stellen.

Zur Währungsreform am 20. Juni 1948 gehören zum HANSA-Bestand 51 Häuser mit 440 Wohnungen, zwei Läden und fünf Garagen. Ab diesem Zeitpunkt beginnt der Wiederaufbau im größeren Stil. Ein funktionierender Kapitalmarkt existiert nicht. Die Stadt unterstützt mit öffentlichen Mitteln. Neue Schubkraft ergibt sich vor allem aus dem 1950 verabschiedeten „Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus“. Es sieht Subventionen, Steuererleichterungen, staatliche Darlehen und Zuschüsse, neue Fördermittel durch Bund, Länder und Kommunen sowie die Unterstützung von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften vor. 1939 gibt es in Hamburg 563.000 Wohnungen, 1945 liegt fast die Hälfte in Trümmern. Von 1948 bis 1959 werden in der Stadt etwa 235.000 Mietwohnungen neu gebaut. Ein Großteil davon entsteht durch Genossenschaften und andere gemeinnützige Träger. Auch die HANSA ist Teil dieser enormen Aufbauleistung.

1949/50 schließen sich vier weitere Organisationen der HANSA an. Die Baugenossenschaft Forsthof, der Bauverein Osterbek, die Baugenossenschaft Star- und Drosselstraße und die Baugenossenschaft ehemaliger Kriegsgefangener steuern primär ausbaufähige Ruinenhäuser und Ruinengrundstücke bei. Weitere Ruinenhäuser werden von der HANSA erworben. Zusammen mit den neuen Fördermöglichkeiten ergeben sich daraus gute Bedingungen für den Wiederaufbau. Allein 1950 werden 548 Wohnungen fertiggestellt. Um 1953 beginnt zusätzlich die Bebauung neuer Grundstücke. Auf ehemaligem Schrebergartengelände etwa entstehen die Wohnanlagen Diederhofer Straße, Nordschleswiger Straße und Bärenallee.

Zwischen 1948 und 1955 baut die HANSA fast 2.400 Wohnungen mit staatlicher Förderung. Aufgrund der vorgeschriebenen Flächenbegrenzung verfügen sie über maximal 2,5 Zimmer. Einfache Badezimmer gibt es zunächst nur auf den Ruinengrundstücken, sofern dort auch zuvor Bäder vorhanden waren. Die weiteren Wohnungen erhalten nach Möglichkeit ein Duschbad. Ofenheizung und Holzfußböden gehören zur Grundausstattung. Ab 1953 dann werden Dusch- oder Vollbäder sowie Warmwasserversorgung über Gasthermen oder E-Speicher obligatorisch. 1954 entstehen die ersten Wohnungen mit einer Zentralheizung. Der Gesamtbestand umfasst am 31. Dezember 1955 276 Häuser mit 2.878 Wohnungen, 31 Läden und 48 Garagen.



Nordschleswiger Straße, Dulsberg
Baujahr 1955



Edvard-Munch-Straße,
Mummelmannsberg
Baujahr 1973

Große Siedlungen und steigende Ansprüche.

Ab Mitte der 50er-Jahre sind neue Tendenzen in der Wohnungswirtschaft sichtbar, deren Hintergründe teils widersprüchlich anmuten. Zum einen ist die allerdringlichste Notlage einigermaßen behoben. Mit steigendem Einkommen steht mehr Budget für den gehobenen Bedarf zur Verfügung. Neben den durch die Kriegszerstörungen betroffenen Menschen treten verstärkt junge Familien als Nachfragende auf. Die Ansprüche an Fläche und Ausstattung steigen. Zum anderen jedoch fehlt es immer noch in hohem Maße an Wohnraum.

Auf Bundesebene tritt 1956 das zweite Wohnungsbaugesetz in Kraft, das nun vor allem den Neubau privater Eigenheime unterstützt und für den öffentlich geförderten Wohnraum Flächen zwischen 50 und 85 Quadratmetern vorsieht. Rund zehn Jahre später formuliert der Geschäftsbericht den Zielkonflikt, dem sich die HANSA ausgesetzt sieht: „Das Bestreben, familiengerechte Wohnungen mit einem der Zeit angemessenen Wohnkomfort zu schaffen, kollidierte mit den Belastungen, die den Wohnungssuchenden mit kleinen und mittleren Einkommen zugemutet werden konnten.“

In Hamburg hält die Wohnungsnot an. Auch 15 Jahre nach Kriegsende werden noch Ruinengrundstücke abgetragen. Viele Menschen leben in Behelfsheimen oder Schrebergärten. Mit dem Wiederaufbau, mit einer florierenden Wirtschaft und auch durch Migration aus dem Gebiet der DDR wächst die Stadtbevölkerung von 1,473 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 1948 auf 1,837 Millionen im Jahr 1960.

Vor diesem Hintergrund beschließen Senat und Stadtplanungsbehörde 1960 den zweiten Hamburger Aufbauplan mit dem Anspruch, Verkehr, Wohn- und Geschäftsgebiete völlig neu zu ordnen. Angestrebt wurde unter anderem die Entwicklung möglichst großer, in sich geschlossener Quartiere, gedacht als Erweiterung der Stadt. Es ist die Geburtsstunde der Großsiedlungen Osdorfer Born, Steilshoop und Mummelmannsberg, in denen später über 40.000 Menschen leben sollen.



Arbeiterwohnheim, Sievekingsallee 181, Horn
Baujahr 1959/60

Quartier Dudenweg, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 1959/60



Quartier Dudenweg, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 1959/60





Rhiemsweg, Horn
Baujahr 1960



Kroonhorst, Osdorf
Baujahr 1967

Von 1955 bis 1965 gibt es eine rege Bautätigkeit der HANSA, durch die sich der Bestand von 2.828 auf 5.171 Wohnungen spektakulär vergrößert. Alle Trends der Zeit werden hier aufgegriffen: An der Möllner Landstraße in Billstedt entsteht 1959/60 die bisher größte Siedlung der Genossenschaft – das heutige Quartier Dudenweg. Auf der neu genutzten Fläche kommt die sogenannte differenzierte Bauweise mit unterschiedlichen Geschosshöhen und Bautypen innerhalb eines Areals zum Tragen. Von den 448 Wohnungen befinden sich 44 in Reihenhäusern. Im selben Quartier baut die HANSA erste Laubenganghäuser und das erste Waschhaus. Am Rhiemsweg in Horn werden bis 1960 176 Wohnungen in vier Hochhäusern und zwei Zeilenbauten fertiggestellt.

Die Ausstattung adressiert die gestiegenen Komfortbedürfnisse. Zentralheizung, gekachelte Bäder mit Einbauwanne und Warmwasserspeicher, Küchen mit Einbauschränken und Doppelspüle, Gemeinschaftsantennen, elektrische Waschmaschinen und Grünanlagen mit Spielplätzen setzen einen neuen Standard. Auch werden die Wohnungen schlicht größer. Der Anteil der 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen steigt bis 1965 auf 16% (1955: 7%). Die durchschnittliche Nutzfläche einer 3-Zimmer-Wohnung liegt bei 66,75 Quadratmetern.

Ab der zweiten Hälfte der 60er-Jahre beginnt der Bau der drei genannten Großsiedlungen mit bis zu 21 Stockwerken (Osdorfer Born). In geringem Umfang, mit insgesamt 237 Wohnungen, ist auch die HANSA beteiligt.

Einen Höhepunkt in der Geschichte der Genossenschaft stellt sicher die Errichtung einer eigenen großen Wohnanlage dar – in Kaltenbergen/Billstedt. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Kaltenbergen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. 1905 nahm ein Kalksandsteinwerk den Betrieb auf. Nach der Stilllegung nutzte die Stadt die Fläche als Mülldeponie. 1965 verabschiedet die Bezirksversammlung einen Bebauungsplan, der vorsieht, mehr als 1.000 Wohnungen zu errichten. Um das Gelände mit der bis zu zehn Meter starken Müllschicht tragfähig zu machen, werden etwa 1.000 Betonpfähle in den Boden gerammt, was der Siedlung in der Presse anfangs die Bezeichnung „Pfahldorf“ einträgt.

1966 legt Vorstand Werner Aude den Grundstein. Zwei Jahre später sind 562 Wohnungen fertiggestellt, 1972 erfolgt die Erweiterung um 94 Wohnungen. Kaltenbergen folgt klar dem Primat der Zeit, die Stadt an ihren Ausläufern zu erweitern und möglichst effizient – durch vorgefertigte Bauteile und eine zurückhaltende Erscheinung – möglichst viel Raum für viele Menschen zu schaffen. Bewerben können sich zunächst Angestellte der Post, die verheiratet sind und zwei Kinder haben. Für die einziehenden Familien stellt Kaltenbergen in der Regel einen ganz neuen Komfort dar: vier Personen auf fast 80 Quadratmetern, drei Zimmer, eine moderne Küche, ein eigenes Bad, praktische Müllschlucker in den Häusern, Wärme und Warmwasser, erzeugt durch ein eigenes Gasheizwerk, sowie ein Gemeinschaftswaschhaus, das heute als hochfrequenter Nachbarschaftstreff fungiert.



Letzter Heller, Horn
Baujahr 1963

Kaltenbergen, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 1968





Kaltenbergen, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 1968

Weniger bauen, mehr modernisieren.

Schon in der zweiten Hälfte der 60er-Jahre wird die Bautätigkeit durch stark steigende Grundstückspreise und wachsende Baukosten zunehmend herausgefordert. 1973 liegen Letztere für einen Quadratmeter Nutzfläche bei über 1.200 D-Mark. Nach dem HANSA-Geschäftsbericht für das Jahr 1974 führt dies „zu Mieten, die bei der Vermietung von Neubauwohnungen etwa ab 1973 Schwierigkeiten verursachen.“

Unter dem zunehmenden Druck schließen die Hamburger Baugenossenschaften immer häufiger Kooperationen, um Baulandbeschaffung, Finanzierung, Erschließung und Bautätigkeit, manchmal auch die Verwaltung, im Verbund zu koordinieren. Es entsteht so ein Modell, das sich bis heute immer wieder bewährt und bei der HANSA für alle größeren Projekte der letzten Jahre zum Zuge kam. Vor über 50 Jahren gilt die Wohnanlage Barmwisch in Bramfeld als beispielhaft. 1972/73 errichten dort sieben Genossenschaften unter Federführung der HANSA 867 Wohnungen, 13 Läden und ein Kindertagesheim.

Gleichzeitig tritt das Thema Sanierung immer stärker auf den Plan. In der Regierungserklärung von Bürgermeister Peter Schulz von 1974 heißt es, die Stadt müsse als Lebensmittelpunkt der Bürger erhalten bleiben. Dabei habe die Stadtplanung das Ziel, Altes und Neues einander gleichwertig zuzuordnen. Die Entwicklung geschlossener Neubauvorhaben stehe gleichberechtigt neben dem Bemühen, ältere Stadtquartiere zu sanieren.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf im Altbaubestand der HANSA nimmt zu.

Bereits 1966 wird mit dem systematischen Einbau moderner Heizungsanlagen begonnen. Mit der Ölkrise im Jahr 1973 werden die Umbaumaßnahmen noch weiter vorangetrieben. Die Genossenschaft startet ein großes Umrüstungsprogramm von Ölfeuerung auf Gaszentralheizung. 1981 gibt es im gesamten Bestand keine offenbeheizte Wohnung mehr. Bereits ein Jahr zuvor wurde, einem neuen Gesetz folgend, auf eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung umgestellt, um Anreize zum Energiesparen zu schaffen. Zwischen 1979 und 2001 wird ein Fenstererneuerungsprogramm durchgeführt, das rund 24 Millionen D-Mark umfasst.

1975 erweitert die HANSA ihren Geschäftsbetrieb um eine genossenschaftliche Spar-einrichtung für Mitglieder und deren Angehörige. Die Einlagen tragen zur Finanzierung von Modernisierungen und Neubauten bei. Rund 50 Jahre später schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Abwicklung vor. Das Sparvermögen macht zu diesem Zeitpunkt lediglich 5% der Bilanzsumme aus, erweitert also kaum den finanziellen Spielraum des Unternehmens. Vor allem aber binden steigende regulatorische Anforderungen immer mehr Personalkapazitäten, die für die Kernaufgaben der Genossenschaft eingesetzt werden sollen.

Aufgrund der hohen Bautätigkeit in den 50er- und 60er-Jahren, gekoppelt mit einer rückläufigen Einwohnerzahl und der wirtschaftlichen Stagnation ist in den 70er-Jahren ein deutlicher Rückgang der Wohnungsnachfrage zu spüren. Geplante Großprojekte wie die Bebauung der U-Bahn-Trasse in Billstedt mit fast 700 Wohnungen werden bald verworfen. Einen Tiefstand erreicht die Nachfrage Mitte der 80er-Jahre. Die Einwohnerzahl beträgt nur noch 1,580 Millionen (1970: 1,811 Millionen). Im gesamten Stadtgebiet entstehen von 1980 bis 1989 gerade mal 32.000 Wohnungen, zwei Dekaden zuvor waren es 148.000. Auch die HANSA verzeichnet Leerstände und hat erhebliche Mietverluste zu tragen. Der Neubau sinkt nahezu auf null.

Nachfrage aus dem Osten.

Gegen Ende der 80er-Jahre verändert sich die Situation erneut. Ein anhaltender Wirtschaftsaufschwung macht sich bemerkbar. Zusätzlich verstärkt die Zuwanderung aus Osteuropa die Nachfrage im Hamburger Wohnungsmarkt. Im Rahmen des sogenannten Aussiedler-Wohnungsbauprogramms des Hamburger Senats baut die Genossenschaft 1988 am Horner Brückenweg 49 Wohnungen. Und im Südosten entsteht mit der großflächigen Bebauung von Neullermöhe ein ganz neuer Stadtteil. Die HANSA ist mit von der Partie und baut 340 Wohnungen.



Neullermöhe
Baujahr 1996/97

Mit dem Fall der Berliner Mauer steigt die Wohnungsnachfrage noch einmal deutlich an, denn mit dem Zuzug aus den neuen Bundesländern wächst Hamburg um rund 100.000 Bürger*innen (1988: 1.603.070, 1993: 1.702.887) Der Senat legt ein Programm auf, durch das binnen weniger Jahre mehrere Tausend öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die HANSA beteiligt sich daran in Billstedt, Allermöhe, Horn, Rothenburgsort und Ottensen.

1991 führt die Stadt Hamburg die Fehlbelegungsabgabe ein. Aus Gerechtigkeitsgründen sollen Mieter*innen öffentlich geförderter Wohnungen mit zwischenzeitlich höherem Einkommen eine Ausgleichsabgabe bezahlen. Dies stellt sich nach wenigen Jahren als verhängnisvoll heraus. Die sogenannten Besserverdienenden verlassen zunehmend ihre Wohnsiedlungen und ziehen oftmals ins Hamburger Umland. Nicht nur die HANSA positioniert sich kritisch gegenüber der „Vertreibungs-Steuer“. Diese wird in den frühen 2000er-Jahren vom Senat zurückgenommen.

Mit dem Ende des Kalten Krieges wird die Bundeswehr umstrukturiert. Viele Standorte in Hamburg werden aufgelöst. Um frühere Kasernengelände zu erwerben, beteiligt sich die HANSA 1995 mit vier weiteren Gesellschaftern an der Baugrund Entwicklungsgesellschaft mbH. Auf dem Gelände der ehemaligen Boehn-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt baut die Genossenschaft 1998/99 insgesamt 362 öffentlich geförderte Wohnungen. Weitere 120 Wohnungen werden ab dem Jahr 2001 auf dem Gelände der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne im selben Stadtteil geplant.

Neue Kundenkreise erschließen.

Sicheres Wohnen für die Mitglieder ermöglichen, den Bestand erhalten und ausbauen, dabei die eigene ökonomische Stärke bewahren. Das sind auch im neuen Jahrtausend naturgemäß die Ziele der HANSA. Und wie zu anderen Zeiten auch müssen diese Ziele und die Wege dorthin angesichts sich wandelnder demografischer, volkswirtschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Gegebenheiten immer wieder neu ausbalanciert werden.

Die ersten Jahre sind geprägt durch äußerst geringes Wachstum und eine Arbeitslosigkeit zwischen vier und fünf Millionen Menschen. Das bedeutet Konsumverzicht und Kaufzurückhaltung – und hat auch Auswirkungen auf die Baubranche insgesamt. 2008 schlägt die Bankenkrise mit allen Unsicherheiten international durch. Die ökonomische Potenz Hamburgs beeinflusst das nicht substantiell. Es beginnt die Zeit des Niedrigzinses.

Die frühen 2000er-Jahre markieren auch eine Phase, in der sich die Stadt zunehmend als Marktteilnehmerin und im Wettbewerb mit dem Umland versteht. 2002 lanciert der Senat das Leitbild „Metropole Hamburg – wachsende Stadt“. Der Finanzsenator konstatiert 2003 vor dem Übersee-Club: „Es konkurrieren heute nicht nur Unternehmen um Märkte, sondern es konkurrieren auch Städte und Regionen um Investitionen und Arbeitsplätze,



Bernhard-Nocht-Straße, St. Pauli
Baujahr 2007

national wie international.“ Als Ziele werden „die weitere Steigerung der Einwohnerzahl, die Förderung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, die Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnbau- und Gewerbeflächen, die Familienförderung sowie die Steigerung der internationalen Attraktivität und Bekanntheit Hamburgs“ ausgegeben. Auch die HANSA bekennt sich zu dieser Agenda und setzt im Geschäftsbericht 2005 „auf antizyklische Investitionen in Neubau und Bestand, um für erwartetes Wachstum der Stadt gerüstet zu sein.“

Im Wohnungsmarkt ist die Nachfrage weiterhin stabil und sie wächst sogar, vor allem in bestimmten Segmenten. Der HANSA-Geschäftsbericht für 2002 hält dazu fest: „Nachfrageüberhänge betreffen eindeutig den Bereich größerer Wohnungen und besondere Lagen.“ Auch im Folgejahr konnten die „Wünsche für bestimmte Lagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungen (...) nicht ausreichend befriedigt werden.“

Eine weitere Herausforderung stellt die deutliche Verschlechterung der Förderbedingungen dar, die vor allem die Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Unternehmen trifft. Im Geschäftsbericht für 2004 heißt es dazu: „Mit der Fertigstellung unseres Neubauvorhabens ‚Rahlstedter Boltwiesen‘ hat die HANSA die vorerst letzten öffentlich geförderten Wohnungen errichtet.“ Die Genossenschaft zieht weiter folgende Konsequenz: „Die derzeitigen Vorhaben der HANSA sind dementsprechend freifinanziert. Das führt zu höheren Mieten, ermöglicht aber auch einen freien Zugang ohne staatliche Reglementierung.“

Gemeint ist hier vor allem der Neubau im sogenannten Brauquartier auf St. Pauli. Parallel wird im Karolinenviertel ein Grundstück erworben, auf dem 60 bis 70 freifinanzierte Wohnungen entstehen sollen.

Dort wo früher das Astra-Bier gebraut wurde, baut die HANSA 120 Wohnungen, die Ende 2006 bezugsfertig sind. In der Einordnung wird deutlich, dass es hier nicht schlicht um Wohnraum geht. Vielmehr ist ein strategischer Perspektivwechsel erkennbar: „Diese 120 hochwertigen, freifinanzierten Wohnungen helfen, abwanderungswillige Genossenschaftsmitglieder an die HANSA zu binden, und erschließen völlig neue Kundenkreise, die sonst nicht zur Genossenschaft gefunden hätten.“

Es beginnt überhaupt hier eine Phase, in der die HANSA sich ein Stück weit neu erfindet und ihr Portfolio erweitert, indem sie auch in „neuen“, zentralen Stadtteilen Wohnraum in gehobenem Standard und dennoch zu angemessenen Preisen schafft.

Die ehemalige Selbsthilfeorganisation hat sich längst zu einer Marktteilnehmerin entwickelt, die mit ihrem Angebot auf eine sich verändernde Nachfragesituation reagieren will, um als Unternehmen zukunftsfähig zu sein – aber nicht als Selbstzweck, sondern um weiterhin für das Gros der Mitglieder in allen Stadtteilen günstigen Wohnraum in guter Qualität anbieten zu können. So formuliert das der Bericht für das Geschäftsjahr 2007: „Der Spagat zwischen der sicheren und fairen Mitgliederförderung (...) und den zum anderen wirkenden Gesetzen des Marktes (...) wird deutlich schwerer.“ Die Anforderung, das „Produkt Wohnung zukünftig nachfragegerecht zu gestalten, bedeutet auch, ausreichende Erträge zu erwirtschaften.“

Auch in der Modernisierung des Altbestands richtet sich die HANSA an neuen Wohnbedürfnissen aus. Von 2000 bis 2005 erfolgt die Großmodernisierung des Komplexes auf dem Dulsberg. In diesem Zuge werden dort 202 kleine Wohnungen zu 178 größeren mit zeitgemäßen Grundrissen umgebaut. In Marienthal entstehen aus 32 Kleinstwohnungen 18 familiengerechte Wohnungen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten verschiebt sich mehr in Richtung Instandhaltung und Modernisierung. 2006 entfallen 50% der Ausgaben auf diesen Bereich. 2007 sind es 60%. Über 62% des Bestands stammen aus den 20er- bis 60er-Jahren. „Bestände aus den fünfziger und sechziger Jahren bekommen ihre Probleme, denen wir zukünftig mehr Bedeutung beimessen müssen.“ Saniert werden seit Jahren ganze Gebäudestränge, aber auch immer mehr Einzelwohnungen, wenn dort die Bewohner*innen wechseln. Allein im Jahr 2007 ist das 158 Mal der Fall. Für die künftigen Nutzer*innen werden neue Bäder und Küchen eingebaut, die Elektrik erneuert, Böden und Wände renoviert.

Gleichzeitig fällt auf, dass Sanierung immer mehr auch energetische Sanierung bedeutet. Energieeffizienz und Klimaschutz treten verstärkt auf die Agenda und werden ab jetzt als zentrale strategische Themen ausgerufen.



Mühlendamm, Parkquartier Hohenfelde
Baujahr 2016

Partnerin der wachsenden Stadt.

In den folgenden Jahren entwickelt sich die allgemeine Wirtschaftslage zunehmend positiv. Die Stadt verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die Prognosen sagen bis 2030 einen Anstieg auf zwei Millionen Einwohner*innen voraus. Weil auch dadurch der Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt weiter steigt, ruft der Senat 2011 die Wohnungsbauoffensive II ins Leben – mit dem Anspruch, den jährlichen Wohnungsbau von ca. 3.500 auf 6.000 Einheiten zu steigern, 30% davon sollen öffentlich gefördert sein. 2016 wird das Ziel auf 10.000 Wohnungen erhöht. Teil der Initiative ist das sogenannte, inzwischen mehrfach erneuerte, „Bündnis für das Wohnen“, das zentrale Institutionen der Wohnungswirtschaft an einen Tisch bringt. Über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) ist auch die HANSA Mitglied des Bündnisses.

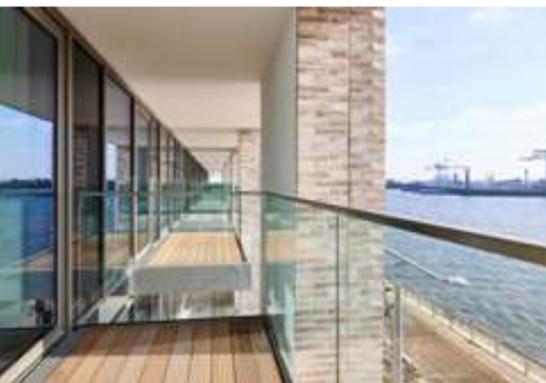
In dieser Phase werden einige Bauprojekte finalisiert, andere angestoßen. 42 Wohnungen nach KfW-Energieeffizienzhaus-Standard entstehen in der Flora-Neumann-Straße (St. Pauli), 70 familiengerechte Einheiten in der Emil-Andresen-Straße (Lokstedt). Im Lämmersieth (Barmbek) werden 76 neue Wohnungen, ebenfalls im KfW-Energieeffizienzhaus-Standard, errichtet. Letztere sind bereits als Teil der Wohnungsbauoffensive II zu verstehen. In der Folge gibt es weitere Neubauprojekte. In Hohenfelde baut die HANSA rund 100 barrierearme, teils barrierefreie Wohnungen. Eine Kooperation mit der Hartwig-Hesse-Stiftung ermöglicht dort eine Tagespflege sowie eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz. Am Jacobipark in Eilbek werden 20 Wohnungen und eine Kita bezogen. Und selbstverständlich gibt es angesichts des großen Altbestands jedes Jahr umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Sanierungen und Modernisierungen, etwa in Billstedt an der Möllner Landstraße in einem Umfang von 8,3 Millionen Euro.



Grasbrookpark, HafenCity
Baujahr 2018

Als eine konsequente Fortsetzung der schon mit dem Brauquartier gestarteten Strategie, hochwertige Flächen für individuelles, urbanes Wohnen zu etablieren, muss das HANSA-Engagement in der HafenCity betrachtet werden. Die Voraussetzungen dafür ergeben sich vor allem aus der Wohnungsbauoffensive II bzw. aus dem „Bündnis für das Wohnen“, das nun auch den neuen Stadtteil unter die Lupe nimmt und so die breitere Beteiligung der Genossenschaften überhaupt erst ermöglicht. „Zu wenig Grün, zu viel Lärm, insgesamt ein Reichenviertel“, konstatiert „DER SPIEGEL“ 2010 und rekurriert damit auf eine Studie des Zukunftsrates, die die problematische soziale Einseitigkeit des Projekts feststellt. Das will die Politik ändern. Zum Wendepunkt wird dabei ein neues Bewertungssystem in der Grundstücksvergabe. Die Konzeptqualität wird nun mit 70% deutlich höher gewichtet als der gebotene Preis (30%). Ferner muss ab jetzt in der Regel ein Drittel aller Wohnungen öffentlich gefördert sein.

Bis heute ist die HANSA mit drei Projekten in Hamburgs jüngstem Stadtteil dabei. Am Grasbrookpark baut sie bis 2018 55 Wohnungen. Am Baakenhafen sind 2020 46 Wohnungen fertiggestellt. 81 Wohnungen am Strandkai empfangen ihre Bewohner*innen im Frühjahr 2025.



Strandkai, HafenCity
Baujahr 2024

Kennzeichnend für diese Projekte sind nicht nur die attraktive Lage am Fluss, die hohe Qualität in Bauausführung und Ausstattung, gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe und Dachterrassen mit Hochbeeten etc. Vor allem ein umfassendes konzeptionelles Vorgehen, die gemeinsame Planung und Ausführung mit anderen Genossenschaften und auch freien Bauträgern sowie das Verständnis, nicht nur zu bauen, sondern auch neue Nachbarschaft zu gestalten, finden ihren Ausdruck in der HafenCity. Die Topografie auf diesem Areal ist anspruchsvoll, genauso die Anforderungen durch den Hochwasserschutz. Die räumliche Enge erfordert oft eine eigene Baulogistik. Grundstücke sind für eine einzelne Genossenschaft meist zu groß. Ferner sehen schon die Ausschreibungen durch die Stadt häufig Konzepte vor, die nur im Verbund unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure realisiert werden können.

Heute sind acht Baugenossenschaften an der Elbe aktiv. Zusammen haben sie bis 2025 fast ein Viertel der rund 4.000 Wohnungen gebaut – und sorgen so für langfristig bezahlbare Mieten. Erst das genossenschaftliche Engagement macht die HafenCity zu einer Heimat für verschiedene Einkommensgruppen, Generationen und Lebensentwürfe.

Urbanes Leben ganzheitlich denken.

Es seien noch zwei weitere Projektbeispiele von großer Tragweite und hoher Komplexität genannt. Die Errichtung des Pergolenviertels in Winterhude und die umfassende Quartiersentwicklung am Dudenweg in Öjendorf machen deutlich, wie sehr sich die HANSA heute zu Recht nicht nur als Wohnraumanbieterin, sondern als Gestalterin nachhaltigen Lebens in der Stadt versteht, indem sowohl Neubau als auch Altbestand konsequent auf die Zukunft hin ausgerichtet werden.

Wenige Hundert Meter nördlich des Stadtparks erstreckt sich auf einer Fläche von rund 27 Hektar das Pergolenviertel. Mit rund 1.700 Wohnungen und einigen Gewerbeflächen, gebaut durch mehrere Genossenschaften und private Bauträger, handelt es sich fast um einen neuen Stadtteil. 2010 beginnt die Entwicklung des Gebiets, das bis dahin vor allem durch Schrebergartenparzellen geprägt ist. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sieht sich vor der Herausforderung, ganz verschiedene Interessen zu berücksichtigen. Aus einem Dialog mit den Beteiligten, aus dem Architekturwettbewerb und den Bewerbungen der heutigen Unternehmen ist nach und nach entstanden, was das Pergolenviertel heute konzeptionell auszeichnet: die Idee einer vernetzten, ökologisch und sozial nachhaltigen Nachbarschaft.

Winterlindenweg, Pergolenviertel, Winterhude
Baujahr 2022



Auch die HANSA ist dabei und kann sich mit ihren Ideen im Wettbewerb 2016 gleich mehrfach durchsetzen. Auf drei Baufeldern entstehen in der Folge 156 Wohnungen und zwölf Gewerbeeinheiten. Kern der HANSA-Konzeption ist die Frage, welche Angebote das Quartier bereichern und wie sie sich sinnvoll verbinden lassen, damit möglichst viele Menschen davon profitieren. Zum Beispiel: In einer Tagesstätte des Vereins „Leben mit Behinderung“ werden etwa 20 Personen betreut. Direkt nebenan befindet sich die Kita des Trägers „Kinderwelt Hamburg e.V.“, in der 100 Kinder aus der Nachbarschaft Platz haben. Dabei sind die Räume beider Institutionen direkt miteinander verbunden. Die Menschen in der Tagesstätte können kleinere Dienstleistungen für die Kita übernehmen. Die Kinder wiederum haben die Möglichkeit, ihre Nachbarinnen und Nachbarn zum Essen in ihr Kinderrestaurant einzuladen oder selbst an Aktivitäten dort teilzunehmen. Daneben bewirtschaften beide Parteien eine Schrebergartenparzelle.

Beispiel 2: Ein 16 Meter langes, von der HANSA gebautes Schwimmbad wird von der Schwimmschule SWYM betrieben. Alle können hier schwimmen und schwimmen lernen, die Kita-Kinder, auch die Klientinnen und Klienten von „Leben mit Behinderung“ und selbstverständlich alle Anwohnenden. Alles greift ineinander und es gibt noch viele weitere Synergien. Für die bauliche und gestalterische Umsetzung des Gemeinschaftsgedankens wurde das Pergolenviertel mit dem BDA Hamburg Architektur Preis gekürt.

Das Quartier Dudenweg wurde bis 1961 erbaut und 1995 um zwei Bauten erweitert. Es verfügte über 485 Wohneinheiten, darunter 44 Reihenhäuser, und kann als klassischer HANSA-Altbestand bezeichnet werden. Die langjährigen Bewohner*innen sind oft zeitgleich eingezogen, die Kinder und Enkel längst woanders. Junge Familien kommen kaum nach, auch weil heute naturgemäß andere Anforderungen an Fläche, Grundriss und Ausstattung gestellt werden als vor 60 Jahren. Neben dem demografischen Aspekt stellen sich zunehmend auch Bausubstanz und die energetische Situation als problematisch heraus.

2012 stößt die Genossenschaft einen Prozess an, der nicht eine Sanierung einzelner Objekte, sondern eine umfangreiche, über Jahre andauernde Neuentwicklung des gesamten Quartiers zum Ziel hat. Bestandsgebäude werden umfassend energetisch saniert, barrierefreundlich umgestaltet und durch energieeffiziente Neubauten ergänzt. 44 Reihenhäuser im Zentrum werden abgetragen und durch 36 neue mit größeren Flächen sowie fünf Mehrfamilienhäuser ersetzt. Die Wegung wird neu geplant und verkehrsberuhigt. Pkws verschwinden in neuen Tiefgaragen, die auch über Ladestationen verfügen. Spielplätze und Grünflächen werden neu angelegt. 30 Prozent der Neubauwohnungen sind nun öffentlich gefördert. Das gesamte Quartier wird über ein unterirdisch angelegtes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Unterstützt von Solarthermie erlaubt die Anlage eine Reduktion von 900 Tonnen CO₂ jährlich.



Dudenweg, Billstedt-Öjendorf
Baujahr 2022

Digital effizient, sozial engagiert.

Parallel zur bisher skizzierten Ausrichtung in Bezug auf die Bestandsentwicklung hat sich auch die Organisation an sich, gerade in den vergangenen 15 Jahren, immer wieder optimiert. Heute sehen wir ein modernes Dienstleistungsunternehmen, das sich – weit über seinen eigentlichen Kernzweck hinaus – auch ökologisch und sozial engagiert.

Immerhin geht es bereits 2010 um Kommunikation und Verwaltung für fast 12.500 Mitglieder (2025 mehr als 14.000) und deren Anliegen. Je besser die HANSA auf Wünsche eingehen kann, je höher also die Dienstleistungsqualität, desto höher die Zufriedenheit. In der Folge bleiben Fluktuation und Leerstand auf niedrigem Niveau. Nachbarschaften bleiben stabil, Quartiere lebendig.

Naturgemäß ergibt sich bei einer Organisation dieser Größenordnung auch betriebswirtschaftlich die Notwendigkeit, Prozesse möglichst effizient zu gestalten. Im Rahmen der Unternehmensvision „HANSA 2020“ werden daher Geschäftsabläufe durch den Ausbau der IT-Infrastruktur verbessert. 2013 wird eine Handwerkerplattform eingeführt, die Projektabläufe zum Start für rund 50 Handwerksbetriebe und den genossenschaftseigenen Regiebetrieb koordiniert, vereinfacht und transparent macht, von der Auftragsvergabe bis zur Rechnungslegung. Schon nach sechs Monaten haben die angeschlossenen Partner sowie der interne Regiebetrieb über 3.000 Aufträge online bearbeitet.

Im selben Zuge implementiert die Genossenschaft mit dem Mein HANSA-Service ein zentrales Kundenmanagement mit digitalem Ticketsystem. In der Folge werden Anfragen und Schadenmeldungen schneller bearbeitet und die Erreichbarkeit verbessert. 60% aller Anliegen können bereits beim Erstkontakt erledigt werden. Mit weiteren Services in spezialisierten Teams unterstützt die Genossenschaft bei Wohnungssuchen und Wohnungswechseln.

Dienstleistung bedeutet für die HANSA aber auch, die Bewohner*innen in den Quartieren vor Ort zu unterstützen. 2016 ruft sie den Nachbarschaftsfonds ins Leben, der Jahr für Jahr 30.000 Euro für durch Mitglieder initiierte Aktivitäten bereitstellt und ehrenamtlich verwaltet wird. Ferner unterstützen Mitarbeitende aus dem Quartiersmanagement bei der Organisation, z. B. von Nachbarschaftsfesten. Bis heute werden insgesamt acht Nachbarschaftstreffs als Gemeinschaftsräume für Kochgruppen, Yogakurse und mehr etabliert. Der Treffpunkt „Am Grasbrookpark“ bietet Platz für bis zu 35 Personen und dient als Modell für gemeinschaftliches Engagement. Für die Gestaltung von Außenanlagen sind Bewohner*innen aktiv in das Planungsgeschehen einbezogen, so z. B. beim Quartier Dudenweg oder in Kaltenbergen.

Zusätzlich werden die Mitglieder durch Aktionen vor Ort immer wieder aufs Neue aktiviert, oft mit dem Ziel, nicht nur die Nachbarschaft, sondern auch die Biodiversität im Quartier zu stärken: Dazu gehören etwa regelmäßige Pflanzaktionen, das Anlegen von Wildblumenwiesen, der Bau von Insektenhotels, Naturschutz-Theateraufführungen für Kinder, die Kooperation mit dem NABU und mehr.

Auch als Arbeitgeberin muss sich die Genossenschaft in einem dynamischen Marktumfeld behaupten. Die Vision „HANSA 2020“ treibt daher die Personalarbeit voran, mit regelmäßigen Schulungen, Entwicklungsgesprächen oder einem betrieblichen Gesundheitsmanagement. 2017 wird das mit dem Gütesiegel „Hamburgs beste Arbeitgeber“ honoriert.

In alle Richtungen wirksam, aber zunächst vor allem nach außen sichtbar ist die Erneuerung des HANSA-Markenauftritts 2019. Das Design vermittelt die gewohnte Sicherheit, aber auch Aufbruch, Dynamik, Offenheit und den Anspruch zu gestalten. Es ist aus der digitalen Anwendung heraus gedacht, das Logo entsprechend vereinfacht. Stark stilisiert und modernisiert segelt die HANSA-Kogge einer erfolgreichen Zukunft entgegen.

Neue Komplexität, neue Strategien.

Corona, Krieg in Europa, Inflation, Baukosten, Zinswende, Klimapolitik. In den letzten hier zu betrachtenden Jahren verschmelzen krisenhafte Ereignisse und schon länger angelegte Entwicklungen zu einer Gemengelage, die (nicht nur) die HANSA und die Wohnungswirtschaft in bisher ungeahntem Maße unter Druck setzt. Gefragt sind jetzt klare Analysen, ein pragmatisches Vorgehen und auch neue strategische Perspektiven. Insgesamt aber zeigt sich, dass gerade die Genossenschaft als Organisationsform eine beeindruckende Resilienz an den Tag legt und sich zugleich im Interesse ihrer Mitglieder immer neu zu justieren vermag.

Mit der weltweiten Verbreitung der Pandemie steht die Gesundheit der Mitglieder und Mitarbeitenden im Vordergrund, Lockdowns und das Gebot der Kontaktbeschränkungen prägen die Arbeit in der HANSA-Zentrale genauso wie das Leben in den Quartieren. Nachbarschaftstreffs, Spielplätze, Gemeinschaftsanlagen werden geschlossen, Veranstaltungen abgesagt. Über Plakate vor Ort ruft die HANSA Bewohner*innen zur gegenseitigen Unterstützung auf. Innerhalb kürzester Zeit zeigt sich überall eine berührende Solidarität, die über den ganzen Verlauf der Krise anhalten soll. Man hilft sich mit Einkäufen und Erledigungen. Masken werden genäht. Balkonkonzerte und mehr veranstaltet.

Im HANSA-Team muss die Zusammenarbeit neu koordiniert werden, zunächst auch über einen täglichen Krisenstab, dann entstehen neue Routinen. Kurzfristig gelingt es, weite Teile des Betriebs konsequent auf die Arbeit aus dem Homeoffice umzustellen, sodass die Servicequalität keine Einschränkungen erfährt. Die Erreichbarkeit verbessert sich sogar auf 96%. Jetzt zeigt sich: Mit ihren bisherigen Digitalisierungsinitiativen, mit einer modernen Kommunikations-, Führungs- und Verantwortungskultur ist die Genossenschaft erstaunlich gut aufgestellt. Zudem entstehen Impulse für die Digitalisierung weiterer Prozesse, etwa in der Rechnungsbearbeitung oder der Mitgliederkommunikation.

Auch auf den Baustellen wird anders gearbeitet. Materialien und Fachkräfte sind nicht durchgängig verfügbar. Vieles läuft im Notbetrieb. Wo Gewerke oft parallel arbeiten, werden Abläufe wegen der Kontaktbeschränkung teils neu organisiert. Dennoch stellt der Lagebericht für 2020 fest: „Die Erstellung der Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen nahezu planmäßig.“

Mit der Pandemie verbreitet sich wirtschaftliche Unsicherheit. Die volkswirtschaftliche Leistung nimmt deutlich ab. Doch die Bauwirtschaft bleibt, auch wegen der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnraum und auch durch die umfangreichen staatlichen Unterstützungen, recht stabil. Gleiches gilt für die HANSA. Ihre Haupteinnahmequelle sind die Mieten, und hier gibt es kaum Ausfälle.

Im Februar 2022, als die Schmerzen der Pandemie gerade abklingen, dringen russische Truppen in das Territorium der Ukraine ein. Ein Schock, der – jenseits des humanitären Dramas und der geopolitischen Herausforderungen – einmal mehr verdeutlicht, wie sehr das Agieren in Unsicherheit gerade für gesellschaftliche und ökonomische Großakteurinnen und -akteure zum „neuen Normal“ wird.

Die Abhängigkeit vom russischen Gas heizt die Energiepreise an, die Inflation steigt rasant, für alle wird das Leben teurer. Steigende Nebenkosten entwickeln sich zur „zweiten Miete“. Auch als Lieferanten von Stahl, Aluminium und Holz fallen Russland und die Ukraine aus. Die Kalkulierbarkeit von Baumaßnahmen wird schwieriger. Die Kosten für den Neubau steigen weiter und waren bereits in den zwei Jahren zuvor laut einer Untersuchung im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg bereits um 28,2% gestiegen. Auch bei den Bestandssanierungen steigen die Kosten. Selbiges gilt für Dienstleistungen rund um den Betrieb der Immobilien und der Organisation an sich.

Die HANSA kommt nicht umhin, die Mieten entsprechend anzupassen. Überhaupt ist das Geschäftsmodell der HANSA, günstigen Wohnraum in hoher Qualität anzubieten, ab dieser Zeit (bis heute) vielfach herausgefordert. Genannt wurden die Baukosten. Hinzu kommt die Zinswende. Ab 2022 erreichen die Zinsen für Baugeld Höchststände von 4% bis 4,5% für zehnjährige Darlehen (2021: teils unter 1%). Die Entscheidung der Stadt, Flächen



Morellenquartier, Marienthal
Baujahr 1962/Photovoltaik 2024

vorzugsweise über Erbpachtverträge – also befristet – abzugeben, stellt eine zusätzliche Hürde dar. Denn Genossenschaften planen für mehrere Generationen. Nicht zuletzt: Eine notwendige Steigerung der Energieeffizienz sowie die Verpflichtung, bis 2045 vollständig klimaneutral zu sein (Hamburgisches Klimastärkungsgesetz) binden zwangsläufig in hohem Maße Budget.

Vor diesem Hintergrund sehen Vorstand und Aufsichtsrat die Notwendigkeit einer grundlegenden strategischen Neuausrichtung. Nach Jahren des „engagierten Neubaus“ – z. B. HafenCity, Pergolenviertel oder das Quartier Hafenblöcken in Öjendorf – gilt nun: „In den nächsten Jahren werden wir Investitionen vorrangig im Bestand tätigen und Neubauten in der Regel nur noch in unseren Quartieren als Ersatzwohnungsbau oder zur behutsamen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken durchführen“ (Geschäftsbericht 2022).

Schon die oben beschriebene Entwicklung des Quartiers Dudenweg steht beispielhaft für diesen Ansatz. Es wird dabei immer darum gehen, 60, 70 Jahre alte Siedlungen so neuzugestalten, dass sie auch zukünftigen Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität gerecht werden. Weitere Projekte, die diesem Pfad folgen und dabei den Altbestand teilweise durch Neubau ersetzen, sind die Entwicklung des Morellenquartiers in Marienthal sowie der HANSA-Liegenschaften am Beensroredder in Lohbrügge. Entscheidend für sämtliche Maßnahmen ist, dass sie substantiell dazu beitragen, CO₂-Emissionen zu senken.

Ein eigener Weg zum Klimaziel.

Der Hamburger Klimaplan bezieht sich auf das Abkommen von Paris (2015) und strebt an, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70% (gegenüber 1990) zu senken und bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Für den Sektor „Bauen und Wohnen“ bedeutet das potenziell: hohe Energiestandards beim Neubau, energetische Sanierung des Bestands, neue Heizsysteme mit CO₂-neutraler Wärmeversorgung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, nachhaltige Baumaterialien, klimaneutrale Baustellen, Begrünungsmaßnahmen etc.

Das Problem aus Sicht der HANSA: Es mangelt an ordnungsrechtlichen Grundlagen, an denen sich die Immobilienwirtschaft verbindlich ausrichten kann. Trotzdem muss die HANSA mit den Planungen beginnen, um die CO₂-Ziele bis 2045 erreichen zu können. Sie steht in der Pflicht, sorgsam mit dem Geld der Gemeinschaft umzugehen. Sie kann und will nicht warten auf einen konkreteren politischen Rahmen, auf eine Reform einschränkender Regulierungen, auf eine klare Förderpolitik – sie entwickelt daher ihre eigene Klimaschutzstrategie und setzt diese bereits um. Zugutekommt der Genossenschaft, dass schon in der Vergangenheit Klima- und Energiekompetenzen im Hause aufgebaut wurden. Mit der aktuellen CO₂-Bilanz und nach deren Prognose werden die klimapolitischen Anforderungen erfüllt.

Die Strategie nimmt eine umweltfreundliche Wärmeversorgung in den Fokus. Wenn möglich, wird auf CO₂-neutrale Lösungen umgestellt. Für die HANSA bedeutet das vor allem die Nutzung von Fernwärme durch den städtischen Anbieter. Ist das nicht machbar, kommen Wärmepumpen zum Einsatz. So lässt sich am meisten CO₂ einsparen – und das zu geringeren Kosten und mit moderaten Mieterhöhungen.

In einem weiteren Schritt werden jene Objekte modernisiert, die heute die geringste Energieeffizienz aufweisen. Hierzu werden der Altbestand zunächst digital erfasst und jedes Bauteil individuell bewertet, um mit gezielten Maßnahmen eine maximale Verbesserung zu erreichen.

Und es gibt weitere Initiativen: Beim Neubau und bei der Strangsanierung im Altbestand werden Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung verbaut. Für die Gewinnung von Ökostrom installiert die HANSA Photovoltaikanlagen bei Neubauprojekten und Dachsanierungen. Den Strom können die Bewohner*innen beziehen. Wer Balkonkraftwerke installieren möchte, wird von der Genossenschaft beraten.

Nach Möglichkeit werden Gründächer angelegt, um Regenwasser zurückzuhalten. Darüber hinaus wirken sie kühlend und binden CO₂ aus der Luft. Lademöglichkeiten für E-Mobilität sind im Neubau obligatorisch, im Bestand werden sie weiter ausgebaut.



Neuausrichtung an alter Wirkungsstätte.

Es wird gerade mit Blick auf die letzten Jahre deutlich, wie sehr das Umfeld, in dem die HANSA agiert, durch zunehmende Komplexität und dynamische Veränderung geprägt ist. Viele Probleme lassen sich nur wirkungsvoll bearbeiten, indem Kompetenzen neu verbunden werden und schnelle Entscheidungen möglich sind. Mit dem 2022 gestarteten Projekt „HANSA 360 Grad“ richtet sich die Organisation einmal mehr darauf ein, stärkt die Teams, die Eigenverantwortung und die interne Vernetzung.

Gelebt werden kann all das in der Ende 2024 neu bezogenen HANSA-Zentrale, deren Büroflächen speziell für modernes Arbeiten ausgelegt sind. Das Haus in der Drosselstraße ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert.

An dieser Adresse war die Genossenschaft schon einmal ansässig, nämlich von 1951 bis 1964. Dann folgte aus Platzmangel der Umzug in den Lämmersieth, dabei hatte die HANSA damals gerade mal zwölf Büro-Mitarbeiter*innen. Der Geschäftsbericht des Einzugsjahres liest sich fast wie eine Beschreibung unserer Gegenwart: „Am 27.11.1951 konnten wir endlich in unsere neuen Geschäftsräume in der Drosselstraße 6a unseren Einzug halten. Seit dieser Zeit wurde die Betriebsorganisation neu aufgebaut. Wir konnten feststellen, dass Arbeitsfreudigkeit und -leistung in den neuen Räumen erheblich gestiegen sind.“

Die neue Zentrale ist der bis heute letzte HANSA-Neubau. Das Gebäude bietet zusätzlich Wohnraum für Mitglieder. Und als wäre es für dieses Jubiläumsjahr arrangiert worden, können wir festhalten, dass mit dem Einzug der Bewohner*innen die 10.000. Wohnung der Genossenschaft übergeben wird.



Drosselstraße 6, Barmbek
Baujahr 1951



Drosselstraße 6, Barmbek
Baujahr 2024

**Wie willst du
2045 wohnen?**

„In einer Welt mit
mehr Brücken statt
Mauern.“

ARDIL SEMIH INAK, MITGLIED



„Ich hoffe, dass wir bis 2045 Wege finden,
bestehenden Wohnraum gezielt an die
Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und
gerecht zu verteilen.“

DR. SIMON BOHLEN, MITGLIED



„In einer Terrassenwohnung, mit
Hochbeet, Gemeinschaftsräumen,
Nachbarschaftsprojekten und ebenerdiger
Dusche. Häuser sollten begrünt sein.“

BARBARA OESTERWINTER, MITGLIED



„Am liebsten würde ich in einem barrierefreien Mehrgenerationenhaus leben.“

ANNETTE KÜHN, MITGLIED

„Im Jahr 2045 sehe ich mich in meinem Haus mit Garten als festen Lebensmittelpunkt, von dem aus ich die Welt bereise. So kann ich Heimat und Abenteuer perfekt miteinander verbinden.“

OLIVER ZIEBARTH, MITARBEITER





„Lösungen, die Natur und Mensch in Symbiose wachsen lassen.“

CHARLOTTE KNOTHE, MITGLIED



„So wie jetzt.“

SÖREN INGWERSEN, MITGLIED

„In einer klimaneutralen, umwelt- und menschenfreundlichen Stadt.“

BRUNHILD KRAUSE, MITGLIED



„Auch 2045 möchte ich in einer Genossenschaft wohnen, die bezahlbaren Wohnraum schafft und dabei Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Lebensqualität miteinander vereint.“

SEBASTIAN HOTZ, AUFSICHTSRAT

A woman with blonde hair tied up, wearing glasses and a long houndstooth-patterned coat, stands in a room with white tiled walls. She is holding a folder or portfolio. Behind her, several architectural floor plans are pinned to the wall with red sticky notes. One plan has the number '70' visible. In the foreground, there is a wooden circular object on a table and a striped bag.

„2045 möchte ich in viele glückliche Kinderaugen blicken, die die Kita Kattensteert mit Leben füllen – und dadurch erkennen, dass mein Traum in Erfüllung ging: gemeinsam mit der HANSA eine nachhaltige Spur in Billstedt hinterlassen zu haben.“

STEFANIE ULBRICH, GEWERBEMIETERIN



„Emissionsfrei,
barrierefrei und
bezahlbar.“

CHRISTIAN LUX, MITGLIED



„Ich hoffe, dass auch in 20 Jahren genossenschaftliches Wohnen weiter wächst und für viele Menschen eine bezahlbare, soziale und nachhaltige Alternative bleibt.“

KAROLINA KWAPICH, MITARBEITERIN

„Mein Traum ist es, dass eine Seilbahn über die Elbe realisiert wird, mit einer Station über unserem Dach. Damit würde ich zum Schwimmbad südlich der Elbe fahren.“

DENNIS TELL, MITGLIED



„Ich möchte in einer Anlage mit Blick auf die Elbe wohnen, in der es barrierefreie Wohnungen gibt, aber trotzdem Alt und Jung zusammenleben.“

HELGA GERKENS, MITGLIED





„Im Jahr 2045 möchte ich in einem nachhaltigen, nahezu autarken Gebäude leben, das mir sowohl klimaschonende Mobilitätsangebote bereitstellt als auch Raum zur Mitgestaltung bietet – eine familienfreundliche, ruhige Oase mitten in Hamburg, mit bezahlbarem Wohnraum.“

KONSTANTIN HARDER, MITGLIED

„Genau hier in Ottensen, nur vielleicht dann lieber im Erdgeschoss.“

JASMIN KLINGNER, MITGLIED



„Wir brauchen mehr Grün
und weniger Autos.“

BERND DITTRICH, MITGLIED



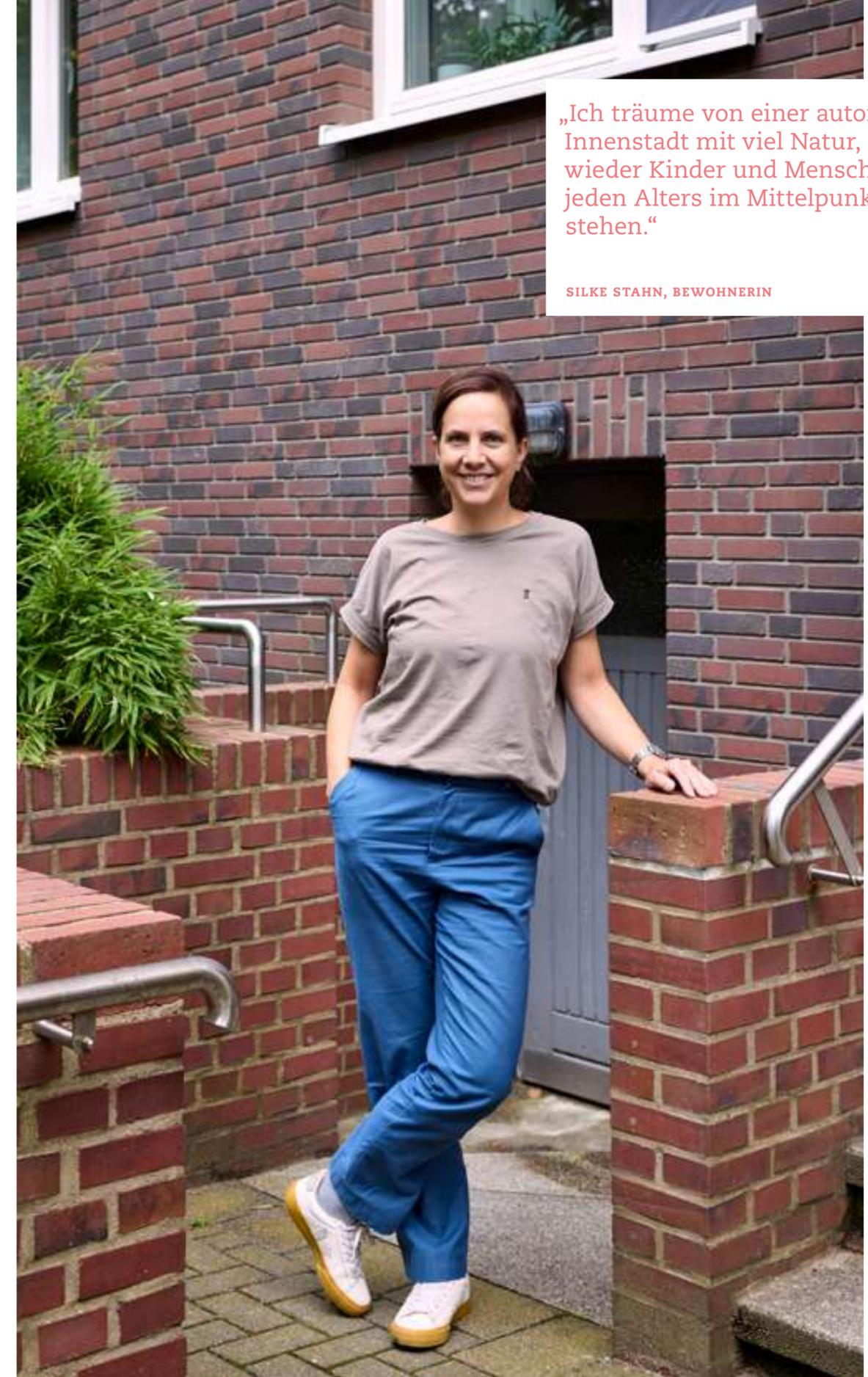
„Ich denke, in Zukunft können die Häuser ihren
Strom über Dach- oder Balkonsolar selbst erzeugen.“

JUTTA HELMS, MITGLIED



„In einer altersgerechten
Wohnung mit meiner Frau.“

JÜRGEN MARTENS, MITARBEITER



„Ich träume von einer autofreien
Innenstadt mit viel Natur, in der
wieder Kinder und Menschen
jeden Alters im Mittelpunkt
stehen.“

SILKE STAHN, BEWOHNERIN



Unbefugte sind
nicht befugt Unfug
eiben!

Der Befugte

„2045 wird die HANSA sicherlich Betreuungs- und Unterstützungsmöglichkeiten für Senioren vorangetrieben haben, sodass für ältere Menschen das Leben in den eigenen vier Wänden länger möglich bleibt.“

SVEN ADLER, MITGLIED



„Auf einem Segelboot
in der Karibik.“

ERIC SPRENGER, MITARBEITER

„2045 – da bin ich 90 Jahre alt und hoffentlich noch rüstig
genug, um in meiner Wohnung zu leben und zu ERleben,
dass die Insekten nicht ausgestorben sind.“

BRIGITTE BOLL, MITGLIED



„Mit dann 103 Jahren in unserer altersgerechten Wohnung zufrieden auf die Elbe guckend.“

DR. ROLF LANGE, MITGLIED UND EHEMALIGER VORSTAND



„In Frieden und weiterhin bezahlbar.“

ARNE BRODERS, MITGLIED





„Die Gebäude der HANSA sind fast emissionsfrei.“

JAN MEISTER, MITGLIED



„In einem alten, nicht perfekten Bauernhaus mit meiner bunten Wahlfamilie, die anders verrückt ist als ich. Unsere Unterschiedlichkeit schenkt uns viele zauberhafte Momente.“

SABINE ROTHKIRCH, MITARBEITERIN

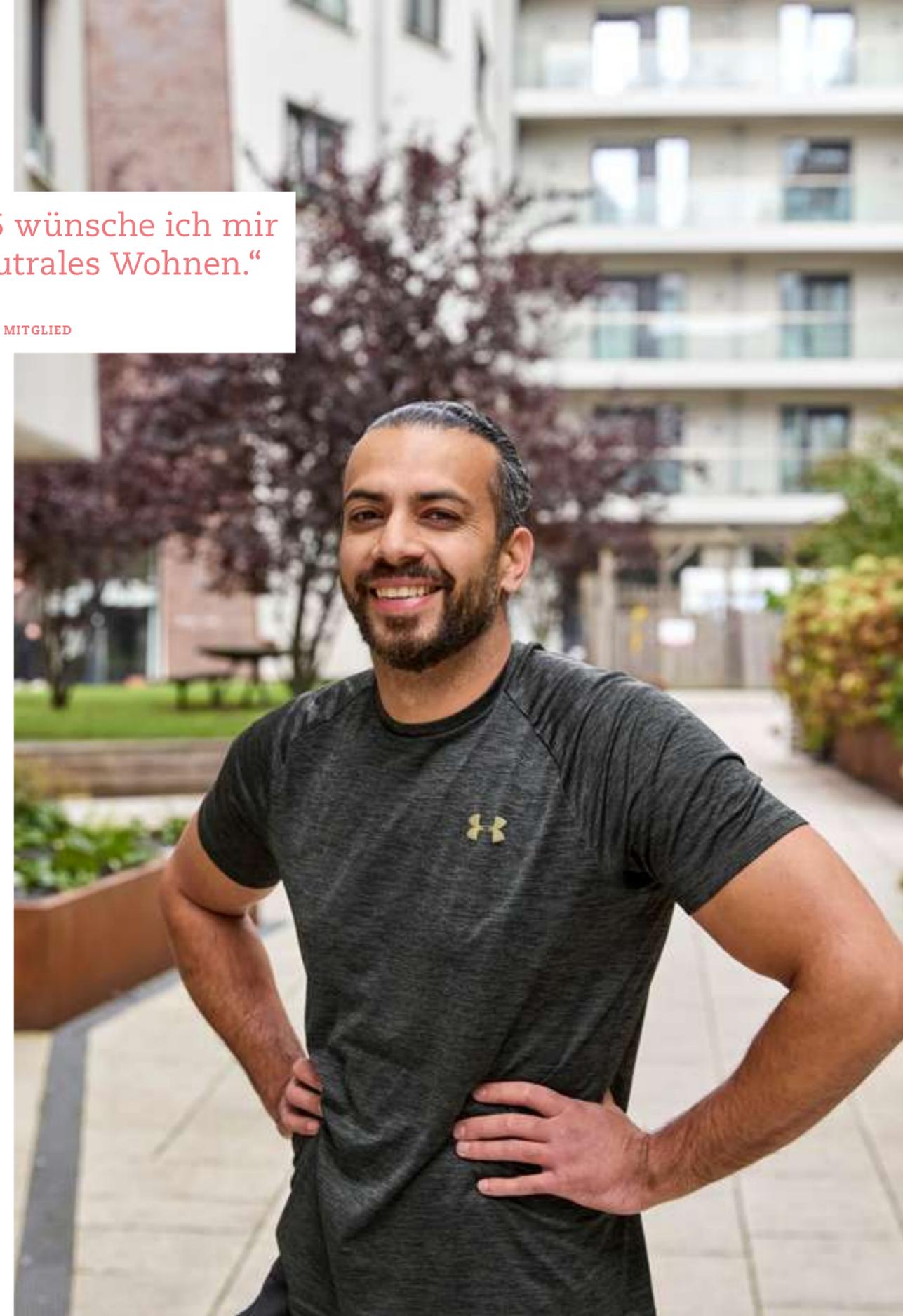


„Wie jetzt. In gut gelaunter Gemeinschaft in unserem
Mehrgenerationen-Wohnprojekt ‚Mehrwerk‘ bei der HANSA.“

ANNE ALBERS-DAHNKE, BEWOHNERIN

„Für 2045 wünsche ich mir
klimaneutrales Wohnen.“

SANNY CHOTEANI, MITGLIED



Genossenschaft der Zukunft

Digitalisierung und Globalisierung hinterlassen heute bei vielen das Gefühl, in Zeiten beschleunigten Wandels zu leben. Hinzu kommen Megatrends wie Urbanisierung, Migration, das Altern der Bevölkerung. All diese Entwicklungen sind miteinander und auch mit der Klimaproblematik verknüpft. Das unverhandelbare Ziel der CO₂-Neutralität stellt die Gesellschaft in der Welt und an jedem Ort vor eine gewaltige Aufgabe. Hier geht vieles vielen zu schnell und anderen deutlich zu langsam. Immer aber wird es darum gehen, den Wandel aktiv zu gestalten und dabei zu fragen: Wie und in welcher Art von Stadt, in welchen Quartieren und Wohnungen wollen wir leben?

Überall gibt es Ansätze, Überlegungen, Initiativen und das Thema an sich verleitet dazu, sich in Exkursen zu Stadtplanung, Baupolitik, Baurecht usw. zu verlieren. Stattdessen betrachten wir im Folgenden skizzenhaft einige wenige Aufgaben, mögliche Perspektiven und die Rolle der Genossenschaft.

Bevorzugter Zugang zu Bauflächen.

Immer mehr Menschen werden in der Stadt leben und in der Stadt leben wollen. Das ist auch sinnvoll – nicht nur, weil die urbane Vielfalt mehr Lebensqualität (z. B. Bildung, Arbeit, Kultur) vorhält. Sondern auch, weil die Synergien und Innovationspotenziale, die hier auf kleinem Raum entstehen, das Klima insgesamt entlasten.

Es stellt sich also zuerst die Frage: Wie entsteht Wohnraum unter Knappheitsbedingungen (steigende Flächen- und Baupreise, Fachkräftemangel, brüchige Lieferketten)? Gerade Genossenschaften stehen hier vor einem Dilemma. Aktuell ziehen sie sich aus dem teuren Neubau zurück, um für den Bestand weiterhin tragbare Mieten zu gewährleisten, denn das ist ihr Hauptzweck. Weniger Neubau jedoch erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt insgesamt, mit der Konsequenz weiter steigender Mieten für alle. Auch das will niemand.

Neubau beginnt mit der Grundstücksvergabe. In Hamburg werden städtische Flächen seit einigen Jahren fast ausschließlich nach dem Erbbaurecht vergeben, um die Spekulation mit Baugrund einzugrenzen.

Genossenschaften aber spekulieren nicht und sind überhaupt an kein Renditeversprechen gebunden. Ferner planen die HANSA und andere einen Neubau für eine unbefristete Nutzung, statt für einen begrenzten Zeitraum. Mit gepachtetem Grund verschlechtern sich zudem die Finanzierungskonditionen, denn Banken bevorzugen ein Absicherungsobjekt mit langfristiger Perspektive. Hinzu kommt: In der Regel werden Gebäude alle 30 Jahre modernisiert – und die stetige Modernisierung muss auch Teil einer langfristigen Klimastrategie sein. 20 Jahre vor Ablauf einer Pacht macht dann eine Sanierung oder Modernisierung betriebswirtschaftlich wenig Sinn und ist vor den Mitgliedern kaum zu rechtfertigen.

Allein aus der sozialpolitischen Bedeutsamkeit der Baugenossenschaften ließe sich eine andere Grundstücksvergabe als Ziel plausibel ableiten. Die Genossenschaft der Zukunft wird in ihrer wichtigen Rolle von der Stadt gesehen und anerkannt. Grundstücke werden unter Berücksichtigung dieser Komponenten bevorzugt an Genossenschaften vergeben und mit neuen Möglichkeiten ausgestattet werden – z. B. mit verminderten Erbbauzinsen, vereinfachten Ausschreibungen und leichterem Zugang zu Subventionen.

Schneller, einfacher und günstiger bauen.

Neben Erbbaurecht und hohen Grundstückspreisen stellen stark gestiegene Baukosten ein weiteres Hindernis für den Neubau dar. Die Hintergründe sind vielfältig. Schon mit einem vereinfachten und beschleunigten Genehmigungsverfahren, auch durch digitalisierte Prozesse, und einer Reduzierung der bis ins kleinste Detail normierten Anforderungen wäre viel erreicht. Und es gibt auch Ansätze, die hier für Verbesserung sorgen sollen und werden. Es muss grundsätzlich möglich sein, einfacher und dadurch kostengünstiger zu bauen, so wie mit dem seriellen Bau und der Verwendung standardisierter, vorgefertigter Module. Das Konzept des Gebäudetyps E (für einfach) sieht vor, auf bestimmte Ausstattungs- und Komfortstandards zu verzichten, die für die Sicherheit nicht zwingend erforderlich sind. Das bedeutet nicht nur einen deutlich besseren CO₂-Fußabdruck, sondern insgesamt sinkende Baukosten.

Die Hamburger „Initiative kostenreduziertes Bauen“ hat die zentralen Kostentreiber untersucht und konkrete Maßnahmen für einen sogenannten Hamburg-Standard entwickelt. Demnach lassen sich pro Quadratmeter Wohnfläche bis zu 2.000 Euro brutto einsparen. Die HANSA unterstützt diese Initiative und die Etablierung des kostenreduzierten Bauens für die Zukunft.

Dem Klimawandel effektiv begegnen.

Immobilien erzeugen 40% der globalen Treibhausgase. Grob lässt sich sagen: Eine Hälfte davon entfällt auf den Betrieb (z. B. Wärmeversorgung), die andere auf Rohstoffgewinnung, Produktion und Bau. Wenn wir es als Wohnungswirtschaft ernst meinen mit der CO₂-Reduzierung, dann müssten alle Register gezogen werden. Dann müsste alles in eine Kreislaufwirtschaft münden, die konsequent auf recycelte und recycelbare oder auf nachwachsende Materialien setzt – und die Gebäude so konstruiert, dass sie immer auch umgenutzt, umgebaut, rückgebaut, wiederaufgebaut werden können. Jeder Stein, jede Fliese, jedes Fenster ist CO₂-neutral produziert und zur Baustelle transportiert. Auch die Baustelle selbst arbeitet mit Menschen aus der Region, mit kurzen Wegen und Maschinen ohne Verbrennungsmotor. Hohe Energiestandards, klimaneutrale Beheizung über Wärmepumpen, mit Ökostrom betrieben, sind der nächste Baustein. Jedes Gebäude fungiert auch als Energieerzeuger über Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

Ökologisch nachhaltige Quartiere halten die wichtigsten Einrichtungen für das tägliche Leben vor und bieten zugleich eine Infrastruktur für klimaneutrale Mobilität in Form von E-Ladestationen für Lastenräder bzw. einer Lastenradflotte für die Bewohner*innen und Schnittstellen zu weiteren Mobilitätsangeboten und dem öffentlichen Personennahverkehr. Digitale Technologien und Sensoren steuern die Nutzung aller Anlagen automatisiert und optimieren den Verbrauch bei Heizung, Kühlung, Wasser, Beleuchtung.

Gleichzeitig muss auch Klimaresilienz aufgebaut werden. Die Stadt und jede Immobilie müssen darauf ausgelegt sein, mit steigenden Temperaturen und Unwettern umzugehen. Die Starkregenfälle im Sommer 2024 haben das Konzept der Schwammstadt einmal mehr in den Fokus gerückt. Der Hintergrund: Durch versiegelte Flächen kann Regenwasser nur unzureichend versickern und fließt stattdessen in die Kanalisation ab. Ist deren Kapazitätsgrenze erreicht, drohen Überschwemmungen, ungefiltertes, potenziell schadstoffhaltiges Wasser gelangt in die Umwelt. Das Prinzip der Schwammstadt setzt darauf, Regenwasser zu sammeln und zu speichern. Dadurch saugt sich die Stadt wie ein Schwamm voll und gibt das Wasser bei Trockenheit schrittweise wieder ab oder stellt es als Ressource zur Verfügung. Entsiegelung, Sickerflächen, Dachbegrünung, unterirdische Tanks sind nur einige der vielen möglichen Maßnahmen. Auch die HANSA prüft, was genau für Neubau und Bestand sinnvoll ist.

Den Bestand klug managen.

Wirkungsvolle CO₂-Reduktion bedeutet vor allem auch Bestandsmodernisierung. Anders gesagt: „No Bau“ ist in der Regel klimaschonender als Neubau. Zum einen liegen gerade hier große CO₂-Einsparpotenziale. Zum anderen verschlingt der Neubau, insbesondere der heute immer noch übliche, in großem Maße kostbare Ressourcen. Nicht nur Sand wird weltweit knapp.

Was für das einfache Bauen gilt, lässt sich im Grundsatz auch auf die Modernisierung übertragen. So hat sich die HANSA entschieden, nicht überall alle Möglichkeiten auszureizen, sondern die für das Quartier oder für einen Gebäudestrang effizienteste Sanierungstiefe unter Berücksichtigung der möglichen Wärmeversorgung anzustreben. Das Motto ist: mit gezieltem Mitteleinsatz das vor Ort maximal Mögliche herausholen.

Zu diesem nachhaltigen Vorgehen gehört der sogenannte Lowtech-Ansatz. Demnach werden nicht die neuesten und komplexesten Technologien verwendet, sondern einfache, langlebige, zuverlässige und für alle einfach zu bedienende Lösungen. Des Weiteren wird besonderes Augenmerk auf den konstruktiven Bauteilschutz gelegt. Das bedeutet, Maß-

nahmen der Bestandsmodernisierung so zu planen und auszuführen, dass Langlebigkeit und Sicherheit, z.B. durch Schutz gegen Wärme oder Feuchtigkeit, stets im Vordergrund stehen. Nicht zuletzt wird ökologisch unbedenklichen Materialien stets der Vorzug gegeben.

Die Genossenschaft der Zukunft nimmt den Klimaschutz in den Fokus. Sie muss aber auch die Ausgabenseite im Blick behalten, um ihren Auftrag weiter erfüllen zu können. Es kommt deswegen darauf an, sich mit anderen Akteurinnen und Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft zu vernetzen, Erfahrungen auszutauschen und den Gesamtprozess durch noch mehr Forschung zu begleiten. Nur so wird für alle klar, welche Maßnahmen welchen Effekt erzielen und wie Budgets am sinnvollsten eingesetzt werden.

Ein Beispiel dazu: Studien belegen, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung am Einzelgebäude (vor allem Gebäudedämmung) – in einer Kosten-Nutzen-Relation – weniger gut abschneiden als eine Umstellung auf CO₂-freie Wärmeversorgung. Die gegenwärtige Förderpraxis setzt aber genau bei Ersterem den Schwerpunkt und verfehlt somit ihr Ziel. Die HANSA hat für sich beschlossen, in Zukunft gezielt auf Fernwärmeanschluss und Wärmepumpen zu setzen.

Künstliche Intelligenz und Menschenverstand.

Es gibt heute im Grunde keine Organisation – sei es in Wirtschaft, Verwaltung oder Bildung –, die nicht hoffnungsvoll auf das Thema künstliche Intelligenz (KI) blickt. Wo immer es um die Verarbeitung großer Datenmengen, um automatisierbare Prozesse oder effektiven Wissenstransfer geht, versprechen generative und lernende Anwendungen enorme Effizienzpotenziale. Auch die Genossenschaften stehen vor der Aufgabe, dieses Potenzial zu bergen, um noch fundierter Entscheidungen treffen zu können, um Wertschöpfung zu steigern und Services zu verbessern.

Ob es um baurechtliche, technische oder Verfahrensfragen geht – Mitarbeitende verschiedenster Fachbereiche verwenden viel Zeit auf das Recherchieren, Ordnen und Weitergeben spezifischer Informationen. Diese Arbeiten ließen sich bisher kaum standardisieren oder automatisieren. Mit generativen KI-Anwendungen jedoch können alle immer und überall auf dieses Wissen zugreifen. Darüber hinaus verfügt jede Organisation über eine kaum zu quantifizierende Erfahrung in Form von Dokumentationen, Regelungen, Prozessen und, Entscheidungen aus der Vergangenheit. Generative KI kann diese Einzelinformationen zu einem „Gedächtnis“ verbinden, das immer wieder neu befragbar ist.

Genauso lassen sich Datenbestände aus bereits digitalisierten Prozessen, z.B. in der Mitgliederbetreuung oder in der Buchhaltung, in Echtzeit auswerten. KI-Bots können die Kundenanfragen vorstrukturieren, Service-Teams entlasten und die Kommunikationsqualität insgesamt verbessern. Auch in dem aufwendigen Prüfprozess, etwa im Abgleich der Jahresabschlüsse mit den Vorgaben für die Wohnungswirtschaft, scheint der Einsatz neuer intelligenter Technologien sinnvoll.

Es ist dies erst der Anfang einer neuen Stufe in der Digitalisierung der Genossenschaft. Die Entwicklung sollte begrüßt und zugleich kritisch beobachtet werden. Entscheidend ist der Fokus auf echte Vorteile. Wo können Entlastungen für Mitarbeitende entstehen? Wo werden Tätigkeitsfelder auch aufgewertet? Entscheidend für den langfristigen Erfolg wird auch die Einbindung der Beteiligten sein.

Das Quartier als lokales Ökosystem.

Moderne Quartiere sind nicht nur Aggregate von Wohnraum, Gewerbe und Erholungsmöglichkeiten, sondern integrative, sozial gemischte Ökosysteme. Nicht nur Wohnqualität, sondern Lebensqualität ist gefragt – und hierfür sind soziale Beziehungen, ist das Erleben von Gemeinsamkeit und Differenz ein zentraler Faktor. Verschiedene und sich wandelnde Bedürfnisse, Anforderungen, Wünsche und Lebensstile finden ein gemeinsames Zuhause.

Im Jahr 2040 werden rund 28% der Hamburger Bevölkerung über 60 Jahre alt sein. Insbesondere die Zahl der 80-Jährigen und Älteren wird um mehr als ein Drittel auf rund 135.000 Personen ansteigen. Quartiere müssen möglichst von Beginn an konsequent auf Barrierefreiheit ausgerichtet sein. Dabei geht es nicht nur um das ebenerdige Duschbad, sondern auch um den einfachen Zugang zu Pflege, zu medizinischer Versorgung, zu kulturellen Angeboten, Bewegung, Grünflächen, Gemeinschaftserlebnissen – und auch zu Menschen anderer Alterskohorten. Lebendige Quartiere leben von ihrer gemischten Bewohnerstruktur. Deswegen muss genossenschaftliches Wohnen gerade in der alternden Gesellschaft auch für junge Familien attraktiv bleiben. Ein wichtiger Punkt ist hier die Barrierearmut auch für Kinder mit autofreien Zonen, Spielplätzen, Betreuungs- und Sportangeboten vor Ort und in der Nachbarschaft.

In Hamburg liegt der Anteil an Single-Haushalten heute bei fast 55%. Das ist nicht nur unter Klimaaspekten – mit Blick auf den Flächen- und Energieverbrauch pro Person – schwierig, sondern begünstigt auch das Fortschreiten der Krankheit Nummer 1 in den Städten: Einsamkeit.

Laut Bundesfamilienministerium fühlen sich in Deutschland Millionen Menschen einsam. Das gilt für die 18- bis 29-Jährigen genauso wie für Menschen über 65 – und es birgt eine große Gefahr für die psychische und physische Gesundheit. Vor allem mit der Coronapandemie und den Kontaktbeschränkungen erfuhr das Thema verstärkte Beachtung. Auch eine digital flexible Arbeitswelt (Stichwort: Homeoffice) kann jenseits aller Vorteile und neuer Freiheiten dafür sorgen, dass soziale Bezugspunkte vielfach zu kurz kommen. Das Gegenmittel heißt Gemeinschaft. Und was heißt das für Quartiere?

Gemeinschaft als Angebot gegen Einsamkeit.

Die Genossenschaft der Zukunft steht nicht nur für eine Nachbarschaft, die sich freundlich begegnet, sondern greift eine starke Entwicklung auf, die Trendforscher Co-Kultur nennen. Gemeint ist das Bedürfnis, viele Bereiche des Lebens gemeinsam zu gestalten. „Alles was mit einer Co-Kultur zu tun hat, wird wichtiger: Co-Working, Co-Living, Co-Mobility, bis hin zum Thema Parenting, also Erziehung“ (Dettling).

Ansätze dazu gibt es heute schon bei der HANSA, doch in Zukunft müssen Quartiere noch stärker in diese Richtung aufgestellt werden. Das Co-Living zeigt sich als neue Wohnform, z.B. wo generationsübergreifende Cluster-WGs entstehen, die gleichermaßen Gemeinschaftsflächen und private Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Erfolgreiche Organisationen brauchen Beteiligung und Commitment. Genossenschaften, die den Trend der CO-Kultur konsequent in sich aufnehmen, haben die Möglichkeit, sich neu zu beleben. Das stärkt die Eigenverantwortung und das Bewusstsein der Menschen, dass sie hier nicht nur Mieter*innen sind, sondern Eigentümer*innen und Gestalter*innen ihres (Quartiers-)Lebens.

Zukunft ist Genossenschaft.

Historisch betrachtet haben sich Baugenossenschaften immer wieder flexibel auf neue Aufgaben eingestellt. Und für die Zukunft, so die abschließende Behauptung, gilt das potenziell einmal mehr. Die Genossenschaften sind geradezu prädestiniert, die großen Herausforderungen zu bewältigen und ein ökologisch und sozial nachhaltiges Zusammenleben in der Stadt voranzubringen. Warum ist das so?

Die sogenannte Transformation der Gesellschaft hin zur postfossilen und klimaneutralen Gesellschaft ist kein Programm, das sich konsequent politisch verordnen und bruchlos umsetzen lässt. Dazu gibt es zu viele gesellschaftliche Gruppen mit unterschiedlichen Interessen. Es kann auch allein schon deshalb nicht alles auf einmal geschehen, weil das nicht finanzierbar wäre.

Für wirkungsvolle Veränderungen muss eine Akzeptanz durch die Mehrheit hergestellt werden. Dafür braucht es Integration, Ausgleich, Beteiligung, Pragmatismus und einen langen Atem.

Genau dafür stehen Genossenschaften. Sie folgen keinem gesteigerten Renditeziel und können deswegen langfristig planen (sie müssen es auch) und ihre Prioritäten anders und nachhaltiger setzen als Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft. Das Kapital der Genossenschaft ist das Kapital ihrer Mitglieder. Jede große Investition steht zur Debatte: Ist das gerecht? Ist das notwendig? Hilft das der Gemeinschaft? Zahlt sich das langfristig aus? Daraus entsteht die Legitimation zum Handeln.

Die stete Verhandlung von Zielkonflikten zwischen sozialer und ökologischer Verantwortung sowie ökonomischem Erfolg führt zu einem sorgfältigen Abwägen und zu einem behutsamen Vorgehen in der Ausgestaltung notwendiger Veränderung. Im Ergebnis werden Maßnahmen gewählt, die für die Gemeinschaft budgetär möglich sind und gleichzeitig durch einen besonders hohen Wirkungsgrad überzeugen. Aus dem iterativen Vorgehen ergeben sich Erkenntnisse für die nächsten Schritte, Risiken werden minimiert.

Dieser Prozess kennzeichnet die Genossenschaft als lernende Organisation, die über die Zeit mehr erreichen kann als eine vorgetragene Transformationsvision.

Die Baugenossenschaften sind unverzichtbar, weil sie dazu beitragen, gutes, sicheres und sozial ausgewogenes Wohnen auch unter den Bedingungen einer starken Marktorientierung zu ermöglichen. Wenn wir davon ausgehen, dass der Druck in diesem Markt nicht substanziell nachlassen wird, dass im Gegenteil das Wohnen in Deutschland auch für internationale Player stärker zum Spekulations- und Anlageobjekt wird, dann sollte das auch die Politik entsprechend auf den Plan rufen. Genossenschaftsanteile können nicht am Kapitalmarkt gehandelt werden, feindliche Übernahmen sind nicht möglich, die Wohnungen sind der Spekulation entzogen. Genossenschaften sollten daher als nachhaltiges, demokratisches Vergesellschaftungs- und Eigentumsmodell vermehrt überall dort angedacht und gefördert werden, wo das freie Spiel der Kräfte wichtige Grundbedürfnisse nicht mehr für alle gewährleisten kann oder will.

Nicht nur das Wohnen im engeren Sinne, auch Stromversorgung, Kinderbetreuung oder Pflege lassen sich genossenschaftlich organisieren. Die Genossenschaft der Zukunft versteht sich noch stärker als Plattform. Zusammen mit Partnerinnen und Partnern bietet sie ihren Mitgliedern grundlegende Leistungen – zu fairen Konditionen, zuverlässig und aus einer Hand. Das ist zumindest ein spannendes Szenario.

Die Genossenschaft kann auf wichtige Entwicklungen reagieren und sie kann diese auch mitprägen. Starke Trends wie eine Sharing Economy, die den Zugang über das individuelle Eigentum stellt, oder eine Co-Kultur, in der sich die Suche nach Resonanz und Gemeinschaft spiegelt, verleihen dieser außergewöhnlichen Unternehmensform gerade heute spürbaren Rückenwind. Es gibt also viele Gründe für die HANSA, sich weiterhin selbstbewusst aufzustellen. Und es gibt wahnsinnig viel zu tun in den nächsten 100 Jahren. Gut so.

Impressum

Konzeption

HANSA Baugenossenschaft eG
Oliver Mütterthies | Marke Text Konzept

Text

Oliver Mütterthies | Marke Text Konzept

Fotokonzeption

Robert Schlossnickel

Gestaltung

endlichsommer GmbH

Lektorat

Text first

Druck und Bindung

Lehmann Offsetdruck und Verlag GmbH

HANSA Baugenossenschaft eG

Drosselstraße 6, 22305 Hamburg
T 040 69201-110
service@hansa-wohnen.de
hansa-wohnen.de

Bildnachweis

Porträtfotos

Foto von Frau Vernal Schmidt: Andreas Hopfgarten
Foto von Frau Hagelweid: Steven Haberland
Alle anderen: Robert Schlossnickel

Historische Fotos

Bildarchiv HANSA Baugenossenschaft eG

Architekturfotos

Bernhard-Nocht-Straße, Parkquartier Hohenfelde:
Steven Haberland
Drosselstraße: Markus Dorf Müller
Grasbrookpark: Hertha Hurnaus
Pergolenviertel: Hannes Heitmüller
Alle anderen: Robert Schlossnickel

Literatur und Quellen

Bassermann, Markus, Hamburg: Baugenossenschaften im Nationalsozialismus, Hamburgische Geschichten, 2021, <https://hamburgische-geschichten.de/2021/01/31/hamburg-baugenossenschaften-im-nationalsozialismus/> [Zugriff: 12/2024]

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburger Projekte der Stadtentwicklung, 2015–2030, Hamburg 2019

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Pressemitteilung: Durchbruch im Wohnungsbau, 10.2.2025 <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/presse-meldungen/ueber-ein-drittel-weniger-kosten-durch-neuen-hamburg-standard-moeglich-1019228> [Zugriff: 03/2025]

Berolina Wohnungsbaugenossenschaft, <https://berolina.info/entstehung-und-entwicklung-von-wohnungsbaugenossenschaften/> [Zugriff: 12/2024]

Brendel, Marvin, Unterm Hakenkreuz. Genossenschaften im Nationalsozialismus, <https://genostory.de/genossenschaften-im-nationalsozialismus-685> [Zugriff: 12/2024]

Burkhardt, Helge, Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Ein Überblick. In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hg.), Geschichte und Potenzial der Selbsthilfe: Die Wohnungsbaugenossenschaften. Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg, Norderstedt 2012

Cachelin, Joël Luc, Zukunftsgerechte Städte. Liebe zum Ort, Salenstein 2024

Crome, Barbara, Entwicklung und Situation der Wohnungs-genossenschaften in Deutschland. In: Informationen zur Raum-entwicklung 4/2007

Dettling, Daniel, Ein Zuhause für die Wir-Kultur, Interview im HANSA-Geschäftsbericht 2020

Deutsche UNESCO-Kommission, <https://www.unesco.de/staette/idee-und-praxis-der-organisation-von-gemeinsamen-interessen-in-genossenschaften/> [Zugriff: 12/2024]

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg e.V., Mitglieder-magazin „bei uns“, verschiedene Ausgaben

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg e.V., 10 Thesen, <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/2022/06/27/10-thesen-der-hamburger-wohnungsbaugenossenschaften-e-v/> [Zugriff: 12/2024]

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg e.V., Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften kritisieren Vereinbarung des Senats mit den Volksinitiativen, <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/2022/11/08/hamburgs-wohnungsbaugenossenschaften-kritisieren-vereinbarung-des-senats-mit-den-volksinitiativen/> [Zugriff: 12/2024]

Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg e.V., Stellungnahme 01/2024, <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/2024/01/15/hamburgs-wohnungsbaugenossenschaften-haben-die-ueberbordende-buerokratie-bei-neubauprojekten-und-bei-der-sanierung-von-wohnungsbestaenden-kritisiert/> [Zugriff: 12/2024]

Eckardt, Thordis, Prozessoptimierung durch Integration. In: Bundesbaublatt 1–2/2014

Esser, Ingeborg, Mögliche Anwendungsbereiche für KI. In: Die Wohnungswirtschaft 3/2025

Forschung + Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Hamburg seit 1948, Hamburg 2020

Freie und Hansestadt Hamburg, Staatliche Pressestelle, Leitbild: Metropole Hamburg – Wachsende Stadt, Hamburg 11.07.2002

Gabler Wirtschaftslexikon: Definition: Was ist „Genossenschaft“?, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/genossenschaft-35232> [Zugriff: 12/2024]

Gabler Wirtschaftslexikon: Genossenschaftsgesetz (GenG), <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/genossenschaftsgesetz-geng-35797> [Zugriff: 12/2024]

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor, <https://www.initiativepraxispfad.de> [Zugriff: 03/2025]

HANSA Baugenossenschaft, Geschäftsberichte, interne Dokumente und Materialsammlungen, Festschriften, Website hansa-wohnen.de

Historiker Genossenschaft, 150 Jahre Wohnungsbaugenossenschaften: In Hamburg wurde Deutschlands erste Baugenossenschaft gegründet, historikergenossenschaft.de/vor-150-jahren-in-hamburg-wird-deutschlands-erste-baugenossenschaft-gegrundet/ [Zugriff: 12/2024]

Hölzl, Corinna, Marktferne Eigentumsmodelle. Potenziale und Grenzen gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, 16.12.2022

Martens, Holger, Das Hamburger Genossenschaftsregister. In: Heinrich-Kaufmann-Stiftung (Hg.), Geschichte und Potenzial der Selbsthilfe: Die Wohnungsbaugenossenschaften. Beiträge zur 6. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 28. und 29. Oktober 2011 im Museum der Arbeit in Hamburg, Norderstedt 2012

NDR, Hamburg Journal, Hamburgs Aufbauplan: die Fehler von 1960, Sendung vom 26.7.2015, https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/hamburg_journal/Hamburgs-Aufbauplan-Die-Fehler-von-1960,hamj42168.html [Zugriff: 12/2024]

Nassehi, Armin, Kritik der großen Geste: Zum Wandel politischer Repräsentation, München 2022

Peiner, Wolfgang, „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“, Rede vor dem Übersee-Club Hamburg am 2.4.2003, <https://www.ueberseeclub.de/resources/Server/pdf-Dateien/2000-2004/vortrag-2003-04-02Senator%20Dr.Wolfgang%20Peiner.pdf> [Zugriff: 12/2024]

Schubert, Dirk, „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“: Aufbruch zu neuen Ufern? In: RaumPlanung 129

Spar- und Bauverein eG Hannover, Mitgliedermagazin „lebe Dein Zuhause.“, Winter 2024/2025

Theresia Theurl, Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten. In: Wirtschaftsdienst 1/2023

Universität Rostock, Medieninformationen, Rostocker Wissenschaftler erforschen Lebensdauer von Unternehmen, <https://www.uni-rostock.de/universitaet/kommunikation-und-aktuelles/medieninformationen> [Zugriff: 01/2025]

VNW und VdW, Verbandserklärung zum Norddeutschen Genossenschaftstag am 3. Juni 2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hg.), VNW magazin Wohnen im Norden 5/2020, Hamburg, 2020

Wegner, Bärbel u.a., Wohnen bei Genossenschaften, Basics – Geschichte – Projekte, Hamburg 2012

Wikipedia: „Wohnungsbaugenossenschaft“, https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft#W%C3%A4hrend_der_Teilung_Deutschlands [Zugriff: 12/2024]

taz, Bauen, bauen, bauen. Bündnis für Wohnen in Hamburg, 15.3.2022

