

**Zeit für neue Strategien.**



**HANSA**  
BAUGENOSSENSCHAFT

# Kennzahlen

**9.874**  
Wohnungen

	2022	2021
Wohnungen	9.874	9.802
Neubautätigkeiten	34,5 Mio. €	42,6 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	28,0 Mio. €	25,0 Mio. €

	2022	2021
Bilanzsumme	549,7 Mio. €	508,1 Mio. €
Jahresüberschuss	8,2 Mio. €	9,4 Mio. €
Eigenkapital	188,4 Mio. €	180,8 Mio. €

**28,0** Mio. €  
Modernisierung & Instandhaltung

	2022	2021
Mitglieder	13.813	13.689
Geschäftsguthaben	34,7 Mio. €	34,0 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,3%	35,6%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	77,4 Mio. €	73,3 Mio. €

**13.813**  
Mitglieder

	2022	2021
Anzahl der Sparer	1.360	1.390
Spareinlagen	34,6 Mio. €	34,9 Mio. €

**34,6** Mio. €  
Spareinlagen

# Inhalt

## 4-9

### Die Welt verändert sich. Wir halten Schritt.

5 Das HANSA-Vorstandsteam über aktuelle Herausforderungen und neue Lösungen.

## 10-15

### Maßvoll für morgen gestalten.

11 Die Schönheit ist die Schwester der Nachhaltigkeit. Von Prof. Jan Teunen.

## 16-33

### Die Zukunft zieht ein.

- 17 In Marienthal wird's grüner: Quartiersentwicklung Morellenquartier.
- 22 Quartier Dudenweg: Schöner, nachhaltiger, zukunftsfähig wohnen.
- 26 Wo Unterschiede ein gutes Miteinander schaffen: HANSA im Pergolenviertel.
- 30 Generationenzuwachs im Nachbarschaftstreff „Waschhaus Kaltenbergen“.
- 31 Im Nachbarschaftstreff werden Ideen geboren.
- 33 Auf der grünen Wiese blüht die Nachbarschaft: Marienthaler Straße.

## 34-41

### Noch besser? Lässt sich einrichten!

- 35 Die Arbeiten in Kaltenbergen gehen weiter.
- 36 Ab jetzt barrierefrei nach oben: Aufzugserneuerungen Dringsheide.
- 37 Schöner Anblick für den guten Ausblick: Balkonsanierung Edvard-Munch-Straße.
- 38 Modernisierung Allensteiner Straße und Tilsiter Straße – Wandsbek-Gartenstadt macht frisch.
- 40 Dreh- und Angelpunkte für Service im Quartier: die HANSA-Hauswartbüros.

## 42-47

### Nachhaltigkeit beginnt in der Nachbarschaft.

- 43 Alte Schätze, neue Liebe oder: Tauschen macht glücklich.
- 44 Nachhaltigkeit rund um die HANSA-Wohnanlagen ...
- 46 ... und in den HANSA-Geschäftsstellen.

## 48-53

### Stark für die Zukunft.

- 49 Unser Reorganisationsprojekt HANSA 360 Grad.
- 50 Talentförderung bei der HANSA – bestens gerüstet für die Karriereleiter.
- 52 Halten wir fest: ein Händchen fürs Malerhandwerk.

## 54-57

### Bericht des Aufsichtsrats

## 58-69

### Lagebericht 2022

## 70-80

### Jahresabschluss 2022

## 81

### Impressum

# Die Welt verändert sich. Wir halten Schritt.

Das Leben steckt voller Herausforderungen. In den letzten Jahren haben die massiven Veränderungen in der Welt ein Level erreicht, das uns umdenken lässt. Das HANSA-Vorstandsteam Jana Kilian und Dirk Hinzpeter über aktuelle und nachwirkende Schwierigkeiten auf dem Welt- und Wohnungsmarkt und neue Lösungen, mit denen wir unsere Genossenschaft fit machen für die Zukunft.



Das Jahr 2022 war in vielerlei Hinsicht ein besonderes Jahr.

Selten waren die Aufgaben für die Wohnungswirtschaft und für sozial orientierte Vermieter\*innen so herausfordernd wie in den vergangenen Jahren. Zu keiner Zeit in den letzten Jahrzehnten mussten wir uns in der Immobilienwirtschaft mit so vielen kurz aufeinanderfolgenden äußeren Einflüssen beschäftigen, die sich so nachhaltig negativ auf unser Tätigkeitsfeld auswirkten.

## Preissteigerung auf allen Ebenen

Schon seit Jahren sind die Baupreise stark und unabhängig von der Inflation gestiegen. Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine aber verschärfte sich diese Situation noch einmal. Knappe oder gänzlich fehlende Baustoffe und Lieferkettenengpässe führten schnell zu einem extremen Anstieg der Preise für Baumaterialien. Eine Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge e.V.) im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg hat im Zeitraum 3. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022 einen Preisanstieg von 28,2 Prozent bei den Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in der Hansestadt ermittelt.

**Bauen immer teurer**

Die starke Abhängigkeit Deutschlands von russischem Gas mit der Folge täglich höherer Energiepreise führte zu einem deutlichen Anstieg der Inflation, den die Menschen hierzulande in jedem Lebensbereich zu spüren bekamen. Mit einer Inflationsrate von 7,9 Prozent wurde der höchste Stand der deutschen Nachkriegsgeschichte erreicht. Die gesamtwirtschaftliche Erhöhung der Zinsen durch die Zentralbanken war zwar nur folgerichtig, hat die Wohnungswirtschaft aber nochmals erheblich getroffen.

## Trotz gesunder Basis: Zinserhöhungen strapazieren Planungen

Wohnungsbau ist in der Regel zu einem großen Teil kreditär finanziert. Das gilt auch für die HANSA, wobei unsere Genossenschaft mit einem sehr gesunden Eigenkapitalanteil von über 34 Prozent ausgestattet ist und von jedem Euro an Mieteinnahmen nur rund 9 Cent für die Zahlung von Zinsen ausgegeben werden. Mit den Anstrengungen der letzten Jahre, unsere wirtschaftlichen Kennzahlen kontinuierlich zu verbessern, haben wir eine sichere Grundlage bei der HANSA geschaffen. Dennoch treffen auch uns die enormen Zinserhöhungen. Konnten Anfang des Jahres 2022 noch Kredite für Neubauten und Investitionen in den Bestand oder für die Umfinanzierung von fällig werdenden Darlehen für rund 1 Prozent Zinsen abgeschlossen werden, stiegen diese im Herbst bis auf 4 Prozent an. Bei unseren regelhaft in Millionenbeträgen abgeschlossenen Finanzierungen wird die Dimension dieser Zinsentwicklungen deutlich.

**4 Prozent statt  
1 Prozent für neue  
Darlehen**

## Umfangreiche Investitionen für nachhaltige Modernisierungen

### Verantwortung für Mitglieder und Klima

Aus Überzeugung fühlen wir uns unseren Mitgliedern verpflichtet. Aber auch als Wohnungsbaugenossenschaft müssen wir Mieterhöhungen in Erwägung ziehen, ist dies doch unsere einzige wesentliche Einnahmeposition. Es ist deshalb wenig hilfreich, wenn bestimmte politische Gruppen in dieser Situation einen Mietstopp fordern.

Versorgungsunternehmen und der Handel erhöhen mit Verweis auf gestiegene Kosten ihre Preise – warum sollte dies nicht auch den Wohnungsunternehmen möglich sein? Würden die Mieten tatsächlich eingefroren, könnten wir unsere wichtigste Aufgabe – den klimagerechten Umbau unseres Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2045 – nicht leisten. Dies ist ohnehin eine schwierige Aufgabe, denn mit einem wesentlichen Anteil an Gebäuden aus den Baualterklassen 1949 bis 1977 werden wir erhebliche Summen in diesen Bereich investieren müssen.

Wir hoffen deshalb auf die richtigen Entscheidungen seitens der Politik. Und wir setzen auf neue Erkenntnisse der Forschung, denn die Anstrengungen der letzten Jahre zur Dämmung von Gebäudehüllen hatten leider noch keine signifikanten Einsparungen gebracht, wie in bundesweiten Untersuchungen festgestellt wurde.

Aber warum? Grundsätzlich lebt der Mensch gern warm und behaglich. Da durch eine optimierte Dämmung das Heizen tendenziell günstiger wird, neigen viele dazu, einfach die Raumtemperatur zu erhöhen. Wenn dieses Verhalten und der daraus resultierende Energieverbrauch – beides elementare Hebel in Sachen Einsparungen! – aber nur schwer veränderbar sind, dann kommt der Art der Energieerzeugung als entscheidendem Faktor noch mehr Bedeutung zu. Wärmepumpen sind hier eine favorisierte Lösung. Für eine verbesserte Energiebilanz darf der Strom für die Wärmepumpen dann allerdings nicht aus Kohlekraftwerken stammen.

### Strategiewechsel: von Neubau auf Erhalt

Die Aufgaben im Rahmen des Klimaschutzes haben für die HANSA oberste Priorität. Daher ist es für uns derzeit nicht so entscheidend, dass die Stadt Hamburg ihre Bodenpolitik in den letzten Jahren deutlich zum Nachteil von langjährigen Bestandhalter\*innen von Immobilien verändert hat. Städtische Grundstücke werden inzwischen fast ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Damit ist der Hamburger Senat im Jahr 2022 überraschenderweise den Forderungen zweier Bürgerinitiativen nachgekommen und möchte jährlich mindestens 1.000 neue Wohnungen im Erbbaurecht auf städtischem

Boden mit einer Mietpreisbindung von 100 Jahren versehen. Mit Verzicht auf den jahrelang erfolgreich umgesetzten „Drittmix“ – geförderter Wohnungsbau, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft – drohen nun erneut monostrukturierte Siedlungen wie in den 70er-Jahren. Mit unserem besonderen Augenmerk auf das gute soziale Funktionieren von Quartieren halten wir diesen Ansatz für nicht zielführend. Auch deswegen haben wir uns in der HANSA nach einigen Jahren des engagierten Neubaus zu einem Strategiewechsel entschieden: 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.

### Wohnungsmarkt ist und bleibt angespannt

Der Neubau von dringend benötigten 10.000 Wohnungen pro Jahr – erklärtes Ziel des Hamburger Senats im Schulterschluss mit den bei der „Hamburger Wohnungsbauoffensive“ teilnehmenden Wohnungsunternehmen – wird nach unserer Auffassung schwierig zu erreichen sein. Und das, obwohl der Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt wohl eher noch zunehmen dürfte. Ein Grund dafür sind die vielen Hilfesuchenden und Geflüchteten z.B. aus der Ukraine, ein anderer die sprunghaft gestiegenen Zinsen. So können private Hausbesitzer\*innen bei anstehender Umschuldung ihrer Kredite eine Vervierfachung der Zinsen ggf. nicht mehr finanzieren, auch neue Eigenheimpläne können nicht mehr realisiert werden. Es gibt also womöglich ein zusätzliches Drängen dieser Gruppen auf einen Wohnungsmarkt, der keinen Zuwachs an freien Wohnungen verzeichnet. Dokumentiert wird diese ungebrochene und weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum durch die sehr geringe Schaltungszeit von Wohnungsanzeigen. Untersuchungen haben gezeigt, dass die ohnehin kurze Vermarktungsdauer von Mietwohnungen von Herbst 2021 auf Herbst 2022 noch einmal um ein Fünftel gesunken ist. Außerdem ist im selben Zeitraum der Anteil von angebotenen Mietobjekten im Verhältnis zu Kaufobjekten in den Immobilienportalen deutlich gesunken.

Die Welt um uns herum hat sich im Geschäftsjahr 2022 also stark verändert. Von einer vorübergehenden „Welle“ bzw. einer zeitlich absehbaren „Phase“ gehen wir nicht aus. Vielmehr müssen wir uns weiterhin auf eine hohe Dynamik und kaum beeinflussbare Rahmenbedingungen einstellen. Wir als HANSA können diesen komplexen Veränderungen nur angemessen begegnen, wenn wir uns personell und organisatorisch laufend weiterentwickeln. Da passt es gut, dass wir bereits im Jahr 2021 unser neues Projekt „HANSA 360 Grad“ strategisch geplant und im Geschäftsjahr 2022 mit der Umsetzung begonnen haben.

Mietwohnraum verzweifelt gesucht

## „HANSA 360 Grad“: unser Zukunftsprojekt

Gemeinsam mit einer Unternehmensberatung, die uns mit neutralem Blick und Erfahrungen aus der Praxis anderer Wohnungsunternehmen unterstützen konnte, haben wir dafür mit der Untersuchung unserer Kernprozesse im Bereich Kundenbetreuung begonnen. Wesentlich war die Erkenntnis, dass wir unsere Eingangskanäle für alle Arten von Mitgliederanliegen und Anfragen von Interessent\*innen noch stärker bündeln und konsequent auf unser zentrales Kundenmanagement konzentrieren müssen. Im Ergebnis wurden alle Prozesse identifiziert, den Fachabteilungen zugeordnet und von einem Kernteam – insbesondere auf Verschlinkung und Digitalisierung – untersucht. Die Umsetzung dauert im laufenden Geschäftsjahr 2023 an.

**Kundenbetreuung hat höchste Priorität**

## Neue Prozesse für noch mehr Zufriedenheit

„HANSA 360 Grad“ hat auch gezeigt, dass viele Projekte und Prozesse nur bereichsübergreifend gelöst werden können. In der bestehenden Organisationsstruktur sind sie nur schwer abzubilden. Deshalb bauen wir neue Projekt- und Prozessmanagementstrukturen auf und entwickeln durch Fortbildungen entsprechende Kompetenzen in den Teams.

Auch den Führungskräften wird Anpassung abverlangt. Stärker und schneller als früher müssen sie Veränderungen im Umfeld erkennen und ihren Verantwortungsbereich auf die neuen Anforderungen ausrichten. Eigenverantwortlichkeit und Förderung der Kompetenz zur Selbstorganisation sind dabei Schlüsselfaktoren.

Das gesamte Team HANSA profitiert zukünftig von einem optimierten Arbeitsalltag, in dem monotone, sich wiederholende Tätigkeiten mehr und mehr von künstlicher Intelligenz übernommen und so mancher Prozess automatisiert werden kann. Das Ergebnis: Freiräume für eine intensivere Betreuung unserer Mitglieder und für die Beschäftigung mit neuen und spannenden Themen. Arbeit, die Spaß macht und Sinn stiftet – so können wir als Genossenschaft auch zukünftig im Wettbewerb um gute Fachkräfte bestehen!

**Sinnstiftende Tätigkeit beim Arbeitgeber der Zukunft**



Zusammen mit unseren 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unserem Aufsichtsgremium werden wir unseren satzungsmäßigen Auftrag gegenüber unseren über 13.800 Mitgliedern weiterhin sicher und fair erfüllen. Als nachhaltig aufgestellte und agierende Genossenschaft wird die HANSA ihren positiven Teil zur Lösung der aktuellen gesellschaftlichen Aufgaben beitragen.

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

# Maßvoll für morgen gestalten.

Kulturelles Kapital und Wirtschaftskraft steigern, dabei mit sich und der Welt in Einklang sein – für Jan Teunen, den Gastautor unseres diesjährigen Geschäftsberichts, alles andere als ein Widerspruch. Mit uns teilt er seine Gedanken zu den Ursprüngen und der Schönheit des Bauens, zur „Hausordnung“ der Gesellschaft und zur Verantwortung auch von Wohnungsbaugenossenschaften.



## Die Schönheit ist die Schwester der Nachhaltigkeit.

Von Prof. Jan Teunen

\_\_\_\_ Vor 55 Jahren gelang dem US-Astronauten William Anders etwas noch nie Dagewesenes. Bei einer Mondumrundung im Vorfeld der Apollo-11-Mission fotografierte er den sogenannten Erdaufgang. Hinterm Mond hob sich majestätisch unser Heimatplanet empor. Blau und weiß zeichnete er sich vor der Schwärze des Welt-raums ab. Ein Ort von gewaltiger Schönheit, der gleichzeitig aber auch die eindringliche Erkenntnis vermittelte: Alles, was die Menschheit jemals zustande gebracht und angerichtet hat, fand auf diesem kleinen Punkt statt, ein Punkt von klarer Begrenztheit und größter Fragilität. Als Sigmund Jähn zehn Jahre später als erster Deutscher ins All flog und dieselbe Pracht erblickte, formulierte er: „Bereits vor meinem Flug wusste ich, dass unser Planet klein und verwundbar ist. Doch als ich ihn in seiner Schönheit und Zartheit aus dem Weltraum sah, wurde mir klar, dass die wichtigste Aufgabe des Menschen ist, ihn für zukünftige Generationen zu hüten und zu bewahren.“

Was ist unsere Mutter Erde anderes als ein Haus. Ein Haus für inzwischen acht Milliarden Menschen. Es ist eine falsche Legende, dass die wachsende Weltbevölkerung schuld sein soll am drohenden Einsturz dieses wunderschönen Hauses. Schuld ist der unstillbare Wachstumshunger einiger weniger, die das Gros der anderen Bewohner\*innen in Sippenhaft nehmen. Die Zahlen der Oxfam-Reichtumsberichte decken dieses Prinzip regelmäßig schonungslos auf. Im jüngsten Bericht von Januar 2023 heißt es, dass 63 Prozent der gesamten Vermögenszuwächse seit 2020 an nur 1 Prozent der Weltbevölkerung gegangen





seien, 99 Prozent teilen sich den Rest. Diese Berechnungen künden nicht nur von einer immer groteskeren Ungleichverteilung, sondern auch von der Abwesenheit einer Hausordnung, also vom Fehlen ethisch-moralischer Richtschnüre, die von allen geteilt und gelebt werden, sodass das Haus Erde auch in Zukunft ebenfalls für alle bewohnbar bleibt.

Blicken wir auf den Gründungsantrieb von Genossenschaften, ist dort viel von dieser Hausordnung zu erkennen. Gegründet aus einem Mangel heraus mit dem Ziel, Chancen für alle zu kreieren. Aber neben der sozialen Komponente wird in einer Hausordnung die ökologische Komponente immer wichtiger.

Wenn wir die ersten Gedanken zu einer solchen Hausordnung finden wollen, landen wir beim römischen Architekten Vitruv, der bereits im ersten Jahrhundert vor Christi drei Kriterien identifizierte, die ein gutes Bauwerk haben müsste: Stabilität, Nützlichkeit und Schönheit, wobei kein Kriterium über den anderen stehen soll. Richten wir den Blick auf unsere Erde, dann bietet sie als Lebensraum genau diese drei Grundlagen für ein

gutes Leben – und zwar kostenlos. Wie konnten wir dieses Angebot von Mutter Erde vergessen?

Vitruv leitete seine Antwort auf diese entscheidende Frage folgendermaßen ab: Die Inspiration und das Modell für das erste Haus war der Kosmos. Der Begriff Kosmos bezeichnet eine schöne, geordnete, tugendhafte Welt, und genau eine solche sollte das erste Haus sein. Die Bauenden entnahmen Mutter Erde das Baumaterial schonend. Dieses Schonen war Teil der Schönheit ihres Hauses. Als sie in das Haus hineingingen, so schreibt Vitruv, verloren sie das ursprüngliche Modell aus den Augen, weil ihr Blick auf den Sternenhimmel versperrt war. Mit dem Hausbau entstand gleichzeitig die Sprache, und als Kompensation für das verloren gegangene Modell suchte man einen Begriff – das wurde die Ethik. Die Ethik bezeichnete anfangs das Haus und ein Regelwerk für das In-Ordnung-Halten des Hauses, also eine Hausordnung.

Hausordnungen, Manifeste, Appelle, Philosophien, Deklarationen für das friedliche und mit der Natur in Einklang stehende Leben unserer Gesellschaften existieren inzwischen reich-

lich. Den Anfang machte auch hier ein Vordenker der Antike. Aristoteles war der Ansicht, dass für das Überdauern des Hauses bzw. des Haushalts (griechisch: oikos) die Ordnung Voraussetzung sei (nómos). Daher stammt tatsächlich der Begriff der Ökonomie. Wie viel hat er heute noch damit zu tun? Alle Aktivitäten des Hauses – das kann eben auch ein Unternehmen sein oder eine Genossenschaft – sollten laut Aristoteles immer gekoppelt sein an dessen Dimension, folglich sollte nur ein „maßvoller Reichtum“ erwirtschaftet werden, und im Vordergrund stand das gute Leben der Hausbewohner\*innen, so wie es bei der HANSA Baugenossenschaft immer noch der Fall ist.

Danach wäre ein nachhaltig agierender Unternehmer jemand, der das Ganze im Blick behält, nach innen wie nach außen, und sein Haus der Umwelt anpasst und nicht die Umwelt seinem Haus. Jemand, der neben der Wirtschaftlichkeit, dem eigenen Schutz, der Identitätsstiftung, der Kulturpflege und der Zusammengehörigkeit der Mitarbeitenden auch im Blick hat, dass sein Haus eigentlich eine Wohnung eines viel größeren Hauses – unseres Planeten – ist und Auswirkungen auf alle Einwohner\*innen hat. Jemand, der begreift, dass der Mangel an einer wirklich verpflichtenden globalen Hausordnung nicht bedeutet, dass man weiterhin so wirtschaften kann, als gäbe es kein Morgen. Seit sich das Unternehmerbild von dem antiken Entwurf gelöst hat und mit der Renaissance eher dem des Eroberers folgt, der sein Imperium ständig erweitert, schien die aristotelische Utopie vergessen. Erst heute, wo der Planet an seine Grenzen stößt und seine Schönheit mehr und mehr in Scherben liegt, wird das Beutezugmodell infrage gestellt.

Doch der seit Jahren grassierende Hype um die Nachhaltigkeit kann zu dem Irrtum verleiten, dass unsere Unternehmen längst auf dem richtigen Weg seien und viele von ihnen gar schon am Ziel. Im Februar 2023 ergab eine Umfrage des Carbon Disclosure Project (CDP) unter europäischen Unternehmen, dass zwar 50 Prozent von ihnen Klimaschutzpläne hätten, die sich am Pariser 1,5-Grad-Ziel orientierten. Doch weniger als 5 Prozent der Unternehmen konnten nachweisen, wie sie ihre Klimaziele erreichen wollen. Nachhaltigkeit verlangt bedingungslose Ehrlichkeit. Auch die steht in der Hausordnung ganz weit oben. Gerade in der Bauwirtschaft ist eine kritische Selbstschau notwendig, denn sie ist einer der Hauptverursacher der globalen Krise. Der Bausektor erzeugt fast 40 Prozent der weltweiten Treibhausgase und rund 60 Prozent des globalen Müllaufkommens. Allein diese beiden Zahlen verdeutlichen in aller Klarheit: So kann es – erstens – nicht weitergehen, aber hier liegen – zweitens – auch die größten Stellschrauben, um Veränderung einzuleiten. Das heißt: Neben den viel populäreren Verkehrs- und Energiewenden müsste längst auch eine Bauwende Schlagzeilen machen. Die Akteure der Branche hätten den Wandel in der eigenen Hand. Lösungen gibt es reichlich. Da braucht es nicht einmal die Politik.

Die Transformation kann nur gelingen, indem man sich von linearen Design-, Planungs- und Produktionsprinzipien, die Müll, Schutt und Emissionen erzeugen, verabschiedet und umschwenkt auf zirkular angelegte Prozesse, die nicht mehr schädlich, sondern nützlich sind.

Wir erinnern uns an Vitruv: Die Blaupause des „ersten Hauses“ war der Kosmos, also eine schöne, geordnete, tugendhafte Welt. Das gesamte Leben fußt auf harmonischen Zuständen, der Suche nach Gleichgewicht, der ungestörten Zusammenarbeit zwischen Symbiosepartnern. Gehorcht es nicht der reinen Logik, dass wir auch eine Bauwende im Sinne dieses ungestörten Gleichgewichts anlegen müssen? Indem wir etwa auf kreislauffähige, ungiftige und CO<sub>2</sub>-neutrale Materialien umstellen. Indem wir Städte als kostbare Wertstofflager sehen. Indem wir umbauen statt abreißen. Indem Häuser mithelfen, regenerative Energie zu produzieren, der Artenvielfalt eine Heimat zu geben, Luft zu säubern, Wasser zu sammeln, das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Und nicht zuletzt: indem wir der Schönheit Raum geben.

Was bedeutet Schönheit beim Bauen? Sie bedeutet, Schonen, Qualität und Intelligenz zum Teil des Systems zu machen. Selbst Gebäude, die ganz pragmatisch geplant und zweckmäßig konstruiert worden sind und daher mit ihrem Look keinen Schönheitswettbewerb gewinnen, können dem Schönheitsprinzip folgen – wenn sie nachhaltigen Faktoren gehorchen und dauerhaft gepflegt werden. Gerade Genossenschaften stehen dafür, dass sie ins Alter gekommene Gebäude nicht verkaufen, verkommen lassen oder gar abreißen, sondern in ihre Schönerhaltung investieren. Aber da ist eben noch die andere Schönheit, die optische, die architektonische. Schöne Häuser – wir müssen hier nur an besondere Wahrzeichen denken oder historische Innenstädte – schützen zum einen vor Abriss, weil sie als erhaltenswert gelten. Sie nähren zum anderen aber

auch die Seelen derer, die in den Häusern wohnen, sowie derer, die sich im Umfeld von Häusern und Siedlungen aufhalten. Eine Stadt, so der dänische Städteplaner Jan Gehl, sollte im Idealfall zum Verweilen einladen, nicht zur Flucht verleiten, zur Hetze oder gar depressiv machen. Indikator für ein positives Stadtklima ist für Gehl daher die Anzahl von Bänken, genauer: die Anzahl von belegten Bänken.

Wohnungsbaugesellschaften und erst recht Wohnungsbaugenossenschaften kommt auf dem Weg dorthin eine entscheidende Rolle zu. Sie agieren dort, wo der Alltag stattfindet, inmitten der Quartiere. Sie erfinden heute die Zukunft unserer Städte. Und weil es sich bei Gebäuden um Ressourcen-intensive wie auch langfristige Investitionen handelt, will jeder Schritt gut überlegt sein, denn er hat teils weitreichende Konsequenzen und ist nicht mal eben zurückzugehen.

Das ist herausfordernd, aber was gibt es Erfüllenderes und Motivierenderes, als am Gelingen einer urbanen Gemeinschaft mitzuarbeiten? Der indische Philosoph Rabindranath Tagore attestierte denjenigen, den Sinn des Lebens verstanden zu haben, die Bäume pflanzen, wohl wissend, dass sie nie in ihrem Schatten sitzen würden. Verhält es sich bei Häusern nicht ähnlich? Können der Bauherr, der Architekt, der Maurer und der Zimmermann heute nicht mit derselben Haltung ans Werk gehen? Ja, der Euro, der jetzt investiert wird, soll noch in 50 Jahren wirken! Der Balken, der heute in den Dachstuhl eingezogen wird, soll noch in 100 Jahren für Stabilität sorgen! Der Rundbogen, den der Steinmetz fertigt, soll noch in

150 Jahren faszinieren! Es ist die uneigennützigste Begeisterung für die Sache, die wahrhaft nachhaltige Innovation vorantreibt.

Die Ursprünge des Bauens können für dieses Verständnis immer noch Inspiration sein. Sie verlangen Experimente, auf die sich die Branche einlassen muss. Nur dann können Bauwerke zu einer zweiten Natur des Menschen werden, die genau so schön ist wie die Natur selbst. Die Natur hat eine Qualität, die sowohl eine funktionale wie auch eine poetische Beziehung zulässt. Wir finden diese Qualität im Makrokosmos des Weltalls oder im Mikrokosmos der Strukturen eines Eiskristalls, und es wäre wunderbar, wenn wir sie zunehmend auch wieder in unseren Gebäuden sehen würden.

Schönheit ist die Schwester der Nachhaltigkeit. Zusammen können die beiden die Welt retten.

### Vita Jan Teunen

Jan Teunen (\*1950) ist Geschäftsführer der Teunen Konzepte GmbH und Autor. Als Cultural Capital Producer unterstützt er seine Kund\*innen mit individuellen und kreativen Konzepten dabei, ihre Unternehmenskulturen zur größeren Entfaltung zu bringen, den Wert ihrer Unternehmen zu steigern und Gesellschaft zu gestalten. Sein Blick von außen liefert wertvolle Impulse – so auch in diesem Beitrag als Gastautor im HANSA-Geschäftsbericht 2022. Jan Teunen ist verheiratet, hat zwei Kinder und lebt und arbeitet seit 1977 im Rheingau.

# Die Zukunft zieht ein.

Vom ersten Spatenstich bis zur aufblühenden Nachbarschaft macht sich die HANSA bereit für morgen. Alte Backsteine erwachen zu neuem Leben, Klimaziele werden zum Kompass für die Quartiersentwicklung. Besonders prägend aber sind und bleiben die Menschen: Von ihrem Einsatz und der Bereitschaft, aufeinander zuzugehen, lebt die HANSA-Gemeinschaft. Daran halten wir fest!



## In Marienthal wird's grüner: Quartiersentwicklung Morellenquartier.



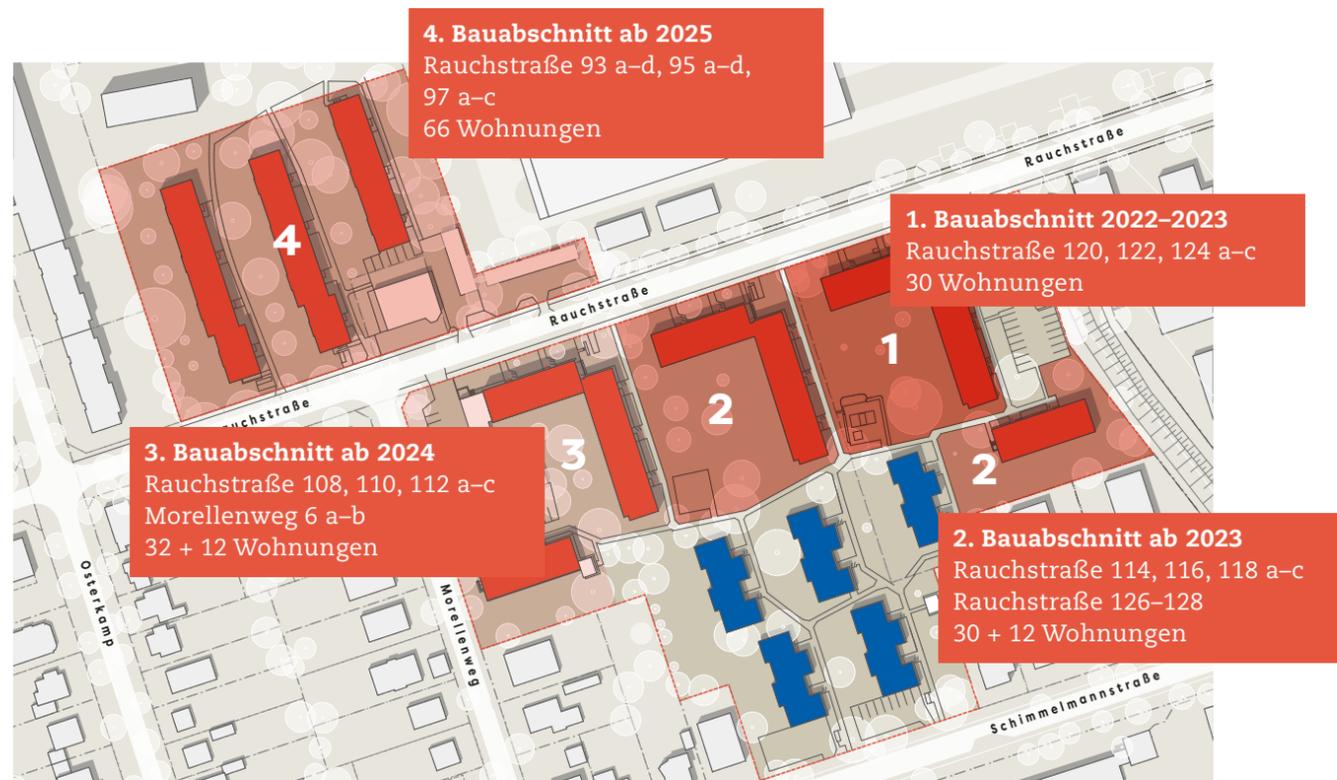
\_\_\_\_\_ In den 60er-Jahren von der HANSA errichtet, heute gefragt wie nie: Im östlichen Teil Marienthals, über 3,5 Hektar groß zwischen Rauchstraße, Morellenweg und Schimmelmannstraße, liegt unser Morellenquartier. Eine lockere Bebauung mit Backsteinfassaden, parkähnliche Freiflächen mit altem Baumbestand und eine gewachsene Nachbarschaft prägen den Standort, der durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs zukünftig noch deutlich an Qualität gewinnen wird.

Nicht jedes über 50 Jahre alte Haus muss zwangsläufig komplett modernisiert werden. Aber hier ist die Bausubstanz aus energetischer Perspektive in besonders schlechtem Zustand. „Nur“ instand halten genügt deshalb leider nicht mehr. Daher wird das Quartier jetzt zukunftsfähig weiterentwickelt, die Attraktivität für seine Bewohner\*innen und die nachfolgenden Generationen gestärkt. Unsere Ziele: eine erhöhte Energieeffizienz, Reduzierung des Energiebedarfs und Umstellung der Energieerzeugung auf klimafreundliche Alternativen. Barrierefreies, alters- und familiengerechtes Wohnen durch eine Erweiterung des Wohnraumangebots. Neue Mobilitätsangebote und die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders. All das wollen wir umsetzen und dabei den baulichen Grundcharakter wie auch den Baumbestand weitgehend erhalten. Viele Faktoren, die hier vereint werden sollen – ein Großprojekt von architektonischer Planung über die Organisation der verschiedenen Bauabschnitte bis zur Kommunikation mit den insgesamt 380 Bewohner\*innen in 13 Gebäuden und 225 Wohnungen!

**Was wollen die HANSA-Mitglieder?** Schon 2020 hatten wir unsere Mitglieder nach Wünschen und Ideen für die Quartiersentwicklung befragt. Für noch mehr Transparenz zum Status quo der Arbeiten und für den Blick in die Zukunft lud die HANSA dann im November 2022 zu einer mehrstündigen Informationsveranstaltung. Rund 100 Bewohner\*innen aus dem Quartier stellten in Einzelgesprächen mit den Mitarbeitenden der HANSA ihre persönlichen Fragen, insbesondere zu den zu erwartenden Mieten und zum Ablauf der Arbeiten. Im Geschäftsbericht erfahren nun auch alle anderen Mitglieder, was im Morellenquartier geplant, bereits realisiert und was manchmal gar nicht so einfach ist.

**Schritt für Schritt zum Ziel.** Die Modernisierung der Bestandsgebäude gliedert sich in vier Bauabschnitte bis Ende 2026. Im Juli 2022 konnte trotz vorherrschender Liefer- und Materialengpässe mit der energetischen Modernisierung des ersten Gebäudes (30 Wohnungen in der Rauchstraße 120–124 a–c) begonnen werden. Aktuell schreiten die Bauarbeiten termingerecht voran und sollen planmäßig bis zum Herbst 2023 abgeschlossen werden. Die weiteren Schritte:

- Frühjahr 2023: Innenmodernisierung im 1. Bauabschnitt; zeitgleich Start der Modernisierung in Abschnitt 2 (Rauchstraße 114, 116, 118 a–c sowie 124–128)
- 2024 und 2025: Modernisierung weiterer fünf Gebäude
- Bis 2026: Abschluss der Modernisierung von insgesamt 182 Wohnungen im Quartier



### Übersicht Wohnungsbestand

- Modernisierung von insgesamt 182 Wohnungen
- 2026 geplanter Rückbau von 40 Wohnungen; danach Wohnungsneubau

Einige wenige Gebäude können nicht modernisiert werden. Dies betrifft fünf Häuser mit insgesamt 40 Wohnungen, für die bei der Untersuchung der Modernisierungsfähigkeit und nach Abwägung konstruktiver und wirtschaftlicher Aspekte eine Rückbauempfehlung ausgesprochen wurde. Hier haben wir uns entschieden, sie durch Neubauten mit modernen, familiengerechten und barrierefreien Wohnungen zu ersetzen. Mit dem Rückbau dieser Gebäude und der Neubebauung der Flächen wird 2026 begonnen. Den Mieter\*innen der betroffenen Häuser werden selbstverständlich Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt – sie ziehen innerhalb des HANSA-Bestands im Quartier um und später ggf. in einen Neubau, der im Zuge der Nachverdichtung auf dem Areal entsteht. Während der Modernisierungsmaßnahmen werden wir unsere Mieter\*innen natürlich nach Kräften

unterstützen, wenn einmal Sorgen oder Probleme auftauchen.

### Wenn schon neu, dann nachhaltig!

Mit dem Morellenquartier wollen wir neue Maßstäbe in Sachen ökologischer Nachhaltigkeit setzen. So wird dank energetischer Modernisierung der Heizwärmebedarf der Gebäude nachhaltig reduziert. Zur Senkung der Wärmeverluste über die Gebäudehülle werden die Fenster erneuert, Dächer, Kellerdecken und Fassaden gedämmt – Klinkerriemchen bewahren die liebgewonnene Backsteinoptik der Häuser. Im Gebäudeinneren werden die Heizungsinstallationen angepasst, die Leitungsnetze sowie die Installationsstränge erneuert, Bäder und Küchen saniert. Der so genannte „Low-Tech-Ansatz“ prägt dabei unsere Modernisierungsmaßnahmen: Bewusst wird auf aufwendige technische Einrichtungen, wie z.B. kontrollierte Be- und Entlüf-

tungsanlagen in den Wohnungen, verzichtet. Low-Tech-Gebäude sind höchst energieeffizient, technikreduziert und mit ressourcenschonenden baulichen Komponenten konzipiert, ohne dass ihre Bewohner\*innen auf Komfort verzichten müssen.

Als weiterer Beitrag zum Klimaschutz wird die Wärmeversorgung im Quartier umgestellt, und auf den Dächern werden zusätzlich Photovoltaikanlagen installiert. Der so erzeugte Strom kann zum direkten Verbrauch in die Gebäude eingespeist werden. Für dieses Mieterstromprojekt konnten wir als Partner die Öko-Energiegenossenschaft „Green Planet Energy“ gewinnen. Bei all diesen Vorhaben ist uns als Genossenschaft übrigens die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen durch öffentliche Mittel

wichtig, die eine sozialverträgliche Umsetzung bei moderat steigenden Mieten ermöglicht.

### Schwierigkeiten? Herausforderungen!

Bei einem Modernisierungsprojekt dieser Größenordnung läuft nicht immer alles reibungslos, stehen wir teilweise vor bisher nicht gekannten Herausforderungen. Ein Beispiel: Im Rahmen eines Gutachtens, das untersucht und aufzeigt, wie und durch welche konkreten Maßnahmen im Quartier der Energieverbrauch reduziert werden kann, wurden verschiedene Varianten der Wärmeversorgung betrachtet. Technisch erwies sich dabei eine Wärmepumpenlösung unter Nutzung von Erdwärme als eine Variante. Allerdings standen uns nicht ausreichend Flächen für die benötigten Erdsonden zur Ver-



Investitionssumme 2022: 1,9 Mio. €

fügung, und es bestanden Zweifel am Erfolg der geothermischen Bohrungen. Trotzdem wird unserem Ziel einer klimafreundlichen Wärmeversorgung im Quartier mittel- und langfristig Rechnung getragen, denn das Temperaturniveau der Wärmeversorgung kann deutlich abgesenkt werden. Darüber hinaus werden wir vor Ort keine fossilen Brennstoffe mehr nutzen, um die Klimaneutralität zu erreichen.

Ein weiteres, städteplanerisches Hindernis gestaltete unser Neubauvorhaben im Morellenquartier schwierig. Bereits 2019 veranstaltete die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg einen Workshop zur Weiterentwicklung genossenschaftlicher Wohnquartiere. Hier wurden erste Ideen für Neu- und Ergänzungsbauten gewonnen, man erkannte u. a. auch das Potenzial zur Nachverdichtung im Morellenquartier.

Standard, barrierefrei ausgestattet und sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert.

**Neuer Wohnraum braucht neuen Parkraum.** Eine weitere „Baustelle“ im wörtlichen Sinne ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Quartier – also das Parken. Mehr Wohnraum bedeutet mehr Menschen, bedeutet mehr Bedarf an Parkmöglichkeiten. Da die Neubauten zum Teil aber auf bisherigen Parkflächen bzw. Garagen errichtet werden, muss adäquater Ersatz geschaffen werden. Auch die existierenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen angepasst werden. Dabei soll das Parken gleichermaßen kostengünstig wie wirtschaftlich sein – wie so oft kommt es auch hier auf eine gute Balance an. Nicht zuletzt fordert auch der wunderschöne alte Baumbestand im Morellenquartier perfekt zugeschnittene Lösungen: So erlauben die Straßenbäume die Einrichtung von Baustellenzufahrten in nur sehr begrenztem Umfang, zudem sind die Flächen für die Lagerung von Material stark limitiert. Es zeigt sich, dass für den 2. Modernisierungsabschnitt weder ausreichende Baustelleneinrichtungsflächen noch separate Baustellenzufahrten zur Verfügung stehen, so dass die bisherigen Flächen des 1. Modernisierungsabschnittes auch für Abschnitt 2 genutzt werden müssen.

**Mehr Platz für Nachbarschaft.** Und schließlich stellt sich noch die Frage: Wie können wir das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier stärken? Wo wird sich der zukünftige Nachbarschaftstreff befinden? Da die Planung der neuen Parkgelegenheiten noch nicht final geklärt ist, können wir den Standort aktuell noch nicht festlegen. Ganz sicher ist aber: Auch das Morellenquartier bekommt einen Treffpunkt für die Nachbarschaft.

Ob kleinste Details oder das große Ganze: Wir behalten den Überblick! Unvorhergesehenen Herausforderungen stellen wir uns und finden passende Lösungen.

Wir freuen uns schon jetzt auf das neue Gesicht des Morellenquartiers und auf ein weiteres Stück schönes Wohnen in Hamburg!

Beispielvisualisierungen



**Alles wie geplant? Nicht ganz:** 2021 reichte die HANSA zwei Neubaulprojekte zur Prüfung bei der Bauaufsicht ein. Unser Planungsziel: die Nutzung der 2019 erkannten Nachverdichtungspotenziale auf den Parkplatzflächen zum einen für kleinen, barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum im Quartier – und das ohne vorherigen Gebäuderückbau, also möglichst zeitnah. Außerdem wollten wir die Nachfrage nach familiengerechten und bezahlbaren Wohnungen bedienen. Bedauerlicherweise ist es trotz mehrmaliger Plananpassung nicht gelungen, für dieses Nachverdichtungskonzept eine behördliche Zustimmung zu erwirken. Doch mehr guter Wohnraum bleibt unser Ziel. Die Neubebauung im Bereich der abzutragenden Bestandsgebäude wird in diesem Jahr mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Sie soll sich harmonisch ins Quartier einfügen und den parkähnlichen Charakter mit Einzelgebäuden aufgreifen. Mit etwas mehr Bauvolumen wollen wir das Wohnraumangebot auf der bisherigen Fläche erhöhen. Natürlich mit einem hohen energetischen

### Nachhaltigkeit im Morellenquartier

- komplette energetische Sanierung nach ressourcenschonendem Low-Tech-Ansatz
- Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen
- Umstellung der Wärmeversorgung
- Erhalt des alten Baumbestands
- alters- und familiengerechtes Wohnen im Fokus

# Quartier Dudenweg: Schöner, nachhaltiger, zukunftsfähig wohnen.

\_\_\_\_\_ Bereits 2015 hatten die Planungen zur umfassenden Quartiersentwicklung rund um den Dudenweg in Öjendorf begonnen. 2018 starteten wir den 1. Bauabschnitt und damit die konkrete Verwirklichung unseres Ziels: ein attraktives und zukunftsfähiges Quartier, das trotz aller Neuerungen und Umbauten seine gute nachbarschaftliche Atmosphäre, die liebgewonnene bauliche Erscheinung und nicht zuletzt moderate Mieten bewahren kann.

Die Eckpfeiler unseres wegweisenden Projektes:

- energetische Sanierung von Bestandsgebäuden
- energieeffizienter Neubau
- nachhaltiges Mobilitätskonzept
- CO<sub>2</sub>-arme Wärmeversorgung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen



Das „alte“ Quartier, größtenteils erbaut zwischen 1959 und 1961 sowie erweitert im Jahr 1995, verfügte über 485 Wohneinheiten. 44 davon gehörten zu zwei Reihenhauskomplexen, die sukzessive abgetragen wurden. So entstand Platz für fünf neue Mehrfamilienhäuser (insgesamt 80 Wohnungen) und 36 Reihenhäuser mit vergrößertem Flächenangebot. Aktueller Stand: Sämtliche Reihenhäuser plus 23 Wohnungen sind fertiggestellt und bezogen, 272 Wohnungen wurden bereits modernisiert.

## 2022: viel passiert im Quartier!

So wurde der 2. Bauabschnitt mit 24 Reihenhäusern und einer Quartierstiefgarage (87 Stellplätze) abgeschlossen – Grund zu feiern! Beim großen Quartiersfest am 11. Juni genossen die Bewohner\*innen und beteiligten Akteur\*innen das wundervolle Sommerwetter und wurden gleichzeitig über den aktuellen Planungsstand zum 3. Bauabschnitt informiert: Dann entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit weiteren 80 Wohnungen (19 davon im 2. Förderweg gefördert) und eine zusätzliche Tiefgarage mit 91 Stellplätzen.



Zusätzlich fand im September ein Richtfest im kleineren Rahmen mit allen Baubeteiligten statt.

## Innen hui – außen auch!

Ein Schwerpunkt der Quartiersentwicklung ist neben Gebäudemodernisierung und -neubau die nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen. Dabei werden Bäume,

Großgehölze, Gräser und heimische Büsche neu gepflanzt, der historische Baumbestand wird erhalten. Die alten Bäume bieten wertvollen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, und geeignete Nisthilfen an den Gebäuden helfen, diese Populationen zu sichern. Längst ist bekannt: Versiegelte (z.B. asphaltierte) Flächen beeinträchtigen die Biodiversität und können einen negativen Effekt auf das Kleinklima haben. Deshalb verzichten wir wo immer möglich darauf.

Als verkehrsberuhigte Zone bekommt die öffentliche Straße ein neues Gesicht. Vier Quartierstiefgaragen mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität machen parkende Fahrzeuge nahezu unsichtbar. Fahrradgaragen in den Vorgärten der neuen Reihenhäuser – inkl. Stromanschlüsse für das bequeme Laden von Elektrofahrzeugen – sollen den Umstieg vom Pkw aufs Zweirad fördern.

Investitionssumme 2022:  
5,1 Mio. €



2024 verwandeln wir das Waschhaus im Dudenweg 20 in ein modernes Quartierszentrum. Mit Nachbarschaftstreff, Hauswartbüro und einer praktischen Paketstation wird es zum kommunikativen Mittelpunkt und bietet viel Platz für Begegnung und Austausch unter den Bewohner\*innen.

Reichlich Platz hat hier auch die lütte Nachbarschaft: Neue Spielflächen machen mit ihrer dünenähnlichen Kulisse Lust aufs Toben

und Verstecken zwischen Hügeln und Pflanzen. Bei allen Spielgeräten und Fallschutzmaßnahmen waren uns natürliche und langlebige Materialien, z.B. Holz und Kies, wichtig.

### Abbruch als Aufbruch

Ökologisches Bewusstsein ist bereits während des gesamten Abbruchprozesses ein großes Thema für die HANSA. Dazu gehört, dass



geeignetes Material der abgetragenen Reihenhäuser für die Errichtung einer Baustraße verwendet wurde – Hunderte Lkw-Fuhren konnten so vermieden werden. Zudem wurden zahlreiche Ziegelsteine aus den Fassaden der Abbruchhäuser durch mühevollen Handarbeit herausgelöst und gereinigt. In den neuen Außenanlagen kommen diese nun zum Einsatz und erinnern an den Altbestand.

Auch in der Betriebsphase der Gebäude spielt Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Das 2020 errichtete unterirdische Blockheizkraftwerk

sowie Sonnenkollektoren auf den Dächern der Bestandsgebäude versorgen das gesamte Quartier mit Wärme und Strom. Diese kombinierte Energiegewinnung führt zu einem besonders hohen Wirkungsgrad von 95 Prozent – ein Wert, der weit über dem konventioneller Energieerzeugung allein aus Kohle oder Gas liegt. Insgesamt 852 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr wird die energetische Modernisierung unseres Quartiers zukünftig einsparen. Und die Installation einer Photovoltaikanlage im 3. Bauabschnitt wird die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch weiter reduzieren.

### Nachhaltigkeit im Quartier Dudenweg

- heimische Bepflanzung und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Verzicht auf versiegelte Bodenflächen wo immer möglich
- verkehrsberuhigte Zonen und Förderung von E-Mobilität für mehr Lebensqualität
- naturnahe Gestaltung neuer Spielflächen
- Wiederverwertung von Abbruchmaterialien z.B. als Basis für Baustraßen und Außenanlagen
- ressourcenschonende Wärme- und Stromgewinnung durch Blockheizkraftwerk und Solarthermie

# Wo Unterschiede ein gutes Miteinander schaffen: HANSA im Pergolenviertel.



Nadine Voss, Leitung Tagesstätte „Pergole“, Fabian Boldt und Anja Harms (tätig bei der „Pergole“), Matthias Danyi, Inhaber SWYM – Die Schwimmschule, Leif Küchmeister, Leitung Kita Winterlindenweg

\_\_\_\_\_Auf den ersten Blick ein neues, modernes Wohnquartier für Hamburg, beim genaueren Hinsehen so viel mehr: Seit 2016 entsteht nördlich des Stadtparks in Winterhude auf rund 27 Hektar das Pergolenviertel. Ein Modellprojekt für nachhaltiges Leben im urbanen Raum. Hier wächst Miteinander, wo man bisher kaum Gemeinsamkeiten vermutet hat. Man unterstützt einander und inspiriert gleichzeitig dazu, über den eigenen Tellerrand hinauszublicken – oder einfach mal darüber hinwegzuklettern. Was macht die Nachbarschaft wertvoll und lebendig, heute und langfristig? Zum einen die Bewohner\*innen im Quartier. Am bunten und lebenswerten Netz knüpfen aber auch Gewerbetreibende, die den Alltag mitgestalten. Wer genau zu solchen Symbiosen mit Mehrwert für alle beitragen könnte, war ausschlaggebend für die gewerbliche Vermietung. Bereits 13 solcher Verträge konnte die HANSA Stand Frühling 2023 für die Gewerbeflächen auf den Baufeldern 5 und 6 schließen.

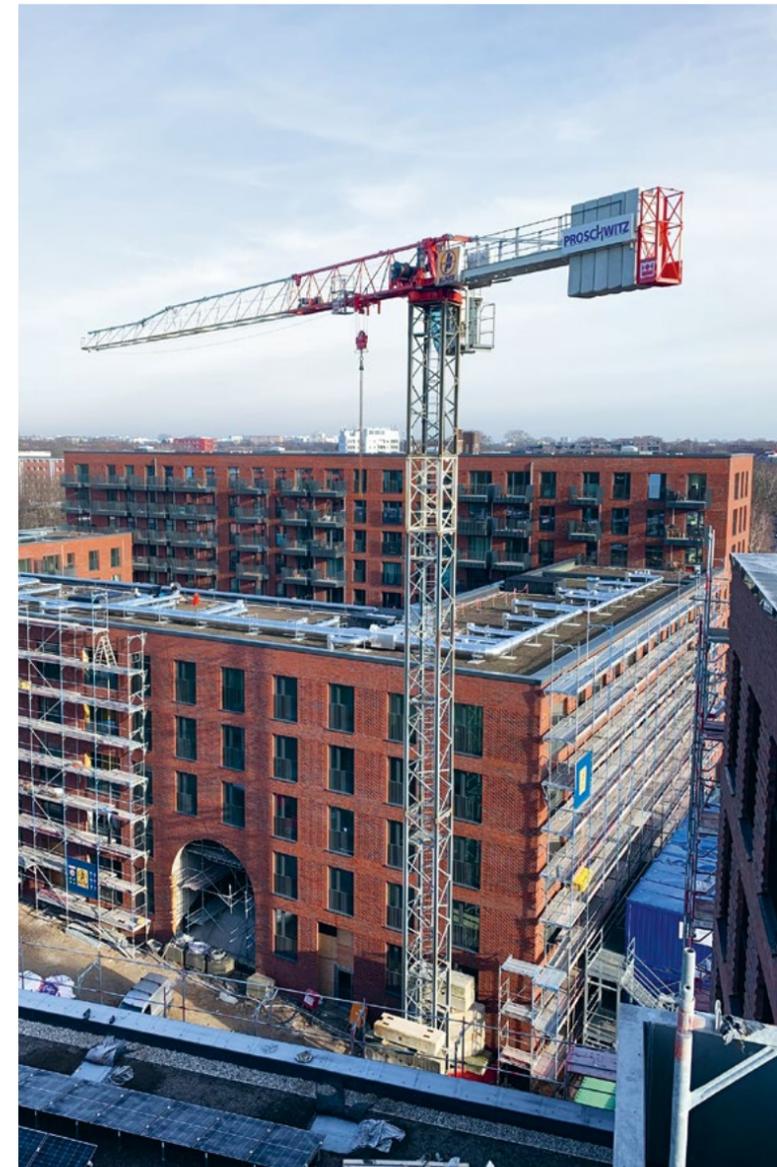
Drei Beispiele, die zeigen, wie die Synergie-Effekte in der Nachbarschaft lebendig werden: die Tagesstätte „Pergole“ von „Leben mit Behinderung Hamburg“, die Arbeitsplätze für 20 erwachsene Menschen mit komplexen Behinderungen bietet. Die Kita Winterlindenweg, eine inklusive, bilinguale Kindertagesstätte der Kinderwelt Hamburg mit 100 Betreuungsplätzen im Krippen- und Elementarbereich. Und die Schwimmschule SWYM, die in ihren Räumlichkeiten ein 16-Meter-Schwimmbecken und einen Bewegungsraum bietet. Immer wieder gibt es Begegnungen zwischen den Einrichtungen, manche fest im Alltag veran-

kert. So kümmert sich ein Team aus der „Pergole“ um die fachgerechte wöchentliche Entsorgung des Altpapiers der Kita. Zwar konnten in Zeiten von Corona viele geplante Aktivitäten zwischen Kita und Tagesstätte noch nicht stattfinden, dennoch ist der Gemeinschaftsgedanke bereits gewachsen. Schließlich gibt es täglich „Zaungespräche“ im gemeinsamen Hausflur, Berührungsängste schwinden, die Kontakte untereinander werden gestärkt. Und nach der gemeinsamen Einweihungsfeier im Oktober 2022 ist ein großes gemeinsames Sommerfest im Juli 2023 geplant!

Auch in der Schwimmschule SWYM, die neben Schwimmkursen Angebote wie Yoga und Fitnessprogramme integriert, ist „Leben mit Behinderung Hamburg“ präsent: So stehen direkt im Eingangsbereich von SWYM Produkte wie Kerzen oder Textilien zum Verkauf, die in den Tagesstätten hergestellt werden. Eine Gruppe aus der „Pergole“ holt einmal wöchentlich benutzte Yogadecken und Yogikissenbezüge von SWYM ab, um diese in ihren hauseigenen Waschmaschinen zu waschen, saubere Wäsche wird zurückgebracht. Eine Wohngruppe von „Leben mit Behinderung“ nutzt regelmäßig das Schwimmbad. Übrigens ist die „Pergole“ auch für die HANSA aktiv, kümmert sich um die Bepflanzung und das Gießen der Beete im Mitgliedergarten direkt hinter der Tagesstätte und darum, dass hier und unter den Pergolen kein Müll liegen bleibt.

## Es wird weiter gebaut!

Während auf den ehemaligen Baufeldern 5 und 6 schon die Nachbarschaft aufblüht, wird im südlichen Pergolenviertel (Baufeld 8A) noch „gepflanzt“ bzw. gebaut: Gemeinsam mit dem Bauverein der Elbgemeinden eG errichtet die HANSA hier 68 Wohneinheiten. Mit öffentlich geförderten Wohnungen sorgen die beiden Genossenschaften dafür, dass das Wohnen im Pergolenviertel für geringere und mittlere Einkommensbezieher\*innen



Investitionssummen 2022:  
Baufeld 5 und 6: 4,4 Mio. €,  
Baufeld 8A: 6,1 Mio. €

möglich wird. Unter dem Dach der HANSA entstehen dabei 37 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern auf Wohnflächen von 40 bis 89 Quadratmetern. In einer erneuten Kooperation mit dem Träger „Leben mit Behinderung Hamburg“ ermöglichen wir Menschen mit Handicap in 5 Cluster-WGs das Wohnen in Gemeinschaft. Alle künftigen Bewohner\*innen können sich auf CO<sub>2</sub>-sparende Energieeffizienzhäuser 40 freuen, die nach aktuellen Nachhaltigkeitsstandards geplant und vorzugsweise mit zertifizierten Produkten gebaut werden.

### Erfolge feiern!

Im August 2022 konnte mit dem Richtfest der Endspurt für die Arbeiten auf Baufeld 8A eingeläutet werden. Bei schönstem Wetter zeigten sich die Gäste begeistert von dem Projekt, unter ihnen auch die damalige Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Hier entsteht eine moderne und trotzdem bodenständige Wohnanlage, in der Menschen mit ganz unterschiedlichen Hintergründen ein Zuhause finden, eine Wohnanlage, die Begegnung und Zusammenhalt fördern und ein lebendiges Miteinander ermöglichen wird. Ich freue mich, dass sich mit der HANSA Baugenossenschaft eG und dem Bauverein der Elbgemeinden eG große, starke Partner auch im Bündnis für

Dirk Hinzpeter, Jana Kilian, Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt sowie Axel Horn und Michael Wulf (beide Vorstand Bauverein der Elbgemeinden eG)



das Wohnen in Hamburg für dieses Vorhaben gefunden haben, die bereits in einer ganzen Reihe anderer Stadtteile – von Billstedt bis zur Hafencity – Neubauvorhaben planen oder bereits realisiert haben. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und der Genossenschaftsgedanke stehen beispielhaft für Gemeinwohl-Orientierung, und das seit langer Zeit.“

Apropos feiern: Im September ließ sich vor Ort erleben, dass das vor Jahren erdachte Konzept für das Pergolenviertel aufgegangen ist. Alle HANSA-Bewohner\*innen des neuen Quartiers waren zum Kennenlernfest eingeladen und ließen es sich bei vegetarischem Fingerfood von „B.U.R.G“ (übrigens auch in der HANSA-Nachbarschaft zu Hause!) und fröhlicher Stimmung gutgehen. In aller Ruhe ins Gespräch kommen, neue Bekanntschaften knüpfen – das ging auch unter den Pergolen, die beim plötzlich eintretenden Gewitter perfekten Schutz boten. Am Tag darauf öffnete schließlich das ganze Quartier seine Tore. Am Projekt beteiligte Bauherren, die ansässigen Gewerbetreibenden und soziale Einrichtungen nutzten die Gelegenheit, sich und ihre Angebote vorzustellen. Kein Zweifel: Das Pergolenviertel wird lebendig!

### Gratulation: ein Architekturpreis für das Pergolenviertel!

Vorbildliche Architektur aus dem Großraum Hamburg und Qualitätsmaßstäbe in der zeitgenössischen Architektur werden jährlich mit dem BDA Hamburg Architektur Preis gekürt. Mit einem der 1. Plätze wurden u.a. coido architects ausgezeichnet, die für die HANSA auf den Baufeldern 5 und 6 im Pergolenviertel verantwortlich zeichnen.

Die Jury lobte die freie Interpretation der strengen städtebaulichen Vorgaben und die Umsetzung des Gemeinschaftsgedankens in der Architektur des Quartiers. Mit dem Pergolenviertel knüpfte „Hamburg in Maßstab und Nutzungsmischung an die großen Reformsiedlungen der 1920er-Jahre und ihren Traum eines guten Lebens für alle an“. Glückwunsch auch von der HANSA!

# Generationenzuwachs im Nachbarschaftstreff „Waschhaus Kaltenbergen“.

\_\_\_\_ Als nach überstandener Pandemiezeit endlich wieder Gruppen in den HANSA-Nachbarschaftstreffs stattfinden konnten, war die Freude groß. Doch es gab auch Unsicherheit: Wird in den leeren Räumen wieder Lebendigkeit und nachbarschaftlicher Austausch entstehen können?

Im Nachbarschaftstreff der größten HANSA-Wohnanlage ist das gelungen: Ein Jahr nach der Wiedereröffnung der Treffs im Mai 2022 finden im „Waschhaus Kaltenbergen“ fast alle Gruppen wieder regelmäßig statt. Der Seniorennachmittag ist gut besucht, die Handarbeitsgruppe strickt an neuen Projekten, und in der Schachgruppe rauchen die Köpfe.

**Lütte willkommen!** Darüber hinaus hat sich der Gemeinschaftsraum mit gleich vier neuen Kindergruppen einer weiteren Generation geöffnet: Von der Krabbelgruppe für die Kleinsten bis zum professionell angeleiteten Malkurs für Teenager\*innen finden nun mehrmals die Woche Angebote für den Nachwuchs statt. War der Treff in der Vergangenheit vor allem ein beliebter Begegnungsort für ältere Menschen, ist die Gruppe der Nutzer\*innen nun vielfältiger, was auch die Nachbarschaft im Quartier widerspiegelt.

**Kaltenbergen ist bunt!** Menschen verschiedensten Alters und unterschiedlicher Herkunft sind in der Wohnanlage zu Hause. Bei so vielen Lebenswelten fällt es nicht immer leicht, die Perspektive des Gegenübers zu verstehen, aufeinander zuzugehen. Ähnlich ist es im Treff, wenn erfahrene Gruppenleitende auf „neue“ Ehrenamtliche treffen. Da stehen Dinge plötzlich nicht mehr am gewohnten Ort, der Stauraum wird knapp, oder eingespielte Abläufe müssen neu verhandelt werden.

Weil aber alle Engagierten ein Ziel haben – die Nachbarschaft zusammenzubringen und Möglichkeiten zum Austausch zu schaffen –, finden sich stets gute Kompromisse, und man begegnet einander mit Nachsicht. Und wenn man sich erst einmal besser kennenlernt, wächst ohnehin das Verständnis. So zeigt sich: Auch über die vor Ort stattfindenden Angebote hinaus trägt der Nachbarschaftstreff zur Entwicklung eines lebendigen, sozial stabilen Wohnumfelds bei.

# Im Nachbarschaftstreff werden Ideen geboren.

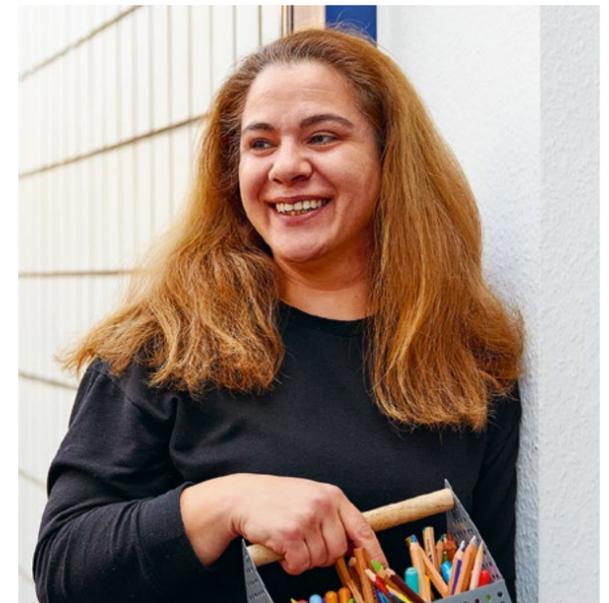
\_\_\_\_ Mutter von drei quirligen Kindern, Erzieherin in Teilzeit, in freien Minuten gern kreativ beim Malen, Häkeln, Stricken ... Langeweile kennt Selda Dolgun nicht. Und doch hat sie entschieden, sich in ihrem Quartier Kaltenbergen zu engagieren. Hier, wo sie sich mit dem Miteinander bestens auskennt, leitet sie seit September 2022 ein Angebot für die jüngsten Mitglieder der HANSA: Es wird getanzt, gemeinsam gespielt, gebastelt, gegessen ... Wie ist die Resonanz? Wir waren zu Besuch im „Waschhaus“.

**Seit 2015 leben Sie bei der HANSA, jetzt sind Sie mit vollem Einsatz in der Nachbarschaft aktiv – wie hat sich das ergeben?**

Gute Verbindungen in der Nachbarschaft hatten wir schon immer. Es gab viele Kontakte untereinander, wir haben uns mit den Kindern auf dem Spielplatz getroffen, gemeinsam Ausflüge gemacht. Was sich lange nur aufs gute Wetter beschränkte, wollten wir dauerhaft: für die Kids schöne Angebote zum Spielen und Freundschaften pflegen, für die Eltern die Möglichkeit, sich auszutauschen. Schon vor Corona gab es erste Gespräche mit Sophia Schlamp, verantwortlich für das Quartiers- und Freiwilligenmanagement bei der HANSA. Und als sich die Pandemielage wieder etwas entspannte, haben wir gesagt: „Jetzt machen wir das!“

**„Einfach machen“ – ist das wirklich so einfach?**

Die HANSA hat die Idee der Eltern-Kind-Gruppe von Anfang an sehr unterstützt. Mir war über-



haupt nicht bewusst, welche Möglichkeiten der Nachbarschaftsfonds bietet. Ausstattung für die Räumlichkeiten, Spiele, Bastelmaterial wurden finanziert. Das habe ich mir so nicht ausmalen können. Und dann die Hilfe vor Ort: Frau Schlamp ist immer ansprechbar und hilfsbereit, hatte viele Tipps für uns – ein echter Engel im Nachbarschaftstreff! Natürlich läuft nicht immer alles glatt, aber gemeinsam schaffen wir das. Und ich finde, das ist eine wichtige Botschaft für unsere Kinder: Wenn man zusammen etwas anpackt, dann klappt es! Jeder macht mal Fehler, jeder darf um Hilfe bitten, das ist nur menschlich.



### Hat sich mit den neuen Angeboten im „Waschhaus“ etwas verändert in der Nachbarschaft?

Auf jeden Fall! Die Gruppe hat hier schon viel bewegt. Zwischen vielen Teilnehmer\*innen sind Freundschaften entstanden, das Vertrauen untereinander ist gewachsen. Ein bisschen entsteht hier in der Anonymität der Stadt das sprichwörtliche „Dorf“, das es braucht, um Kinder großzuziehen. Die Familien unterstützen sich auch außerhalb des Treffs – hat der oder die eine einen Termin, passt jemand anderes auf die Kinder auf. Und man darf nicht vergessen: Viele Freizeitangebote sind nicht für jeden finanziell zu stemmen. Ob die ganze Familie den Eintritt für den Indoor-Spielplatz zahlen muss oder nur eins der Kinder, das sich Freunden anschließt, macht einen großen Unterschied. Von der Gemeinschaft, wie sie hier entstanden ist, profitieren alle, und keiner kommt zu kurz.

### Einige Mitglieder engagieren sich schon viele Jahre im Nachbarschaftstreff. Wie ist das Miteinander im Treff, wie war die Reaktion der „alten Hasen“?

Immer, wenn Menschen aufeinandertreffen, gilt: Gegenseitiger Respekt ist das Allerwichtigste. Als die „Neuen“ haben wir uns natürlich auch nach den bestehenden Gegebenheiten gerichtet. Einmal im Halbjahr treffen wir Gruppenleiter\*innen uns, um Aktuelles zu besprechen, neue Ideen vorzubringen. Die erfahrenen Nachbar\*innen waren

bisher sehr gesprächs- und hilfsbereit. Und oft sorgen die einfachsten Lösungen für Zufriedenheit auf allen Seiten. Zum Beispiel stehen die Kinderbücher jetzt ganz unten im Büchertauschregal, die für die „Großen“ sind weiter oben sicher verwahrt.

### Wie sind die weiteren Pläne für Ihre Gruppe? Welche Möglichkeiten sehen Sie im „Waschhaus“ für die Nachbarschaft?

Das Angebot der Eltern-Kind-Gruppe wurde begeistert angenommen, wir haben großen Zulauf. Dabei haben wir in den vergangenen Monaten immer wieder etwas angepasst, verbessert – wir sind noch in der Findungsphase. Es gibt so viele Ideen, z.B. wäre es schön, gemeinsam ein kleines Gärtchen zu pflegen. Wir richten uns da sehr nach den Interessen der Kinder. Ich finde es schön, dass hier im „Waschhaus“ die Generationen neben- und miteinander aktiv sind, es entstehen tolle Kontakte: Die Kinder können backen und die Senior\*innen zum Kuchenessen einladen, den Lütten wird vorgelesen – hier können wir so viel voneinander lernen!

### ... und was ist Ihr Tipp für Mitglieder, die sich in ihrer Nachbarschaft engagieren möchten?

Jeder hat Stärken und Talente – die sollten wir nutzen, teilen, weitergeben. Wie wäre es mit einer Vorlesegruppe? Ich bin sicher, ein solches Angebot würde riesigen Zulauf haben. Dafür braucht es nicht viel, nur ein wenig Zeit. Und man bekommt so viel Freude zurück, sorgt für glückliche Gesichter. Wenn es Fragen oder Probleme bei der Organisation gibt, macht die HANSA wirklich vieles möglich. Liebe Nachbar\*innen, traut euch – „falsch“ gibt es hier nicht!

# Auf der grünen Wiese blüht die Nachbarschaft: Marienthaler Straße.

— Mehr Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen, neue Frei- und Gestaltungsräume für Mitglieder, ein fröhliches nachbarschaftliches Miteinander – mit diesen Gedanken wandte sich die HANSA an die Mitglieder der Wohnanlage Marienthaler Straße / Griesstraße / Hammer Steindamm.

**Die Nachbarschaft gestaltet aktiv mit!** Konkreter wurden die Ideen zur Aufwertung der Außenanlagen dann mit einer Umfrage im Frühjahr 2021. Interesse, Ideen, Wünsche? Aus der Nachbarschaft kam viel Resonanz und vor allem das „Ja“ zu einer Neugestaltung. Im Sommer 2021 wurden die vielen Umgestaltungsideen der Bewohner\*innen auf drei inspirierenden Aktionstagen besprochen und ausprobiert. Im Kern stand dabei immer die Frage: Wie können die Außenanlagen interessant und anregend gestaltet werden? Wie wird das Zusammenleben vor Ort noch lebendiger? Der entstandene Planungsentwurf konnte im März 2022 begutachtet und kommentiert werden. Die Reaktionen waren – bis auf das Thema „Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“, das wir noch einmal angehen werden – durchweg positiv.

Und so wurden zahlreiche Highlights angeschoben: ein Fitness-Parcours mit verschiedenen Trainingsmöglichkeiten, ein Multifunktionsplatz zum Boule-Spiel, für Wikingerschach oder Speed-Federball, die Erweiterung des Kinderspielplatzes. Die ehemaligen Rasenflächen werden bunt: Farbenfrohe Wildblumenwiesen erfreuen das Auge, bieten gleichzeitig als wertvolle Biotope Lebensraum für zahlreiche Kleintiere und Insekten, werden zu Oasen für viele Vögel. Neue Hoch-



Investitionssumme 2022: 110.000 €

beete geben Gelegenheit zum gemeinsamen Gärtnern. Abgerundet wird die Grünflächengestaltung durch neue Hecken, und die unterschiedlichen Blühzeitpunkte der Neubepflanzung sorgen für Blütenpracht über viele Monate hinweg. Der schöne alte Baumbestand bleibt – das war vielen Mitgliedern ein großes Anliegen.

**Unauffällig nachhaltig:** Sogenannte Retentionsflächen sorgen zukünftig dafür, dass Oberflächenwasser in den Naturkreislauf zurückgeführt wird. Große Wassermengen aus Starkregen zum Beispiel bahnen sich so nicht einfach ihren Weg, sondern können gezielt aufgenommen und abgeleitet werden. Die Müllstandorte werden in Hinblick auf zukünftige Vorgaben zu Mülltrennung und Recycling erweitert bzw. angepasst, und schließlich wird noch der 2. Rettungsweg verbessert. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für den Sommer 2023 geplant.

# Noch besser? Lässt sich einrichten!

Die Modernisierung von Wohnraum hat viele Gesichter. Von Heizung bis Balkon wird mal zeitgemäß nachgerüstet, mal komplett erneuert. Für mehr Barrierefreiheit, Sicherheit und Komfort. Und was besonders die tierischen Bewohner der Hansestadt freut: mehr Grün rund um unsere Gebäude. Schöner und zukunftsfähig wohnen bei der HANSA!



## Die Arbeiten in Kaltenbergen gehen weiter.

Nach der pandemiebedingten Pause konnten die Modernisierungsmaßnahmen in unserem Quartier Kaltenbergen in Billstedt fortgesetzt werden. Das Quartier, das im Zeitraum von 1968 bis 1973 errichtet wurde, umfasst insgesamt 661 Wohnungen. Für das Haus Kaltenbergen 22 standen umfassende Arbeiten an, und mit den letzten drei von insgesamt sechs Strängen wurde hier die Strangsanierung (d.h. der Austausch von Ver- und Entsorgungsleitungen) abgeschlossen.

Sämtliche Sanitär- und Kücheninstallationen wurden unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe komplett erneuert. Zudem sorgt eine moderne Lüftungsanlage in den Bädern für eine ausreichende Be- und Entlüftung, das Abführen von schlechten Gerüchen und die Reduktion der Luftfeuchtigkeit.

**Mitbestimmung ausdrücklich erwünscht!** Die Bewohner\*innen hatten die Möglichkeit, aus einem Musterkatalog die für sie passenden Wand- und Bodenfliesen auszuwählen. Alte Küchenböden wurden fachgerecht demontiert und entsorgt; vorhandene Einbauküchen wurden aus- und wieder eingebaut. Zudem wurden alle Wohnungseingangstüren erneuert.



Während der Bauzeit waren die betroffenen Bewohner\*innen in voll ausgestatteten Übergangswohnungen untergebracht. Wir bedanken uns bei allen Betroffenen für ihr Verständnis und ihr Durchhaltevermögen!

Zusätzlich zur Strangmodernisierung wurde mit der Erneuerung der Trinkwasserleitungen im Keller begonnen, die im Frühjahr 2023 fertiggestellt wurde. Damit sollen zukünftig Wasserschäden in diesem Bereich vermieden werden.

Investitionssumme 2022:  
2,1 Mio. €

# Ab jetzt barrierefrei nach oben: Aufzugserneuerungen Dringsheide.



Investitionssumme 2022: 430.000 €

\_\_\_\_ Unsere Aufzugsanlagen sollen zuverlässig, sicher und möglichst barrierefrei zu nutzen sein. Deshalb werden sie regelmäßig gewartet, sicherheitstechnisch überprüft und instandgesetzt. Reicht ein Nachrüsten nicht mehr, werden Aufzugsanlagen – trotz hoher Kosten – komplett ausgetauscht.

Auch in der Billstedter Dringsheide 2–8 und 14–20 ist das der Plan. Hier werden gleich alle acht Aufzüge vollständig erneuert. Die Gründe: viele Aufzugsausfälle, mangelnde Verfügbarkeit von Ersatzteilen, vor allem aber Sicherheitsüberprüfungen, die kostenintensive und aufwendige Nachrüstverpflichtungen ergeben haben.

**Einstieg EG: barrierefrei!** In der Dringsheide 8 und 20 freuen sich die Bewohner\*innen bereits seit Mitte des letzten Jahres über moderne, helle und freundliche Aufzugskabinen. Bei den Hauseingängen 2, 14 und 18 wird in den kommenden Jahren in einem Zuge die Barrierefreiheit optimiert, die Aufzüge können zukünftig schon auf Straßenniveau betreten werden. Neue, größere Windfänge sollen dies möglich machen. Der bauliche Aufwand für die ebenerdige Haltestelle ist nicht unerheblich: In die Außenwand wird ein Türloch geschnitten; zudem benötigen die neuen Windfänge aus nicht-brennbaren Materialien eigene neue Fundamente.

Vor große Herausforderungen stellen uns bei diesem Projekt die lange Bearbeitungszeit der Bauanträge, der enorme Preisanstieg für die benötigten Baumaterialien und die gestörten Lieferketten, insbesondere bei Produktlieferungen aus dem Ausland. Mit der Demontage der alten Aufzüge wird deshalb erst begonnen, wenn alle benötigten Aufzugskomponenten in Hamburg verfügbar sind.

**Mit guten Lösungen überbrücken.** Die Umbauzeit für eine Aufzugsanlage beträgt in der Regel sieben bis acht Wochen. In dieser Zeit steht den Bewohner\*innen leider kein Aufzug zur Verfügung, in manchen Gebäuden ist jedoch der Gang über das Dachgeschoss ins Nachbarhaus möglich. In jedem Fall werden wir unsere Bewohner\*innen in dieser Zeit unterstützen und, wo nötig, Hilfe organisieren. 2024 sollen die Modernisierungsmaßnahmen in der Dringsheide nach dem geplanten Zeitraum von drei Jahren fertiggestellt sein.

# Schöner Anblick für den guten Ausblick: Balkon-sanierung Edvard-Munch-Straße.



\_\_\_\_ Die Wohnungen unserer 1973 erbauten Häuser in der Edvard-Munch-Straße in Mümmelmannsberg verfügen über – teilweise sogar zwei – großzügige Balkone, die je nach Lage und Schnitt in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Entsprechend sind einige Balkone der Witterung besonders ausgesetzt und wiesen knapp 50 Jahre nach Errichtung der Gebäude Schäden auf.

Deshalb wurde bereits 2021 die erste Balkon-sanierung in der Edvard-Munch-Straße 15–23 durchgeführt – und jetzt freuen sich auch die Bewohner\*innen der Hausnummern 1–11 über insgesamt 56 im Jahr 2022 sanierte Balkone.

**Nord, Süd, West, Ost: alles sicher!** Die Sperrung und Einrüstung von Balkonen sind eine nicht zu unterschätzende Einschränkung für die Bewohner\*innen. Um diese so gering wie möglich zu halten, erfolgten die Arbeiten in mehreren Teilabschnitten. Dabei wurden die Balkonbrüstungen geprüft und verstärkt – denn Sicherheit steht an erster Stelle! Beschädigte Estrichflächen und Bodenbeschichtungen wurden erneuert und dürften nun wieder bis zu 20 Jahre dem Hamburger Schietwetter standhalten. Wichtig: Eine so lange Lebensdauer ist nur dann gewährleistet, wenn stets für freie Abläufe gesorgt und damit Staunässe auf den Balkonen verhindert wird. Schließlich wurden die Entwässerungsleitungen geprüft, Undichtigkeiten und korrodierte Teile beseitigt.

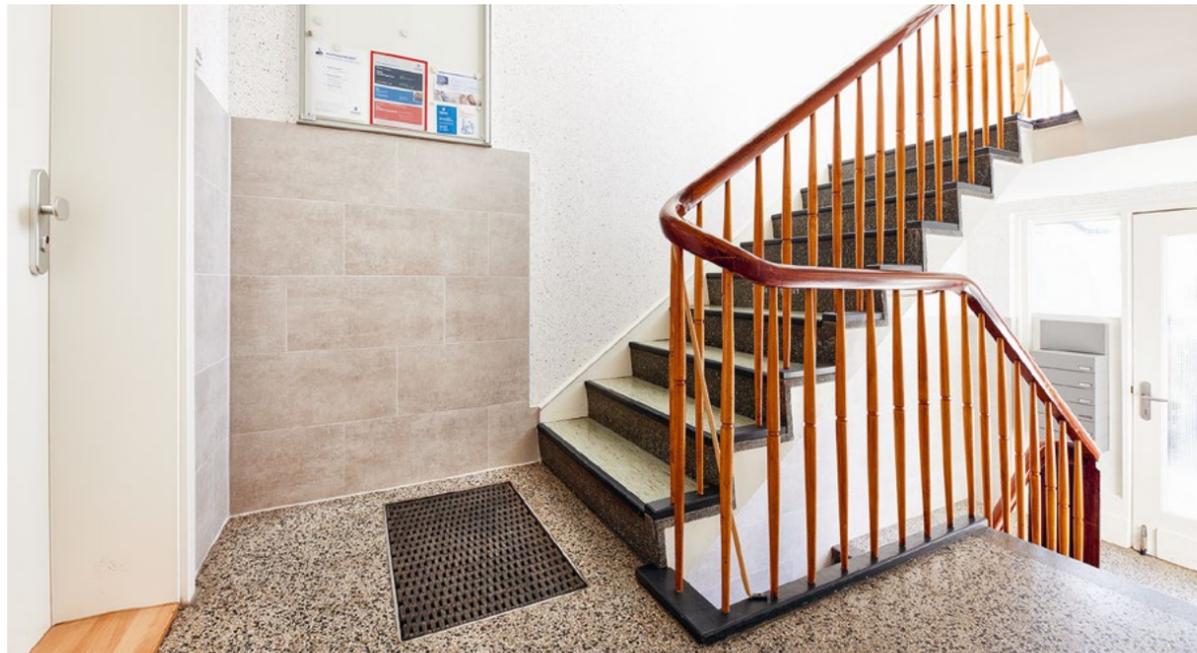
Natürlich kommt bei uns auch Farbe ins Spiel! Balkone, Brüstungen, die straßenseitigen Terrasseneinfassungen und Eingangsbereiche erhielten unter Einsatz von umweltfreundlichen, wasserbasierten Lacken einen neuen Anstrich – für ein rundum frisches Erscheinungsbild.

**Hier wächst gute Laune.** Und es blüht wieder nach den Bauarbeiten. Sowohl in den von der HANSA hergerichteten Außenanlagen als auch auf den zahlreichen Terrassen- und Balkonflächen unserer Bewohner\*innen. Nicht nur Blumen, auch Obst und Gemüse werden hier erfolgreich gepflanzt und gehegt, so dass im Spätsommer bereits die eine oder andere ertragreiche Tomatenernte erfolgte.



Investitionssumme 2022: 270.000 €

# Modernisierung Allensteiner Straße und Tilsiter Straße – Wandsbek-Gartenstadt macht frisch.



Im HANSA-Bestand Wandsbek-Gartenstadt ging es auch im vergangenen Jahr mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen weiter – für mehr ökologische Nachhaltigkeit, mehr Wohnkomfort, mehr Sicherheit.

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung wurde die Strangsanierung abschnittsweise fortgesetzt – zunächst an den Hauseingängen Allensteiner Straße 6–10, anschließend auf der anderen Straßenseite in der Tilsiter Straße 4a und 4b. Die Elektro- und Sanitärinstallationen wurden auf den heutigen Stand der Technik gebracht, außerdem standen die damit verbun-

denen Ertüchtigungen von Brandschottungen zwischen den einzelnen Wohnungen auf der Agenda. So können Rauch und Feuer im Brandfall noch effektiver eingedämmt werden. Wo noch die Erstausrüstung aus dem Jahr 1956 in Gebrauch war, wurden Fliesen mit dazugehöriger Abdichtung und Sanitärobjekte erneuert.

**Mit Sinn erneuern heißt: Ressourcen schonen.** Für die Sanierung ist immer die jeweilige Ausgangssituation des Objekts entscheidend: Entspricht die Bauweise durch bereits durchgeführte Einzelmaßnahmen heutigen Standards, bleiben Bauteile wie erneuerte Bäder unberührt, Heiz-



Investitionssumme 2022: 1,3 Mio. €

körper u. Ä. werden wieder- bzw. weiterverwendet. So können Kosten gespart werden und an anderer Stelle Investitionen in den Bestand fließen. Außerdem werden Ressourcen und Energie geschont, weil keine zusätzlichen Bauprodukte gefertigt werden müssen.

Stichwort Energie sparen: Durch hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen werden die Temperaturen im Heizkreislauf individuell eingestellt, die Wärme optimal je nach Raumgröße in den Wohnungen verteilt. Das verhindert Wärmeverlust und sorgt für effizientes und klimaschonendes Heizen.

Weiteren Komfort bieten neue Wohnungseingangstüren, die die zeitgemäßen Ansprüche an Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz erfüllen. Die jetzt fertiggestellte Dämmung von Obergeschoss (erfolgte bereits vor einigen Jahren) und Kellerdecke reduziert weitere Wärmeverluste.

In den renovierten Treppenhäusern sorgen ein frischer Anstrich und eine bessere Ausleuchtung durch LEDs auf den ersten Blick für gute Laune.

Tatsächlich senken die neuen Leuchten aber auch den Stromverbrauch. Die Hauseingangstüren aus Holz wurden vom Tischler überarbeitet, die erst vor einigen Jahren erneuerten Briefkästen können dagegen weiterverwendet werden.

Während unserer Arbeiten wurde die Allensteiner Straße zur Fahrradstraße umgebaut: Hier ist man jetzt auf einer einspurigen Straße plus breitem Fahrradweg unterwegs. Kurzfristig eine logistische Herausforderung für Bewohner\*innen und Bautrupp, langfristig aber ein großes Plus für den Wohnwert.

**Wir mögen es fahrradfreundlich.** Mit einer Erweiterung der Fahrradbügel haben auch wir vor Ort zu mehr Fahrradmobilität beigetragen. Schließlich sorgen wir auch für mehr Grün in der Anlage. Weitere Bepflanzung und eine Feuchtwiese trotzten der bisherigen Staunässe auf den Rasenflächen und bieten gleichzeitig ökologisch wertvollen Lebensraum für Insekten und Vögel.

Die Arbeiten in der Tilsiter Straße werden 2023 fortgesetzt.

# Dreh- und Angelpunkte für Service im Quartier: die HANSA-Hauswartbüros.



Enrico Wegner

\_\_\_\_ Ohne sie geht nichts: Ob Reparatur-, Pflege- oder Reinigungstätigkeiten – unsere Hauswarte kümmern sich im Auftrag der HANSA-Mitglieder um die unterschiedlichsten Anliegen. Sie führen anfallende Arbeiten entweder professionell selbst durch oder beauftragen qualifizierte Dienstleister.

Dank ihnen bleiben die Quartiere mitsamt der Außen- und Müllanlagen sauber und tipp-top in Ordnung, bei regelmäßigen Bestandsbegehungen und Prüfungen checken sie, ob die Verkehrssicherheit auf HANSA-Wegen, an den Gebäuden und hinsichtlich der technischen Einrichtungen gewährleistet ist. Zusammen mit unserem Mieter-Service nehmen sie Wohnungen von den ausziehenden Mieter\*innen ab und übergeben diese an die Nachmieter\*innen.

## Was für eine Aufgaben- und Rollenvielfalt!

Die Dienstleister, Verwalter, Prüfer, Reparateure – und manchmal auch einfach nur Zuhörer – brauchen dazu natürlich ein passendes Arbeitsumfeld. In gleich fünf neuen Hauswartbüros haben kürzlich fünf Kollegen ihre neue (berufliche) Heimat gefunden:

- Bernd Peters hat von seinem Büro in der Drosselstraße 13 den besten Überblick über den baulichen Fortschritt unseres neuen Heimathafens – der neuen HANSA-Geschäftszentrale.
- Nur einen Katzensprung von der Elbe entfernt, in der Ausschläger Allee 32, hat Georg Kedro seine neue Wirkungsstätte bezogen.
- Mitten im wachsenden Winterhuder Pergolenviertel liegt das Hauswartbüro von Sven Diercks.
- Thomas Schwarz ist von der Behnstraße 21 aus verantwortlich für die Bezirke Altona, Ottensen und Osdorf.
- Enrico Wegner ist von Lokstedt nach Winterhude in ein lichtdurchflutetes Eckbüro im Hamelausweg 1 gezogen.

Alle neuen Hauswartbüros verfügen über moderne Büro- und IT-Ausstattung, kleine Pantryküchen und ausreichend Raum für Besprechungen. Damit ist jedes einzelne Büro die perfekte „Schaltzentrale“ für das tägliche Wirken der Kollegen. Am Puls der Quartiere, bestens vorbereitet auf alles, was der Hauswart-Alltag zwischen Wohnanlage, Grünfläche und Schreibtisch so bereithält. Gute Arbeit hat bei der HANSA eben ein gutes Zuhause!



# Nachhaltigkeit beginnt in der Nachbarschaft.

Vom umweltfreundlichen Briefumschlag bis zur innovativen Wärmegewinnung im Quartier: Klimaschutz ist Basis, Maßstab und Verpflichtung unseres Tuns. Mit großartigen Ideen von HANSA-Mitgliedern und kleinen Änderungen im Alltag helfen wir, die Welt Stück für Stück besser zu machen.



## Alte Schätze, neue Liebe oder: Tauschen macht glücklich.



Yvonne Dettmer

\_\_\_\_\_ Es gibt so viele Dinge, die im eigenen Haushalt nicht mehr benötigt werden. So landet manches, was eigentlich noch top funktionsfähig ist, beim Ausmisten direkt im Müll oder mit einem selbst geschriebenen Pappschild „Zu verschenken!“ im Treppenhaus bzw. vor der Eingangstür. Schade – und weder im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit noch der Verkehrssicherheit eine kluge Idee.

Die HANSA-Mitglieder Yvonne Dettmer und Aline Plahm aus dem Rhiemsweg haben gemeinsam eine tolle Alternative für den „Wegwerf-Wahn“ gefunden und im April 2022 im „Waschhaus“ einen Tauschraum für die Nachbarschaft ein-

gerichtet: Hier können die Anwohner\*innen gut erhaltene Kleidung, Bücher, Spielsachen oder intakte Haushaltsutensilien ablegen und im Gegenzug Aussortiertes von anderen mitnehmen. Sogar eine ganze Skiausrüstung wurde schon zum Tausch angeboten! Alles, was auf Dauer keine Abnehmer\*innen findet, wird regelmäßig aussortiert. Nur wenn es ordentlich und übersichtlich bleibt, haben die Nachbar\*innen Lust, vorbeizukommen und nach neuen Schätzen Ausschau zu halten. Größere Gegenstände wie Möbel oder Elektrogeräte dürfen zwar nicht abgestellt werden, aber eine Pinnwand im Raum organisiert auch den Tausch dieser Dinge. Eine zukunftsfähige Initiative, die den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen fördert, einen wertvollen Beitrag für die Umwelt leistet und – das freut uns besonders! – in der Nachbarschaft großen Anklang findet.

**Starthilfe vom HANSA-Nachbarschaftsfonds.** Die Grundausstattung des Tauschraums wurde aus Fördermitteln des HANSA-Nachbarschaftsfonds finanziert, der ehrenamtlich organisierte Aktivitäten von Mitgliedern für ein nachbarschaftliches Miteinander unterstützt. Er wird jährlich mit einem Budget von 30.000 Euro befüllt, ein aus sieben Mitgliedern bestehender Vergabeausschuss entscheidet über die Verwendung der Gelder. 2022 wurden insgesamt 31 Anträge gestellt und viele gemeinsame Aktivitäten wie Konzerte, weihnachtliche Feiern, eine Lichterfahrt und eine Lesung realisiert.

# Nachhaltigkeit rund um die HANSA-Wohnanlagen ...

## Gut regeln spart!

- Die Heizkörper in Treppenhäusern und Kellerräumen werden bewusst reguliert.
- Durch die Nachtabsenkung der Heizungsanlagen auf 18 °C und das sparsame Verhalten unserer Mitglieder reduzierte sich der Energieverbrauch in den Wohnanlagen im Jahr 2022 um

# 14%

## Hydraulischer Abgleich: Heizen für den Klimaschutz

Komfortabel warm und konsequent energiesparend – bei der HANSA setzen wir schon seit 2014 auf den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen.

**Das Prinzip:** Volumenströme und Temperaturen im Heizkreislauf werden individuell berechnet und eingestellt. Das sorgt auch in größeren Gebäuden mit vielen Wohneinheiten für eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Jeder Raum erhält genau die richtige Wärmemenge für eine angenehme Raumtemperatur.

**Der Effekt:** Die Heizungsanlagen arbeiten effizienter, weniger ungenutzte Wärme geht verloren – das reduziert Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

**Die HANSA ist Vorreiterin!** Der Gesetzgeber verlangt den hydraulischen Abgleich aller Gaszentralheizungssysteme bis 30. September 2023. Weil wir bereits seit 2014 umrüsten, können wir diese Anforderung zu nahezu 100 Prozent erfüllen.

## Rund 400.000 Euro

hat die HANSA im Jahr 2022 in den hydraulischen Abgleich investiert.



**Gestatten, umweltfreundlicher Kollege:** Mit der Spaltanlage wird das Arbeitsmaterial gereinigt, das Abwasser nachhaltig aufbereitet. Wir malern und spachteln

## emissionsarm, lösemittelfrei, weichmacherfrei!

# 3.890 Leuchten

wurden in 68 HANSA-Wohnanlagen von Treppenhaus über Tiefgarage bis Außenanlage auf energiesparende LEDs umgerüstet.



## Wir setzen auf Natürlichkeit

und verzichten in den HANSA-Außenanlagen komplett auf Pflanzenschutzmittel, mineralische Dünger, Fungizide u. Ä.

## Mulchen statt entsorgen!

Gemähtes Gras wird kleingehäckselt auf den Grünflächen verteilt – für mehr Nährstoffe und bessere Humusbildung.

Unsere Neuanpflanzungen sind

## echte Wassersparer.

Wir setzen auf langsam wachsende Sorten, die ohne zusätzliche Bewässerung auskommen.



# 44 neue E-Stellplätze\*

... und damit volle Ladung in den Tiefgaragen!

\* 15 voll ausgerüstet mit Ladeboxen bzw. Wallboxen für E-Fahrzeuge, 29 vorbereitet

## ... und in den HANSA-Geschäftsstellen.

Die neuen ThinClients verbrauchen nur noch

# 1/10

der Energie gegenüber den früher genutzten PCs.



Bleistift, Textmarker, Mappen, Papier ... bei uns kommen

nur noch umweltfreundliche Büromaterialien auf den Schreibtisch!

# Auf die Umwelt!



Wir prosten mit Wasser aus dem Sprudler statt aus unzähligen Wasserflaschen.

Unser Motto für die komplette Hardware in den HANSA-Geschäftsstellen:

leasen, nutzen, optimal weiterverwerten.



Neue Dienst- oder Poolwagen?

Ausschließlich

# E-Fahrzeuge!

Energieverbrauch macht Ferien:

Durch die zweiwöchige Schließung unserer HANSA-Geschäftsstelle im Lämmersieth ab Weihnachten 2022 wurden Heiz- und Stromkosten gespart.

Fahr mal Zweirad:

# Leasing-Bikes

für unsere Mitarbeitenden.



# Stark für die Zukunft.

„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“ Diese 2.500 Jahre alte Erkenntnis ist für uns aktueller denn je: 2022 haben wir mit der Umsetzung unseres internen Reorganisationsprojekts „HANSA 360 Grad“ begonnen – und damit unseren nächsten Meilenstein für die Zukunft gelegt.

## Unser Reorganisationsprojekt HANSA 360 Grad.



„HANSA 360 Grad“ steht für eine umfassende Reorganisation unserer Genossenschaft, mit der wir uns für die wirtschaftlichen, ökologischen und auch personellen Herausforderungen der Zukunft wappnen. Ziel ist es, unser bisher gelebtes nachhaltiges Wirtschaften weiter zu optimieren und die HANSA gleichzeitig als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Die Unternehmenskultur positiv weiterzuentwickeln, sie auf allen Ebenen zu stärken, die Kompetenzen der einzelnen Mitarbeitenden durch gezielte Personalentwicklung zu fördern – diese Ansprüche bündeln wir in „HANSA 360 Grad“.

Um den Fokus noch besser auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder ausrichten zu können, arbeiten wir an der Optimierung und Standardisierung von Prozessen. In einem internen Projektteam haben wir mit Unterstützung einer in der Immobilienwirtschaft erfahrenen Unternehmensberatung zunächst den Kernprozess „Kundenbetreuung“ analysiert und neu geordnet.

**Eine echte Herausforderung, die so manche Hürde bereithielt:** Sicht- und Arbeitsweisen mussten zusammengetragen, bestehende Abläufe und Ordnungen infrage gestellt werden, um daraus neue und optimierte Prozessstrukturen ableiten zu können. Die Arbeit hat sich gelohnt, denn mit den Ergebnissen können wir die neuen Soll-Prozesse so konzipieren, dass die Abläufe schlanker, schneller und transparenter werden. Digitalisierung und Automatisierung spielen für diese Effizienzsteigerung eine entscheidende Rolle.

Unsere Organisationsstruktur entwickelt sich damit sukzessive zu einer modernen, bereichsübergreifenden Projektstruktur mit offener Kommunikation und lösungsorientiertem Handeln. Dieser Wandel ermöglicht uns eine höhere Flexibilität und eine schnellere Reaktionsfähigkeit auf zukünftige Anforderungen von außen.

Eigenverantwortliches Arbeiten und lösungsorientiertes Handeln unserer Mitarbeitenden bekommen durch die Reorganisation mehr Gewicht. Persönliche Kompetenzen können passgenau zum Einsatz kommen – so wollen wir langfristig die Zufriedenheit im Team steigern und bestmöglichen Service für unsere Mitglieder anbieten.

**Den Nachwuchs im Blick:** Mit unserer Reorganisation passen wir uns auch den Bedürfnissen der nächsten Generationen an, stärken die HANSA in Zeiten von großem Fachkräftemangel als attraktiven Ausbildungs- und Arbeitgeber. Schon immer liegt uns das Thema Ausbildung am Herzen. Zum einen aus der Überzeugung heraus, einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. Zum anderen schaffen wir durch eine fundierte Ausbildung den Grundstein für gut ausgebildete Mitarbeitende, die sich auch nach ihrer Ausbildung bei der HANSA beruflich weiterentwickeln können.

Wie ein solcher Weg aussehen kann, haben wir Hanna-Marie Jeglinski, 22, und Jan Ohf, 28, gefragt. Die beiden sind bei der HANSA ins Berufsleben gestartet und der Genossenschaft auch nach ihrer Ausbildung treu geblieben. Was hält die Immobilienkauffrau und den Maler bei uns, was macht Ausbildung, Alltag, Arbeit hier besonders? Zwei Aufgabenfelder, zwei Erfahrungsberichte – ein Team HANSA.

# Talentförderung bei der HANSA – bestens gerüstet für die Karriereleiter.

\_\_\_\_ Ein Praktikum war Hanna-Marie Jeglinskis erster Berührungspunkt mit der HANSA, denn hier hörte sie von besten Erfahrungen aus der Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft. Aus dem Hineinschnuppern ins Berufsfeld Immobilienkauffrau wurde für die heute 22-Jährige der Startschuss für eine Azubi-und-inzwischen-viel-mehr-Karriere bei der HANSA.

## Was hat Dich bewegt, die Ausbildung als Immobilienkauffrau ausgerechnet bei der HANSA zu starten?

Bei meinem Schülerpraktikum in einem Bauunternehmen wurde mir viel Gutes über die HANSA zugetragen, so dass ich mir die Genossenschaft auch als Ausbildungsbetrieb gut vorstellen konnte. In meiner Zeit als Auszubildende hat sich dann gezeigt, dass es große Unterschiede gibt zwischen der Arbeit hier und in der freien Immobilienwirtschaft. Meine Mitschüler\*innen aus der Berufsschule hatten teilweise einen ganz anderen Alltag. Die haben ausschließlich Objekte vermietet und verkauft, während ich in der Technik, im Marketing, im Neubau, im Rechnungswesen, mit Malern und Gärtnern unterwegs war. Ich fand es toll, einen so vielfältigen Einblick in die unterschiedlichsten Arbeitsbereiche zu bekommen.

## Du warst bereits in der Ausbildung sehr engagiert und hast immer eine Schippe draufgelegt – Stichwort Weiterbildung.

Ich schaue gern über den Tellerrand hinaus, will viele verschiedene Bereiche kennenlernen. Meine Ausbildungsleitung hatte mich damals für die „Lerninsel Juist“ angemeldet, ein Weiterbildungsprojekt für den Nachwuchs aus der Wohnungswirtschaft. Aber dann machte die Pandemie mir einen Strich durch die Rechnung, das intensive Training bei Nordseeluft fiel aus. Der neue Alltag hat meine Ausbildung auf den Kopf gestellt, weil statt „gemeinsam und in der Praxis lernen“ plötzlich auf Dauer Homeoffice angesagt war. Diese Zeit hat uns als Team bei der HANSA aber auch gestärkt, und sie war ein echter Schub für meine persönliche Entwicklung. Manche Projekte mussten anders und schneller abgewickelt, teils auf ungewohnte Weise koordiniert werden – eine Herausforderung!

## Neben Deiner Tätigkeit im Kundenmanagement bist Du als Ausbildungsbeauftragte nun selbst Ansprechpartnerin für die Neuankömmlinge an Bord der HANSA.

Ich koordiniere die Ausbildung der Immobilienkaufleute in unserer Abteilung und Sorge dafür, dass die Auszubildenden das gesamte Spektrum

der Unternehmensorganisation und -entwicklung entdecken. Als Vertrauensperson begleite ich, wenn es einmal Probleme gibt, ich gebe Feedback und bekomme wiederum Anregungen, was wir noch besser machen können. Wenn Du als Berufsanfänger\*in Einsatz zeigst und neugierig bist, hast Du hier viele Chancen, Dich enorm weiterzuentwickeln und Deine Talente einzubringen. Zum Beispiel bei Veranstaltungen des VNW: Zu einer Woche Teamwork plus Flugunterricht trifft sich der Nachwuchs aus unterschiedlichen Wohnungsbaugenossenschaften auf der „Lerninsel Juist“, beim „SPRINTBREAK“ werden bei einem kompakten Projektwochenende tolle Impulse und Skills vermittelt. Und Lernen beschränkt sich nicht allein auf die Zeit der Ausbildung. Ich habe z.B. inzwischen meinen Ausbildungsschein gemacht und will die Prüfung zur Immobilitätstechnikerin ablegen. Mein Vorsatz: jedes Jahr einen neuen Bereich kennenlernen, meine persönlichen Fähigkeiten ausbauen. Und die HANSA fördert dieses Engagement.

## Was denkst Du: Welchen Einfluss kann das Projekt „HANSA 360 Grad“ auf die Wahrnehmung der HANSA als Arbeitgeber haben?

Ein zeitgemäßeres Arbeiten und eine zeitgemäßere Kommunikation sowohl mit den Kund\*innen als auch untereinander sind wichtige Punkte von „HANSA 360 Grad“. Mitarbeiter\*innen sollen ihre Fähigkeiten noch gezielter einsetzen können. Viel mehr als bisher kann digital organisiert werden, was auch für potenzielle Bewerber\*innen ein echtes Argument pro HANSA sein kann. Als Arbeitgeber muss man zunehmend flexibel sein, was z.B. Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten angeht. Hier eine Balance zu finden zwischen zuverlässiger Erreichbarkeit für unsere Mitglieder und der bestmöglichen Flexibilität für die Kolleg\*innen ist eine Herausforderung, aber sicher einer der Schlüssel, um für Mitarbeitende attraktiv zu sein.



## ... und was macht den Arbeitgeber HANSA für Dich persönlich so besonders?

Hier geht es nicht einfach um Immobilien, sondern um die Menschen, die darin leben. Ich erinnere mich noch: Mein Fahrlehrer war damals erschüttert, als ich ihm von meinen Ausbildungsplänen berichtet habe. „Hanna, willst Du das wirklich? Familien Wohnungen wegnehmen und horrenden Mieten eintreiben?“ Da merkte ich, dass die meisten Menschen eine völlig falsche Vorstellung von unserem Beruf haben. Von wegen Immobilienhai – ich bin Allrounderin, Technikerin, Seelsorgerin, Rechtsberaterin und vor allem Wohnungsgeberin. Bei der HANSA zu arbeiten gibt mir eine große Sicherheit. Hier wird nicht nur die Arbeitskraft gesehen, sondern der Mensch dahinter. Meine Arbeit wird geschätzt, hier gibt es immer einen Platz für mich. Ich weiß, hier könnte ich alt werden – das ist ein schönes und auch sehr beruhigendes Gefühl.

# Halten wir fest: ein Händchen fürs Malerhandwerk.

\_\_\_\_ Ohne konkreten Berufswunsch die Schule abgeschlossen, bei der HANSA dann das Talent und die Leidenschaft fürs Malerhandwerk entdeckt: Jan Ohf, 28, kann aus inzwischen acht Jahren Erfahrung im Team HANSA berichten. Vom Azubi zum Gesellen zum Fan der Genossenschaft.

## Konntest Du bei der HANSA Deine Vorstellung vom Traumjob verwirklichen?

Wenn man mich vor zehn Jahren gefragt hätte, was ich beruflich einmal machen möchte, hätte ich wohl kaum „Maler und Lackierer“ geantwortet – aber auch keinen anderen Berufswunsch nennen können. So habe ich nach der 10. Klasse gejobbt, statt mir eine Lehrstelle zu suchen. Mit Anfang 20 wurde das Thema Ausbildung durch die Begegnung mit einem Bekannten, der schon lange bei der HANSA ist, plötzlich konkret: ein spontaner Einstellungstest, ein Anruf, ein Vorstellungsgespräch. Aus „Ich schaue mal, wie es als Maler so ist“ wurde tatsächlich mein Traumberuf.

**... und aus Dir wurde ein Vorzeige-Azubi! Oder offiziell: 2018 bist Du beim Landesleistungswettbewerb der Hamburger Maler- und Lackiererinnung auf dem Treppchen gelandet.**

Ich habe früher schon kleinere Handwerksarbeiten erledigt, Wände gestrichen. Aber in der Ausbildung habe ich wirklich Gefallen an den vielfältigen „Disziplinen“ gefunden. Ich habe im Team schnell Anschluss gefunden, in der Berufsschule ganz anders als früher nur gute Noten geschrieben. Was

das Praktische angeht, habe ich während der gesamten Zeit und besonders vor den Prüfungen unheimlich viel Unterstützung bekommen. Vor meiner Gesellenprüfung konnte ich mich ausgiebig vorbereiten, die relevanten Techniken üben. Mit dem Ergebnis meiner Gesellenprüfung habe ich mich dann für den Landesleistungswettbewerb qualifiziert und mit 0,3 Prozentpunkten Abstand zum Sieger den zweiten Platz belegt. Auch zum „Nordcup“ des Maler- und Lackiererhandwerks wurde ich eingeladen. All das hat mir bestätigt: Das ist Dein Ding!

## Nach der Ausbildung bist Du als Geselle bei der HANSA geblieben. Was prägt Deinen Arbeitsalltag?

Unser Job ist es vorrangig, den Bestand in bestem Zustand zu halten. Das heißt, wir bessern aus, beseitigen Schäden, streichen und spachteln. Insgesamt 16 Maler sind unter der Woche in Kolonnen von drei bis fünf Kollegen unterwegs. Dabei wird die Arbeit gut organisiert: Zunächst wird in den Wohnungen genau ermittelt, was zu tun ist, so dass wir uns auch materialtechnisch optimal auf den Einsatz einstellen können. Was mir besonders gefällt: Ich bin ständig im Kontakt mit Menschen, komme mit den Bewohner\*innen ins Gespräch. Auch mein Fachwissen kann ich weitergeben, z.B. klären wir die Mitglieder auf, wie man Schimmel vorbeugen kann.



## Inwiefern spielt hier das Thema Nachhaltigkeit eine Rolle?

Tatsächlich fahren wir mit nachhaltigen Produkten z.B. in der Schimmelbekämpfung sehr gut. Hier werden die betroffenen Flächen nach der Schimmelentfernung mit Zement verputzt und anschließend mit Mineralfarbe – statt herkömmlicher kunststoffbasierter Farbe – gestrichen. Diese Kombination ist besonders atmungsaktiv, die alkalische Oberfläche bietet Schutz vor neuer Schimmelbildung. Seit drei Jahren nutzen wir bei der Reinigung von Pinseln & Co. eine sogenannte Spaltanlage: Wie in einem riesigen Kaffeefilter werden darin die Farbpigmente vom Wasser getrennt. Sie gelangen also nicht in die Kanalisation und können separat entsorgt werden.

## Arbeiten im Handwerksbetrieb, arbeiten bei der HANSA – wo liegt der Unterschied?

Ich selbst kann über das „Draußen“ nicht aus eigener Erfahrung sprechen, aber man tauscht sich mit Kolleg\*innen aus. Ein wichtiger Faktor ist Zeit: Wo andernorts unter ständigem Zeitdruck gearbeitet wird, können wir großzügiger planen. Das mag für den Moment die Arbeitskraft länger binden, gerade langfristig gewährleistet es aber eine

sehr gute Qualität. Ein konkretes Beispiel: Wenn Trocknungszeiten, z.B. bei Spachtelarbeiten, eingehalten werden können, gründlich fundiert wird und damit die Basis stimmt, sorgt das für ein Top-Ergebnis und eine hohe Mitgliederzufriedenheit.

## Wie sind die Perspektiven für den Nachwuchs bei der HANSA?

Ich würde sagen: Wer einmal bei der HANSA ist, der sollte bleiben! Zwar werden nicht alle Auszubildenden nach ihrer dreijährigen Berufsausbildung übernommen, denn sonst müssten wir ständig das Team vergrößern. Die Ausbildung aber ist erstklassig, man lernt so viel im Handwerklich-Technischen wie im Zwischenmenschlichen. Damit ist man bestens vorbereitet auf alles, was einen im Berufsleben erwartet. Was ich unglaublich fair finde: Alle Auszubildenden dürfen nach Abschluss ihrer Ausbildung noch ein halbes Jahr bei der HANSA bleiben, um von hier die nächste berufliche Station auszuloten. In meiner Zeit bei der HANSA wurde in unserem Maler-Team lediglich eine Gesellenstelle neu besetzt, einen Wechsel gibt es kaum. Wir arbeiten eben alle zu gern hier!

\_\_\_\_\_Anfang 2022 waren wir Mitglieder des Aufsichtsrats voller Hoffnung und Zuversicht, dass sich nach zwei Jahren Corona-Ausnahmestand und dessen Begleiterscheinungen mit Masken, Hygienevorschriften und Ausgangssperren eine Phase der Entspannung und Rückbesinnung auf die eigentliche Tätigkeit der Baugenossenschaft, nämlich die des Bauens und der Instandhaltung unserer Gebäude sowie der aktiven Mitgliederförderung, einstellen könnte. Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine am 24. Februar 2022 jedoch sahen wir uns alle mit einer neuen und bis dahin ungekannten weiteren Krise konfrontiert. Der Krieg in Europa und infolge dessen die von Bundeskanzler Olaf Scholz ausgerufene „Zeitenwende“ wird unweigerlich auch Auswirkungen auf unser aller Lebensalltag und somit auch auf die HANSA haben.

Wie konkret sich die Folgen für die Bau- und Wohnungswirtschaft im Verlauf des Jahres 2022 zeigen sollten, konnten auch wir erst angesichts steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, der hohen Inflationsraten sowie der von der Europäischen Zentralbank in wiederholter Folge beschlossenen Zinserhöhungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft anschaulich beobachten.

## **Die HANSA im Umbruch – ein Spiegelbild der Wohnungswirtschaft**

Gemeinsam mit dem Vorstand mussten wir uns als Aufsichtsrat fortan einer Situation stellen, die unter anderem eine Neubewertung der bisherigen Strategie der HANSA erforderlich machte. Gemeint sind hier Auswirkungen auf die eigene Bautätigkeit, die Berücksichtigung der stark steigenden Zinsen und die Belastung unserer Mitglieder im Hinblick auf die „zweite Miete“, also die durch Energie getriebenen Nebenkosten.

Aufgrund der Entlastungspakete der Bundesregierung konnten zwar unmittelbare soziale Härten aufgefangen werden. Dennoch war uns bewusst, dass wir in den kommenden Jahren mit erhöhter Dynamik die Themen Energieeffizienz im Gebäudebestand und energetische Einsparinitiativen im Privaten mit Nachdruck verfolgen müssen.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat angesichts eines drohenden Bürgerentscheids zum Verkauf städtischen Grund und Bodens 2022 beschlossen, dass künftig städtische Grundstücke ausschließlich über sogenannte Erbpachtverträge der Wohnungswirtschaft überlassen werden. Die Folge aus dieser unserer Ansicht nach falschen Entscheidung ist schon im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 absehbar gewesen. Die Neubautätigkeit wird zu-

künftig in ganz Hamburg deutlich reduziert werden. Die Bewirtschaftung von Grundstücken, die in Erbpacht genutzt werden, verteuert das Wohnen und passt nicht zu unserem Selbstverständnis, als Genossenschaft ausschließlich über das Mittel der Erbpacht Grundstücke überlassen zu bekommen. Wir sehen dieser Entwicklung mit großer Sorge entgegen, zumal sich die kluge Hamburger Wohnungsbaupolitik der vergangenen zwölf Jahre unter enger Einbeziehung der Wohnungswirtschaft („Bündnis für das Wohnen“) bewährt und einerseits einen Ausgleich zwischen privater Initiative und andererseits preisgedämpfter Wohnraumförderung geschaffen hat. Die Zinsentwicklung, der Fachkräftemangel im Handwerk und Engpässe innerhalb der Zuliefererindustrie machen das Bauen zusätzlich teuer und haben direkte Folgen für die HANSA sowie für die strategische Prioritätensetzung von Vorstand und uns als Genossenschaftsorgan, das den Vorstand berät und in seiner operativen Geschäftstätigkeit begleitet.

Die durch die Bundesregierung ausgelöste Unsicherheit hinsichtlich des Wegfalls gezielter Wohnungsförderprogramme verunsichert die Branche obendrein und macht den Wohnungsbau weniger attraktiv und zunehmend unzureichend wirtschaftlich darstellbar.

Im Rückblick erweist sich der von Vorstand und Aufsichtsrat eingeschlagene Weg der letzten Jahre als richtig, nämlich sich in Zeiten niedriger Zinsen aktiv um Neubaugrundstücke zu bemühen. Auf diesem Wege konnten viel beachtete Quartiere wie unter anderem das Pergolenviertel (BDA Hamburg Architektur Preis 2022) in Winterhude sowie Grasbrookpark, Baakenhafen und Strandkai in der Hafencity oder die Bebauung Haferblöcken realisiert werden.

Die Revitalisierungs- und Modernisierungsinitiativen rund um das Morellenquartier in Marienthal, die Bautätigkeit auf eigenen Grundstücken wie beispielsweise in der Quartiersentwicklung Dudenweg oder an der Drosselstraße und der Fokus auf Instandhaltungsvorhaben im Bestand zeigen auf, wo in den kommenden Jahren die Prioritäten der Geschäftstätigkeit liegen werden.

Die Solidität unserer Genossenschaft gibt dem Vorstand, den Mitarbeitenden der HANSA und uns als Aufsichtsgremium und Kontrollorgan recht. Wir können stolz sein auf ein grundsolides Unternehmen, das organisch wächst und sich für die Zukunft gut aufgestellt zeigt. Die Bilanzsumme steigt im Jahr 2022 auf 550 Mio. Euro. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss und die vorgeschlagene

ne Dividende von 4 Prozent auf die berechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder bestätigen erfolgreiches Wirtschaften mit Augenmaß in unsicheren Zeiten.

Der Mitgliederförderung wurde auch im Jahr 2022 ein großer Stellenwert beigemessen. Daher unterstützte der Aufsichtsrat ausdrücklich die Aktivitäten dieses Bereichs. Neben der Aufwertung von Außenanlagen und der Förderung des Quartiers- und Freiwilligenmanagements ist die stetige und vertrauensvolle Kommunikation und Zusammenarbeit mit den HANSA-Vertreterinnen und -Vertretern hervorzuheben. Viele positive Rückmeldungen seitens der bisherigen und neuen Vertreterinnen und Vertreter erhielten wir für die Durchführung der Veranstaltung „Rechte und Pflichten der Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter“.

Besonderes Engagement, wie z.B. im Rahmen des HANSA ReparaturCafés, zeichnen den Zusammenhalt und den Geist einer Genossenschaft und seiner Mitglieder aus.

Wir haben uns als Aufsichtsrat im Berichtszeitraum des Jahres 2022 sowohl physisch als auch virtuell zu insgesamt zehn Sitzungen getroffen, um die Geschäftstätigkeit des Vorstands konstruktiv-kritisch zu begleiten. Dabei ging es im Einzelnen um die Themen wirtschaftliche Situation, die Prüfung der Plausibilität des Wirtschafts- und Finanzplans sowie die dazugehörige Investitionsplanung. Die Mietenpolitik der HANSA hat auch 2022 großen Raum eingenommen und wird im Ergebnis seitens des Aufsichtsrats als plausibel, sinnvoll und angemessen bewertet. Besonders gefreut hat uns, dass wir im Jahr 2022 unter der Berücksichtigung von entsprechenden Sicherheits- und Hygienemaßnahmen wieder zu zwei Vertretergruppenbesprechungen und auch zur ordentlichen Vertreterversammlung einladen konnten.

Der Jahresabschluss 2021 wurde intensiv geprüft und beraten, die Prüfungsergebnisse des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zur Kenntnis genommen und gemeinsam mit dem Vorstand die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Der Revisionsbericht und die Geschäfts- und Risikostrategie (Controlling und Liquiditätsentwicklung) waren außerdem Teil unserer gewissenhaften Prüfungstätigkeit.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats (Bau-, Mitglieder- und Prüfungsausschuss) kamen unabhängig voneinander zu mehreren Sitzungen zusammen. Dabei hat sich der Prüfungsausschuss seiner satzungsgemäßen Tätigkeit gewidmet, inklusive der Vorbereitung zur Beschlussfassung des Jahresabschlusses, des Prüfungsberichts, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Spareinrichtung.

Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllen die seit August 2009 in §36 (3) Kreditwesengesetz normierte Sachkunde für die Tätigkeit im Aufsichtsratsgremium und kamen somit ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten vollumfänglich nach.

Der vorliegende Jahresabschluss 2022 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat in separaten Sitzungen geprüft. Abweichende Feststellungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2022 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Vorstand, den Mitarbeitenden der HANSA sowie bei allen Vertreterinnen und Vertretern für deren Engagement rund um die HANSA und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen allen.

Hamburg, April 2023

Der Vorsitzende

Thomas Müller

## 1. Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsfeld der HANSA Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder durch Wohnungen zu angemessenen Nutzungsgebühren. Weiterer Firmenzweck ist der Betrieb einer Spareinrichtung für die Mitglieder der Genossenschaft und deren Angehörige.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2022 über 9.874 eigene Wohnungen, 82 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.973 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

Unser Geschäftsmodell ist auf verantwortungsvolles, nachhaltiges Wirtschaften ausgerichtet. Die Nutzungsgebühren dienen der langfristigen Entwicklung der Wohnungsbestände. Darüber hinaus fördern wir den genossenschaftlichen Gedanken durch Aktivierung und Unterstützung von ehrenamtlichen Tätigkeiten zur Stärkung der Quartiere und der Nachbarschaften.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen in den Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. So ist der Baupreisindex für Wohngebäude im vierten Quartal 2022 zuletzt um 16,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal angestiegen. Zudem kommt es zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zu der Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu ver-

sorgen. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % gewachsen (Statistisches Bundesamt). Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von pandemiebedingten Restriktionen.

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2023 nur eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Die Inflationsrate wird mit durchschnittlich 6,2 % nur geringfügig unter dem Vorjahreswert für das Jahr 2022 von 7,9 % liegen. Für das Jahr 2024 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,8 % angenommen.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich für Hamburg für das Jahr 2022 eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 4,5 %, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im Jahr 2022 um 2,1 % auf einen neuen Höchststand von 1.319.000 Personen angestiegen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der insgesamt schwierigen Bedingungen bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Nennenswerte Mietausfälle hat es bei der HANSA nicht gegeben, und die Erstellung der Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen nahezu planmäßig.

Vor dem Hintergrund langfristig guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Zudem wächst die Bevölkerung Hamburgs kontinuierlich an. Gründe sind eine höhere Geburtenrate und ten-

denziell weniger Sterbefälle. Gleichzeitig gibt es einen positiven Wanderungssaldo aus dem Umland, anderen Bundesländern und dem Ausland. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 133.000 Menschen auf insgesamt rund 1.988.000 Einwohner aus.

Das Bevölkerungswachstum ist insbesondere aufgrund der steigenden Fachkräftenachfrage von Bedeutung. Laut Handelskammer-Fachkräftemonitor 2021 zeichnet sich in Hamburg ein zunehmender Fachkräftengpass ab. Die Prognosen gehen für das Jahr 2035 von 127.000 fehlenden Personen aus. Bereits heute ist der Fachkräftemangel für bestimmte Berufsgruppen bei der HANSA spürbar.

Ende 2021 gab es in Hamburg rund 984.000 Wohnungen. Hiervon sind rund 75 % vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt.

Vorrangiges Ziel ist es, bezahlbares Wohnen in Hamburg zu erhalten und zu schaffen. Im Rahmen der angestrebten Klimaneutralität auf Bundesebene will die Stadt Hamburg außerdem einen klimaneutralen Wohnraumbestand erreichen. Dabei sollen die sozialen Folgen, die Auswirkungen auf Mieten und Wohnkosten, die Stadtgestalt sowie die Wirtschaftlichkeit der zur Umsetzung gebotenen Maßnahmen im Blick behalten werden.

Im Jahr 2022 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen erneut erreicht. Mit ihrer Neubautätigkeit unterstützt die HANSA partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses. Darüber hinaus werden sichtbare Handlungsstrategien zur Erreichung der Klimaschutzziele erarbeitet.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2021 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten rund 18 %, wobei diese Quote in den einzelnen Stadtteilen stark unterschiedlich ausgeprägt war. Ein Viertel der Haushalte mit

Kindern gehörte dabei zu einem alleinerziehenden Elternteil.

Im Jahr 2040 werden rund 28 % der Hamburger Bevölkerung jedoch auch über 60 Jahre alt sein. Insbesondere die Zahl der 80-Jährigen und Älteren wird in Hamburg laut Prognose der Statistikämter bis 2040 um mehr als ein Drittel auf rund 135.000 Personen ansteigen. Die stärkste Gruppe stellt in Hamburg mit 54 % weiterhin die der Einpersonenhaushalte dar.

Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. Doch auch die Bestandswohnungen und Quartiere müssen demografiegerecht angepasst und gestaltet werden. Wir haben diesen Umstand bereits erkannt, bauen unsere Wohnungen im Bestand – wo möglich – bereits regelmäßig auf altersgerechte und barrierearme Anforderungen um und errichten unsere Neubauten zum Teil barrierefrei.

Als multikulturelle Stadt sind in Hamburg nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten. Rund 17 % der in Hamburg lebenden Personen verfügen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und den entstehenden Neubauten ist ein Ergebnis der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt und der Antizipation der gesellschaftlichen Entwicklung durch die Genossenschaft. Leerstände sind kaum vorhanden und resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden auch weiterhin hohe Vermietungsquoten erwartet.



## 2.2. Geschäftsverlauf

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	58.200	59.000	55.900
Instandhaltungsaufwendungen	25.400	25.000	22.000
Zinsaufwendungen	5.500	5.600	5.700
Jahresüberschuss	6.300	8.200	9.400

Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresüberschuss von 8,2 Mio. €. Die positive Abweichung zur Planung resultiert aus höheren

Mieteinnahmen und geringeren Aufwendungen für die Instandhaltung, da nicht alle Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden konnten.

### Instandhaltung

Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2022	2021
Aufwand in T€	25.000	22.000
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	3,16	2,82

### Modernisierungen

Durch kontinuierliche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 2,0 Mio. €.

Diese entfielen im Wesentlichen auf die umfangreiche energetische Modernisierung eines Gebäudes in Hamburg-Marienthal. Im Kontext dieser ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind weitere Planungskosten für die nachfolgenden Modernisierungsabschnitte angefallen.

### Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2022 von der Planung, Errichtung und Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt.

Gemeinsam mit weiteren Unternehmen innerhalb eines Konsortiums hat die HANSA im Oktober 2017 eine Grundstücksfläche auf dem Strandkai in der HafenCity erworben. Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen allen Akteuren und den Behörden konnte im Januar 2018 mit der Bebauung des Projektgrundstückes begonnen werden. Nach Fertigstellung des Warft- und Tiefgaragengeschosses wurde im Oktober 2020 mit der Errichtung der HANSA-Gebäude mit

81 preisgedämpften Wohneinheiten und weiteren Gewerbeeinheiten begonnen.

In Hamburg-Billstedt errichtet die HANSA mit 2 Partnern ein neues Quartier am Öjendorfer See. Im Januar 2018 wurde der Kaufvertrag für 2 Grundstücke mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. In einem ersten Bauabschnitt wurden 253 Unterkünfte für Geflüchtete mit Bleibeperspektive in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen erstellt. Die HANSA beteiligt sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern. Die Reihenhäuser wurden nach Fertigstellung im März 2020 an einen sozialen Träger als Mieter übergeben.

In einem zweiten Bauabschnitt planen die Projektbeteiligten die Errichtung weiterer 141 Reihenhäuser im regulären Wohnungsbau, wovon 43 Reihenhäuser auf die HANSA entfallen. Im September 2021 konnte mit der Errichtung der frei finanzierten Reihenhäuser mit 55 Wohnungen begonnen werden.

Im Jahr 2017 wurden der HANSA im Rahmen einer Konzeptvergabe insgesamt 3 Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel anhand gegeben. Nach dem Erwerb der ersten beiden Grundstücke im März 2019 konnte im Januar 2020 mit der Errichtung von 116 der insgesamt 153 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen und weiterer Gewerbeeinheiten begonnen werden. Im Dezember 2021 wurden die ersten 54 Wohnungen und 2 Wohngemeinschaften fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Fertigstellung weiterer 60 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgte im Sommer 2022.

Der Kaufvertrag für das dritte Grundstück im Quartier Pergolenviertel wurde im Juni 2020 mit der Stadt Hamburg geschlossen. Nach vollständiger Kaufpreiszahlung im Juli 2021 konnte im August 2021 mit dem Bau von 36 öffentlich geförderten Wohneinheiten und einer weiteren Wohngemeinschaft begonnen werden.

Die HANSA plant die Errichtung ihrer neuen Geschäftsstelle auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek. Nach dem Rückbau der bestehenden 40 Wohnungen konnte im Februar 2022 mit den Arbeiten zur Errichtung des neuen Gebäudekomplexes – bestehend aus Geschäftsstelle und 14 Wohnungen – begonnen werden. Auf den

beiden Grundstücken in Hamburg-Barmbek und Hamburg-Marienthal mit den bestehenden Betriebsgebäuden wird eine sinnvolle Nachnutzung mit Wohnungsneubau angestrebt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Geschäftsstelle sollen auch die umliegenden Gebäude energetisch modernisiert werden. Ein moderner Eisspeicher soll die Wärmeversorgung des Quartiers unterstützen.

### Quartiersentwicklung

Die HANSA führt im großen zusammenhängenden Areal Dudenweg/Möllner Landstraße eine umfassende Quartiersentwicklung, bestehend aus Modernisierungs-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen, durch. Die Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit den Bewohnern des Quartiers und dauern über mehrere Jahre an.

Weiterhin wird zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen die Energieversorgung des Quartiers durch ein modernes Blockheizkraftwerk sichergestellt. Im Rahmen eines Verkehrsberuhigungskonzeptes werden die öffentlichen Straßen zum Teil überplant und Quartierstiefgaragen errichtet.

Die ersten 12 frei finanzierten Reihenhäuser wurden im August 2021 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Fertigstellung weiterer 24 frei finanzierter Reihenhäuser und einer Quartierstiefgarage erfolgte im Sommer 2022.

In einem finalen Bauabschnitt wurden im dritten Quartal 2022 die verbleibenden 20 Reihenhäuser zurückgebaut. Auf den freiwerdenden Flächen ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit 61 frei finanzierten und 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Quartierstiefgarage geplant.

In Hamburg-Marienthal wird ebenfalls eine umfangreiche energetische Quartiersentwicklung durchgeführt. Bestandsgebäude werden über die kommenden Jahre modernisiert. Nicht mehr sanierungsfähige Gebäude sollen durch energetisch effiziente Neubauten ersetzt und der Bestand durch einen zusätzlichen Neubau verträglich nachverdichtet werden.

Weiterhin ist die Erneuerung der Quartierswärmeversorgung geplant. Hierzu soll das bestehende Nahwärmenetz erneuert und an das städtische



Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom errichtet.

In einem ersten Bauabschnitt werden 30 Wohnungen aus dem Jahr 1962 umfangreich energetisch modernisiert, und im Inneren der Gebäude werden Strangsanierungen vorgenommen.

### Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,3 Mio. € auf 34,6 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

### Fazit zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahres für unsere Genossenschaft positiv.

Wir konnten unsere Zielmieten realisieren und hatten nur sehr geringen strukturellen Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Die Ertragslage der Genossenschaft wurde dadurch nachhaltig gestärkt und ermöglichte uns, die Instandhaltung des Hausbesitzes auf hohem Niveau fortzusetzen.

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen planmäßig, und gleichzeitig wurden unsere Neubau- und Modernisierungsplanungen vorangebracht.

### 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	490.115,0	89,2	468.133,8	92,1	21.981,2
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	59.566,6	10,8	39.956,0	7,9	19.610,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>549.681,6</b>	<b>100,0</b>	<b>508.089,8</b>	<b>100,0</b>	<b>41.591,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	188.411,9	34,3	180.752,1	35,6	7.659,8
langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	7.737,3	1,4	7.899,5	1,5	-162,2
Spareinlagen	31.141,2	5,7	31.401,9	6,2	-260,7
Darlehen	283.503,4	51,6	254.841,2	50,2	28.662,2
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	2.854,6	0,5	2.470,4	0,5	384,2
andere Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	36.033,2	6,5	30.724,7	6,0	5.308,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>549.681,6</b>	<b>100,0</b>	<b>508.089,8</b>	<b>100,0</b>	<b>41.591,8</b>

Das Anlagevermögen beträgt 89,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8,2 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen gegenüber. Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere aufgrund gestiegener Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Eigenkapital nahm um 7,7 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 8,2 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,8 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,3 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 35,6 % im Vorjahr auf 34,3 % Ende 2022 leicht zurückgegangen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen und ein Rückgang der Spareinlagen aus.

Die Spareinlagen wurden mit 10 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und unseren Sparer termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird. Ziel ist, ausreichende Eigenmittel für Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes und den Neubau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2050.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden, unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards 21 (DRS 21) erstellten Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\*:

# Lagebericht 2022

	2022 T€	2021 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit:</b>		
Jahresüberschuss	8.209,9	9.407,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	10.966,0	9.938,5
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-162,2	134,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>19.013,7</b>	<b>19.480,7</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	384,2	644,6
Auszahlungen für die dauerhafte Überlassung von Tiefgaragenstellplätzen	0,0	-287,8
Veränderung sonstiger Aktiva	-1.623,0	445,0
Veränderung sonstiger Passiva	5.308,4	1.108,5
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	-310,5	-588,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.335,8	5.449,7
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-188,8	0,0
Ertragsteueraufwand	221,5	216,3
Ertragsteuerzahlungen	-221,5	-193,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.919,8</b>	<b>26.274,7</b>
<b>II. Investitionsbereich:</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-60,6	-75,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-36.428,6	-44.650,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-140,4	-28,6
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	20,9	20,9
Einzahlungen auf Bausparverträge	-136,7	-136,4
Auszahlungen von Finanzmittelanlagen im Rahmen der Finanzdisposition	-5.000,0	0,0
Erhaltene Zinsen	62,2	21,8
Erhaltene Beteiligungserträge	188,8	224,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-41.494,4</b>	<b>-44.623,4</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben	745,9	925,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	52.776,7	32.019,7
Planmäßige Tilgungen	-13.353,8	-12.077,2
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-10.760,6	-2.450,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	131,9	474,4
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	310,5	588,9
Gezahlte Zinsen	-5.398,0	-5.471,5
Gezahlte Dividende	-1.296,0	-1.269,3
Veränderung langfristiger Sparmittel	-260,7	3.519,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.895,9</b>	<b>16.259,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>9.321,3</b>	<b>-2.088,9</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds:</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.321,3	-2.088,9
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	14.041,3	16.130,2
<b>Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>23.362,6</b>	<b>14.041,3</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2022 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Es verbleibt ein Cashflow in Höhe von 7,9 Mio. €, der als Eigengeldeinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich beeinflusst durch die Ausgaben für Neubauten und Modernisierungen sowie durch Planungskosten für zukünftige Investitionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvalutierungen für Neubauten und eine Modernisierung (42,2 Mio. €)

bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (10,6 Mio. €) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen sind keine zusätzlichen Darlehen vorgesehen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der HANSA jederzeit gegeben bleiben.

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	12.072,8	13.268,6	-1.195,8
Bautätigkeit/Modernisierung	-2.046,7	-1.930,1	-116,6
Verwaltungsbetreuung	93,3	90,4	2,9
Finanzergebnis	56,3	-227,7	284,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.654,0	-1.712,5	58,5
Neutrales Ergebnis	-90,3	135,3	-225,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-221,5	-216,3	-5,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.209,9</b>	<b>9.407,7</b>	<b>-1.197,8</b>

Die Darstellung der Ertragslage wurde gegenüber dem Vorjahr um den Bereich der Verwaltungsbetreuung erweitert.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen und einer Erhöhung der Aufwendungen für die Instandhaltung um 3,0 Mio. €.



## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	34,3	35,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	5,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	7,30	7,02
Investitionen im Bestand p. a.	€/m <sup>2</sup>	40,95	36,10
Mietausfallquote	%	1,5	1,6
Fluktuationsquote	%	6,7	6,9
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	31,8	31,4
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	1,9	2,0

Die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten betragen 2022 im frei finanzierten Wohnungsbestand 7,63 €/m<sup>2</sup> nach 7,37 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 6,24 €/m<sup>2</sup> nach 6,06 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2021 mit 9,29 €/m<sup>2</sup> deutlich über den genossenschaftlichen Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft übernimmt gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Dies zeigt sich nicht nur in angemessenen Nutzungsgebühren und dem vielseitigen Engagement in den Quartieren und den Nachbarschaften, sondern auch in dem mit 25 % hohen Anteil unseres Wohnungsbestandes, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt in Hamburg bei nur 8 %.

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Einen wesentlichen Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung bildet das Risikomanagementsystem. Es basiert auf einer integrierten Finanzplanung zur Abbildung kurz- und langfristiger wirtschaftlicher Entwicklungen, einem Kennzahlensystem, dem monatlichen Controlling und dem Bestandsportfoliomanagement. Die Innenrevision prüft darüber hinaus risikoorientiert ausgewählte Sachverhalte und Geschäftsprozesse auf Basis eines mehrjährigen Prüfungsplans.

Mittels einer regelmäßig zu überprüfenden Geschäfts- und Risikostrategie wird das Risikomanagement kontinuierlich auf den Prüfstand gestellt und die Risikotragfähigkeit geprüft. Die vorhandenen Methoden, Systeme und Prozesse entsprechen dem Umfang und der Art der Geschäftstätigkeit und insbesondere auch dem Betrieb einer Spareinrichtung.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems. Unser Risikomanagement- und unser Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Auch unter schwierigen Bedingungen hat sich unsere Genossenschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen. Dennoch können negative Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf nicht ausgeschlossen werden.

In der Zukunft und insbesondere mit dem Auslaufen von bestehenden Energielieferungsverträgen im Jahr 2024 wird auch für unsere Mieter mit einem deutlichen Anstieg der Energiekosten gerechnet. Eine Erhöhung der Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und zu Erlösausfällen insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen führen.

Gleichzeitig können die so erhöhten Bruttowarmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen einschränken.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank darüber hinaus die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko. Gleiches gilt für variable verzinsliche Sparmittel.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, nur noch schwach auskömmliche oder negative Ergebnisse ausweisen. Mit der Folge, dass diese Maßnahmen nicht wie geplant oder gar nicht realisiert werden können. Darüber hinaus kann es aufgrund von Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien und dem Fachkräftemangel im Handwerk zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Der Vorstand beobachtet laufend die vorgenannten Entwicklungen zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen.

Weiterhin wirken sich Anforderungen und Verpflichtungen aus der Klimaschutzgesetzgebung auf die Wohnungswirtschaft aus und stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Hieraus können sich Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, Sozialverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit ergeben; insbesondere in einem Umfeld stark steigender Baukosten und Zinsen. Den daraus resultierenden Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bei der Entwicklung unserer Quartiere kommt den rechtlichen Grundstücksverhältnissen eine besondere Bedeutung zu. Rund jede neunte Wohnung der Genossenschaft wurde auf fremden, überwiegend städtischen Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts erbaut. Die ersten Erbbaurechtsverträge laufen im Jahr 2038 aus. Erste Verhandlungen zu einer vorzeitigen Verlängerung dieser Erbbaurechtsvereinbarungen wurden bereits mit der Stadt Hamburg aufgenommen.

Liquiditätsengpässe oder -risiken sind aufgrund der Dauernutzungsverträge und der guten Marktlage mit geringem Leerstandsrisiko auch trotz der vorbeschriebenen Situation aktuell und langfristig nicht zu erwarten. Die Unternehmensplanungen werden bei Bedarf entsprechend angepasst.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – auch mittels eines digitalen Analysetools – aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Diese sind aufgrund einer überwiegend gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert.

### 3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Mieten. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft für zukünftige Investitionstätigkeit über ausreichende Liquidität und Beleihungsreserven.

Der Wohnungsbestand wird planmäßig mithilfe des Portfoliomanagementsystems gesteuert und durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen verbessert sowie mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich auf heutige Wohnstandards gebracht.

Für die Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Objekte durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse liefern eine fundierte Grundlage für die sukzessive Erarbeitung einer unternehmens-eigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und bau-rechtlichen Vorgaben.

Ein wichtiges Ergebnis der Bestandsaufnahme ist, dass die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien für die Erreichung der Klimaschutzziele höhere Bedeutung hat als die tatsächliche Gebäudeeffizienz. Daher prüft die HANSA mit innovativen Quartiersansätzen zur Absenkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Alternativen zur herkömmlichen Energieversorgung, auch um die Abhängigkeiten vom Energieträger Gas zu reduzieren.

Insgesamt profitiert die HANSA schon heute von ihrem hohen Anteil an Wärme aus dem Hamburger Fernwärmenetz. Der geplante klimaneutrale Um- und Ausbau der kommunalen Wärmenetze wird zum wesentlichen Erfolgsfaktor für einen klimaneutralen Wohnungsbestand.

Um aber auch die Effizienz der Bestandsgebäude zu erhöhen, werden die Investitionen in umfassende energetische Modernisierungen deutlich erhöht. Neubautätigkeit wird derzeit nur unter bestimmten Bedingungen vorangetrieben. So können besonders geeignete Grundstücke zur Arrondierung und Neubebauung infrage kom-

men. Aber auch der eigene Bestand wird auf angemessene Nachverdichtung überprüft und für nicht mehr zukunftsfähige Bestandsgebäude werden sinnvolle Nachnutzungen mit Wohnungsneubau geprüft.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken mit wesentlich negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

#### 4. Prognosebericht

Aus den von führenden Marktforschungsinstituten prognostizierten Daten zur wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung Hamburgs lässt sich grundsätzlich ableiten, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf hohem Niveau verbleibt. Wir erwarten daher eine anhaltend günstige Vermietungssituation.

Der Einfluss des Ukraine-Kriegs auf unser wirtschaftliches Umfeld, die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sind nur schwer vorherzusehen und mit großen Unsicherheiten verbunden. Daher sind quantitative Angaben auf die Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Die langfristige Unternehmensplanung versucht jedoch, die gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen zu antizipieren. Der hohe Grad der Unsicherheit kann allerdings zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 4,2 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	61.500	59.000
Instandhaltungsaufwendungen	28.400	25.000
Zinsaufwendungen	6.100	5.600
Jahresüberschuss	4.200	8.200

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden im Jahr 2022 Erhaltungsinvestitionen in Höhe von 4,4 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Maßnahmen im Bestand in Höhe von 12,4 Mio. € vorgesehen.

Hamburg, den 25.04.2023  
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

  
 Jana Kilian
   
 Dirk Hinzpeter

# Jahresabschluss 2022



## 1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>75.784,59</b>	57.108,38
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	429.603.250,98		396.461.095,12
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.455.403,91		1.766.624,09
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		594.148,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	605.646,41		228.481,36
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.269,99		214.355,57
6. Anlagen im Bau	53.827.457,48		61.955.979,09
7. Bauvorbereitungskosten	1.144.266,63	<b>486.813.295,40</b>	3.770.518,82
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.222.355,57		3.081.909,05
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	<b>3.225.907,57</b>	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>490.114.987,56</b>	468.133.772,24
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		<b>18.965.400,30</b>	17.055.186,90
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	268.048,67		265.739,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.032,19		200.188,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.603.287,85	<b>5.077.368,71</b>	1.412.093,17
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.362.580,17		14.041.305,07
2. Bausparguthaben	6.830.492,84	<b>35.193.073,01</b>	6.693.745,05
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>330.805,60</b>	287.789,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>549.681.635,18</b>	508.089.820,05

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	553.500,00		557.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	34.067.137,01		33.353.357,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 19.562,99 €/Vorjahr 27.092,99 €	114.750,00	<b>34.735.387,01</b>	78.200,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	18.875.000,00		18.050.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	133.466.000,00	<b>152.341.000,00</b>	127.411.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	5.558,08		5.859,09
2. Jahresüberschuss	8.209.935,93		9.407.746,20
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.880.000,00	<b>1.335.494,01</b>	-8.112.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>188.411.881,02</b>	180.752.112,30
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.737.336,00		7.899.540,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.854.574,73	<b>10.591.910,73</b>	2.470.381,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.492.578,28		197.527.232,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.010.871,92		57.313.950,52
3. Spareinlagen	34.601.368,23		34.891.041,99
4. Erhaltene Anzahlungen	19.756.665,87		17.724.103,83
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.895,31		245.616,33
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.657.914,81		8.493.273,61
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 127.070,22 €/Vorjahr 7.236,81 €	659.484,53	<b>350.404.778,95</b>	505.613,82
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>273.064,48</b>	266.953,84
<b>Bilanzsumme</b>		<b>549.681.635,18</b>	508.089.820,05

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	77.410.072,20		73.291.659,01
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.254,57	77.598.326,77	180.750,38
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		1.910.213,40	615.250,94
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		101.996,28	41.413,54
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.833.534,89	1.686.068,76
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.393.440,31		33.581.588,78
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.585,17	38.405.025,48	9.817,63
<b>Rohergebnis</b>		43.039.045,86	42.223.736,22
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	8.149.742,16		8.185.120,65
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 619.282,18 €/Vorjahr 650.870,87 €	2.206.073,90	10.355.816,06	2.254.235,53
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		10.965.993,58	9.938.474,68
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		5.484.791,53	4.217.095,32
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	188.831,35		0,00
<b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	175,65		175,78
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	75.261,09	264.268,09	51.622,43
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 147.940,63 €/Vorjahr 153.337,33 €		5.614.273,40	5.651.871,91
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		221.510,48	216.252,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		10.660.928,90	11.812.484,34
<b>15. Sonstige Steuern</b>		2.450.992,97	2.404.738,14
<b>16. Jahresüberschuss</b>		8.209.935,93	9.407.746,20
<b>17. Gewinnvortrag</b>		5.558,08	5.859,09
<b>18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		6.880.000,00	8.112.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		1.335.494,01	1.301.605,29

## 3. Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vorgeschriebene Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde für Abschlusszwecke um den Posten Sparanlagen auf der Passivseite der Bilanz ergänzt.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden, gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen, nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wurde eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um Zuschüsse – angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde zugrunde gelegt:

___ Wohngebäude im Wesentlichen	70 Jahre
___ Neubauten mit Fertigstellung ab 2011	50 Jahre
___ Andere Bauten im Wesentlichen	50 Jahre
___ Außenanlagen	10 Jahre
___ Technische Anlagen und Maschinen	8 Jahre
___ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 10 Jahre

Die beweglichen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € netto wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang erfasst.

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden zum Nennbetrag angesetzt.

Uneinbringliche Mietforderungen wurden direkt abgeschrieben. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht gebildet.

Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr wurden mit dem Barwert bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

# Jahresabschluss 2022



Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte mit dem aktuellen Steuersatz für die Körperschaftsteuer von 15,00 % zuzüglich 5,50 % Solidaritätszuschlag (insgesamt 15,825 %) und einem Gewerbesteuersatz von 16,45 %.

Die zu aktiven latenten Steuern führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen

Rechten mit Wohnbauten sowie den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten.

Es ergibt sich ein Aktivüberhang, der nicht aktiviert wurde.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des

Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5 % p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) zum 31.12.2022 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 323 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des not-

wendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für die Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2022	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.22
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>608.941,01</b>	<b>60.617,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>669.558,41</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	657.150.578,43	1.915.643,48	871.193,39	41.683.806,51	699.878.835,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	594.148,76	0,00	0,00	-594.148,76	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	637.118,96	426.834,57	0,00	0,00	1.063.953,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.503.201,21	89.656,00	83.311,05	0,00	1.509.546,16
Anlagen im Bau	61.955.979,09	28.276.044,32	0,00	-36.404.565,93	53.827.457,48
Bauvorbereitungskosten	3.770.518,82	2.058.838,63	0,00	-4.685.090,82	1.144.266,63
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>733.940.010,77</b>	<b>32.767.017,00</b>	<b>954.504,44</b>	<b>1,00</b>	<b>765.752.524,33</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	3.081.909,05	140.447,52	0,00	-1,00	3.222.355,57
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>3.085.461,05</b>	<b>140.447,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-1,00</b>	<b>3.225.907,57</b>
<b>Anlagenvermögen insgesamt</b>	<b>737.634.412,83</b>	<b>32.968.081,92</b>	<b>954.504,44</b>	<b>0,00</b>	<b>769.647.990,31</b>

01.01.22	Abschreibungen				31.12.22	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	€			
€	€	€	€	€	€	€	
<b>551.832,63</b>	<b>41.941,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>593.773,82</b>	<b>75.784,59</b>	<b>57.108,38</b>	
260.689.483,31	10.436.421,11	850.320,37	0,00	270.275.584,05	429.603.250,98	396.461.095,12	
6.513.782,37	311.220,18	0,00	0,00	6.825.002,55	1.455.403,91	1.766.624,09	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	594.148,76	
48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00	
408.637,60	49.669,52	0,00	0,00	458.307,12	605.646,41	228.481,36	
1.288.845,64	126.741,58	83.311,05	0,00	1.332.276,17	177.269,99	214.355,57	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.827.457,48	61.955.979,09	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.144.266,63	3.770.518,82	
<b>268.948.807,96</b>	<b>10.924.052,39</b>	<b>933.631,42</b>	<b>0,00</b>	<b>278.939.228,93</b>	<b>486.813.295,40</b>	<b>464.991.202,81</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.222.355,57	3.081.909,05	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.225.907,57</b>	<b>3.085.461,05</b>	
<b>269.500.640,59</b>	<b>10.965.993,58</b>	<b>933.631,42</b>	<b>0,00</b>	<b>279.533.002,75</b>	<b>490.114.987,56</b>	<b>468.133.772,24</b>	

# Jahresabschluss 2022



Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen auch nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen. Von den Herstellungskosten wurden Tilgungs- und Baukostenzuschüsse abgesetzt. Nach dem Rückbau von Bestandsgebäuden wurden die historischen Herstellungskosten als Abgang erfasst. Hierfür wurden anteilige Restbuchwerte in Höhe von 73 T€ abgeschrieben.

24 Reihenhäuser in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Architektenleistungen für zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für Quartiersentwicklungen.

Die Zugänge bei den technischen Anlagen und Maschinen betreffen neben Planungskosten für einen Eisspeicher und die Neuinstallation eines Glasfasernetzes auch Investitionen in elektrische Ladestationen.

Die Zugänge bei den Beteiligungen betreffen Kapitalzuführungen an die HaRo Am Grasbrookpark GmbH in der Hafencity.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten in voller Höhe noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Mit Fertigstellung wurden 2 Bauvorhaben mit 60 Wohnungen, weiteren Gewerbeeinheiten und

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestanden wie folgt:

Forderungen (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	268.048,67 (265.739,87)	110.095,29 (113.649,47)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.032,19 (200.188,06)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.603.287,85 (1.412.093,17)	371.949,21 (341.728,39)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.077.368,71</b> (1.878.021,10)	<b>482.044,50</b> (455.377,86)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2022 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklagen	18.050.000,00	825.000,00 (945.000,00)	18.875.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	127.411.000,00	6.055.000,00 (7.167.000,00)	133.466.000,00

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen für:	T€
___ unterlassene Instandhaltung	1.109
___ Jubiläen der Mitarbeiter	591
___ Leistungsabgrenzung	419
___ Urlaubsabgrenzungen	239
___ Hausbewirtschaftung	247
___ Verwaltungskosten u. a.	250

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Posten (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.492.578,28 (197.527.232,70)	12.227.115,65 (10.653.307,20)	66.153.822,47 (45.154.523,67)	147.111.640,16 (141.719.401,83)	225.492.578,28 (197.527.232,70)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.010.871,92 (57.313.950,52)	2.009.154,12 (1.852.367,53)	8.656.654,67 (8.019.893,91)	47.345.063,13 (47.441.689,08)	58.010.871,92 (57.313.950,52)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	19.756.665,87 (17.724.103,83)	19.756.665,87 (17.724.103,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.895,31 (245.616,33)	225.895,31 (245.616,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.657.914,81 (8.493.273,61)	11.657.914,81 (8.493.273,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	659.484,53 (505.613,82)	659.484,53 (505.613,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>315.803.410,72</b> (281.809.790,81)	<b>46.536.230,29</b> (39.474.282,32)	<b>74.810.477,14</b> (53.174.417,58)	<b>194.456.703,29</b> (189.161.090,91)	<b>283.503.450,20</b> (254.841.183,22)	

\* GPR = Grundpfandrechte

# Jahresabschluss 2022



Bei den grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen handelt es sich der Form nach im Wesentlichen um Buchgrundschulden.

Die Fristigkeit der Spareinlagen gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	9.577.399,27	8.103.171,81€
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	25.023.968,96	26.787.870,18
<b>Spareinlagen insgesamt</b>	<b>34.601.368,23</b>	34.891.041,99

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wurden Darlehen von 42.227 T€ valutiert und Umschuldungen von 10.549 T€ vorgenommen. Darüber hinaus wurden planmäßige Tilgungen von 13.354 T€ geleistet.

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

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 17.326 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 758 T€ aus Versicherungsschädigungen. Darüber hinaus sind 519 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 40 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 21.795 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch Kosten für den Rückbau von Bestandsgebäuden von 536 T€ und für die Mitgliederbetreuung von 323 T€. Darüber hinaus sind 165 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

## E. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Die HANSA ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Das abgegebene Garantieverprechen beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf 271 T€.

Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da wirtschaftliche und finanzielle Schwierigkeiten von anderen Mitgliedern der Selbsthilfeeinrichtung derzeit nicht bekannt sind.

### Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 53.072 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von unter 2 bis 73 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.071 T€.

### Anzahl der Mitarbeitenden

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (Vorjahresangaben in Klammern):

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	43 (44)	15 (15)
technische Mitarbeiter	16 (15)	5 (3)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	54 (57)	10 (9)
<b>Gesamt</b>	<b>113 (116)</b>	<b>30 (27)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 714 T€ vermehrt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2022	13.689
Zugänge	502
Abgänge	378
<b>31.12.2022</b>	<b>13.813</b>

## Beteiligungen an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist an der HaRo Am Grasbrookpark GmbH mit Sitz in Hamburg mit 50 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Nach dem zuletzt vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2021 betrug das Eigenkapital 5.649 T€. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 144 T€ ausgewiesen.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

## Mitglieder des Vorstandes

Jana Kilian  
Dirk Hinzpeter

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes.

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Müller (Vorsitzender)  
Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender)

Jan Balcke  
Enno Bruns  
Boris Decker  
Heike Dittwald  
Stefanie Doering  
Jutta Grittner-von Bargaen  
Ursula Schütt-Burmester

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

# Jahresabschluss 2022

## Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.03.2023 wurden 825.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 6.055.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 5.558,08 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.335.494,01 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

	€
4 % Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.329.888,28
Vortrag auf neue Rechnung	5.605,73

Hamburg, den 21.03.2023  
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

  
Jana Kilian

  
Dirk Hinzpeter

# Impressum

## Konzeption und Redaktion

HANSA  
Baugenossenschaft eG

## Text und Gestaltung

endlichsommer GmbH

## Bildnachweis

HANSA\_\_18, 27  
Hans Schlegel\_\_11  
kedsanee/iStock\_\_46 unten  
LRW Architekten und Stadtplaner\_\_20  
Mironov Konstantin/iStock\_\_4  
NASA Archive/Alamy Stock Foto\_\_12  
Natalya Rechkina/iStock\_\_42  
PhotoMelon/iStock\_\_46 oben  
Robert Schlossnickel\_\_9, 19, 22-26, 28, 29, 31-33, 35-41, 43-45, 47, 51, 53  
Stocknick/iStock\_\_48  
Vitalii Barida/AdobeStock/iStock\_\_  
Titelseite, 16  
Yulia Sutyagina/iStock\_\_34  
Yulia Zeinis/iStock\_\_10



Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Sie enthalten keine Schwermetalle.

Das Papier ist aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind.

## HANSA Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49 • 22305 Hamburg  
T 040 69201—110  
F 040 69201—140  
service@hansa-wohnen.de  
www.hansa-wohnen.de

Gegründet am 06.10.1925. Im Genossenschaftsregister eingetragen am 30.01.1926 beim Amtsgericht Hamburg, Genossenschaftsregister Nr. 469. Als Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung anerkannt durch Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Berlin, Gesch.-Nr. III 19-31 (958) vom 13.05.1974.

## Geschäftssitz

Hamburg

## Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

Diesen Geschäftsbericht erhalten alle Vertreter\*innen der Genossenschaft, die Mitarbeiter\*innen, Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstitute, Behörden und Verbände.

