

Gemeinschaft.



HANSA
BAUGENOSSENSCHAFT

Kennzahlen

9.945
Wohnungen

	2023	2022
Wohnungen	9.945	9.874
Neubautätigkeiten	41,5 Mio. €	34,5 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	34,7 Mio. €	28,0 Mio. €

13.908
Mitglieder

	2023	2022
Anzahl der Sparer*innen	1.260	1.360
Spareinlagen	28,0 Mio. €	34,6 Mio. €

	2023	2022
Bilanzsumme	558,5 Mio. €	549,7 Mio. €
Jahresüberschuss	9,3 Mio. €	8,2 Mio. €
Eigenkapital	196,9 Mio. €	188,4 Mio. €

34,7 Mio. €
Modernisierung
& Instandhaltung

	2023	2022
Mitglieder	13.908	13.813
Geschäftsguthaben	35,2 Mio. €	34,7 Mio. €
Eigenkapitalquote	35,3 %	34,3 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	80,8 Mio. €	77,4 Mio. €

28,0 Mio. €
Spareinlagen

Inhalt

4-7

Zusammen für die Zukunft handeln.

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

8-15

Stark, strategisch!

- 9 Nachhaltig die Basis stärken: strategisches Bestandsmanagement
12 Eine App für die HANSA: ein Prozess voller Herausforderungen
14 HANSA-Heimathafen, (fast) bereit zum Einlaufen

16-21

Mit Zukunft!

- 17 Die HANSA-Klimaschutzstrategie
20 So geht erneuerbare Energie: eine starke Kooperation für den Mieterstrom

22-43

Herzlich, menschlich!

- 23 Im Billstedter Kattensteert wächst eine Kita – und ein großes Herz für die Aller kleinsten
27 Im Pergolenviertel ist die HANSA-Nachbarschaft komplett
28 Mehr als nur eine WG im Pergolenviertel: ein echtes Plus für die Genossenschaftsgemeinschaft
30 Drei Gärten, eine große Gemeinschaft: HANSA-Gartenzimmer im Pergolenviertel
33 Der HANSA Nachbarschaftsfonds mit neuem Vergabeausschuss
34 Aus alt mach wieder fit: Das HANSA ReparaturCafé geht an den Start
36 Von der Nachbarschaft begeistert angenommen: neue Außenanlagen Marienthaler Straße
40 Kunstwerk erfolgreich restauriert: Die Mädchen tanzen wieder!
41 Einmal frischer Look, bitte: HANSA-Fahrradhäuser 2023
43 Kiwabo – so heißen Parkplätze heute!

44-53

Gut gebaut!

- 45 Strandkai – Endspurt in der HafenCity
46 Maßnahmen im Morellenquartier – Fortschritt und Stimmung positiv!
48 Haferblöcken auf der Zielgeraden: 35 neue Wohneinheiten fertiggestellt
49 Dudenweg 2023 im Zeichen des 3. Bauabschnitts
50 Gute Versorgung in der Bengelsdorfstraße – was lange währt ...

52-57

Modernisiert, zukunftsfähig.

- 53 Einmal Komplettaustausch: neue Aufzüge im Turnierstieg
54 Stück für Stück geht es weiter: Strangsanierung Tilsiter Straße
55 Eupener Straße: besondere Bedingungen für Balkonsanierung
56 Gute Belüftung, mehr Ruhe: neue Fenster im Bergedorfer Heerweg
57 Im Bekkamp außen wieder „hui“: dank Fassadenreinigung!

58-59

Bericht des Aufsichtsrats

60-72

Lagebericht 2023

74-84

Jahresabschluss 2023

85

Impressum

Die HANSA lebt von den vielen unterschiedlichen Menschen, die hier wohnen, arbeiten, das Leben in den Quartieren gestalten. Deshalb besteht der Titel unseres Berichts – „Gemeinschaft“ – aus den Handschriften von Menschen, die Ihnen mit ganz persönlichen Zitaten auf den folgenden Seiten begegnen.



_____ Zusammen für die Zukunft handeln.

Die Zeiten bleiben anspruchsvoll. Hohe Energiepreise, teure Immobilienkredite und gestiegene Material-, Lohn- und Baukosten verengen den Handlungsspielraum der gesamten Wohnwirtschaft. Zugleich gilt es, unter diesen Bedingungen die unverhandelbaren Ziele zur CO₂-Reduktion zu erreichen. Bis 2045 müssen wir klimaneutral wirtschaften und wohnen. Schon heute aber erleben wir die Folgen des Klimawandels ganz konkret. Steigende Durchschnittstemperaturen und hohe Niederschlagsmengen machen es unumgänglich, Städte und Gebäude neu zu denken. Ein „Weiter so!“ kann es nicht geben.

Eine eigene Strategie für die HANSA.

Angesichts dieses Handlungsdrucks müsste die Politik „liefern“ und klare Orientierung geben. Was wir jedoch vielfach erleben, ist Uneinigkeit über den Weg, mangelnde Transparenz und eine wechselhafte, oft nicht nachvollziehbare Förderpolitik.

Als HANSA entwickeln wir eine eigene Strategie. Sie hat zum Ziel, unsere Kernaufgabe – den Erhalt bezahlbaren Wohnraums für unsere Mitglieder – mit klimaneutralem Bauen und Wohnen in Einklang zu bringen. Unsere Strategie verbindet neueste Erkenntnisse aus der Bautechnik und Städteplanung mit einem pragmatischen, auf messbare Ergebnisse bedachten Vorgehen. Sie macht uns unabhängig von politischen Machtkonstellationen und Trends.

Die Stärke der Gemeinschaft.

Klar ist: Die Ausrichtung auf eine nachhaltige Zukunft verursacht erhebliche Kosten. Dabei kommt uns zugute, dass wir eine starke Gemeinschaft sind. In der Genossenschaft tragen wir alle Lasten gemeinsam, sodass sie für den Einzelnen, die Einzelne tragbar sind. Auf unsere Mitglieder werden dennoch steigende Mieten zukommen. Aber die Miethöhe bleibt weiterhin deutlich moderater als im freien Wohnungsmarkt. Die HANSA macht aus dem Recht auf Wohnen kein renditegetriebenes Geschäftsmodell. Bei uns wird jeder Euro aus den Mieteinnahmen effizient und effektiv mit Blick auf die Belange der Gemeinschaft eingesetzt.

Neubau auf Bestandsflächen.

Zunächst sind für die Zukunft keine größeren Neubauprojekte geplant. Wenn durch die HANSA jetzt noch gebaut wird, geschieht das auf Bestandsgrundstücken. Im Morellenquartier (Mariantal) und im Beensroredder (Bezirk Bergedorf) wären Modernisierungskosten nicht vertretbar gewesen. Dort können wir die Wohnfläche durch Neubauten deutlich erhöhen, zudem

barrierefrei, altersgerecht und zu sozial vertretbaren Mieten. Das ist nach unserem Verständnis ein Plan mit Augenmaß, abgestimmt auf die konkreten Anforderungen vor Ort.

Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand.

Kern der HANSA-Strategie aber ist die nachhaltige Entwicklung unseres Bestands, der vor allem aus den 50er- und 60er-Jahren stammt. Hier bedeutet Wachstum nicht ein Plus an Fläche, sondern mehr Energieeffizienz, mehr Zukunftssicherheit, mehr Lebensqualität.

Gezielte Auswahl: Statt ein Ensemble als Ganzes zu modernisieren, betrachten wir schon heute schlau und effizient den konkreten Bedarf der einzelnen Gebäude. Hierbei hilft uns ein EDV-gestütztes Portfolio-Management-Programm, das den Bestand analysiert und präzise Daten zum Zustand einzelner Bauteile erfasst (Seite 9).

Nicht alles muss erneuert werden. Zum Beispiel sollen Fenster, die noch 20 Jahre ihren Dienst tun können, nicht getauscht werden, nur weil es eine Förderung gibt. Lieber bewahren wir, was funktioniert – und tauschen Fenster erst dann, wenn es wirklich notwendig ist und sie dann möglicherweise CO₂-neutral produziert werden. Überhaupt sollten Baustoffe der Zukunft nachhaltig produziert und recycelbar sein.

Maßnahmen im richtigen Umfang: Sanierung produziert immer CO₂-Emissionen, etwa durch die Produktion der Baustoffe, durch Transport etc. Für eine ausgewogene Bilanz sanieren wir den Bestand nicht bis ins Letzte, sondern bis zu einem Grad, der für eine effiziente und ressourcenschonende Beheizung erforderlich ist.

Lowtech für hohe Klimateffizienz: Untersuchungen zeigen, dass die technische Ausstattung eines Gebäudes der stärkste Kostentreiber ist. Zugleich gilt: je komplexer die Technik, desto kürzer die Lebensdauer und die Nutzungszeit. Daher setzt die HANSA bewusst auf einfache, kostengünstige Bauteile, die unterm Strich aber für mehr Klimateffizienz sorgen.

Für die Erreichung der Klimaziele ist nicht nur die bauliche Struktur von Belang, sondern auch die Frage, wie wir heizen werden. Man kann sogar sagen: Die Umstellung auf nicht fossile Energieträger ist der kostengünstigste Weg zur CO₂-Vermeidung.

Hier gibt es weiterhin das Bestreben, möglichst viele Objekte an das Hamburger Fernwärmenetz anzuschließen, um von der durch den Senat zugesicherten perspektivischen CO₂-Neutralität zu profitieren. Gegenüber anderen Wohnungsunternehmen haben wir den Vorteil, dass bereits rund 60% unserer Bestände angeschlossen sind (Seite 17).

So weit die Eckpfeiler unserer aktuellen Strategie. Aber auch darüber hinaus ist die HANSA klar positioniert.

Wir fordern die Stadt Hamburg auf, zu einer Grundstücksvergabe zurückzukehren, die den Flächenerwerb auch für Baugenossenschaften wieder sinnvoll macht – also weg von der Erbpacht, die uns die Planungssicherheit nimmt. Wir unterstützen Bestrebungen zur Reform des Bauwesens und der Baukultur, nach der schnellere Verfahren, weniger normierte Anforderungen, serieller und modularer Wohnungsbau sowie verlässliche Förderbedingungen die kostentragende Schaffung neuen Wohnraums wieder ermöglichen.

Raum für Gemeinschaft.

Wir werden uns als Gesellschaft insgesamt und als genossenschaftlich organisierte Gemeinschaft weiter mit der Frage auseinandersetzen: Wie wollen wir leben?

Heute ist Hamburg mit einem Anteil von 53% Hauptstadt der Single-Haushalte. Hinzu kommt: Diese Menschen werden älter oder sind es schon. Benötigt werden daher barrierefreie Wohnungen, Strategien gegen Einsamkeit, Orte für Fürsorge und Begegnung.

Die Stärkung der Gemeinschaft ist uns seit jeher ein zentrales Anliegen. In den älteren HANSA-Quartieren, aber auch in der HafenCity oder im Pergolenviertel unterstützen wir ein lebendiges Zusammenleben durch Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsgärten und offene Dachterrassen. Hier wird generationenübergreifend gekocht, getanzt, diskutiert, gespielt, gepflanzt und geerntet (Seite 22).

Dass wir beim Thema Gemeinschaft zukünftig stärker auch an innovative Wohnformen denken sollten, zeigt unser Mieter „Leben mit Behinderung Hamburg“. In der sogenannten Cluster-WG am Feldahornweg leben Menschen, die einerseits Unterstützung brauchen und andererseits ihre Selbstständigkeit erfahren, in einer Wohnung, die sowohl gemeinsame als auch private Räume bietet (Seite 28).

Klimaschutz, sicheres Wohnen, soziales Miteinander. Als Genossenschaft sind wir aufgefordert und haben zugleich die Möglichkeiten, ein nachhaltiges Leben in Hamburg mitzugestalten. Dabei gehen wir unseren eigenen Weg. Der gemeinschaftliche Zusammenhalt macht uns stark und unabhängig.

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Stark, strategisch!

Mit Kreativität, Offenheit
und Weitblick schaffen wir
nachhaltige Quartierslösungen.



Manuela Harlichs

Portfolio
Technisches Bestandsmanagement

Nachhaltig die Basis stärken: strategisches Bestandsmanagement



Mit unserem Mehrjahresprogramm „HANSA 360 Grad“ haben wir die Zukunft unserer Genossenschaft ins Visier genommen. Ein Ergebnis dieser Arbeit ist die Definition strategischer Ziele und Leitsätze, die unseren Kurs in den nächsten Jahren sicher und nachhaltig bestimmen sollen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft werden zunehmend komplexer. Externe Faktoren bilden ein Spannungsfeld, dem sich auch die HANSA nicht entziehen kann. Dabei spielen z. B. der Preisdruck auf dem Bau- und Energiesektor und der herrschende Fachkräftemangel eine Rolle. Vor allem aber erschweren neue gesetzliche Vorgaben von umfangreicher Energiegesetzgebung bis hin zu einer regelrechten Regulierungsflut bei Bau und Modernisierung so manches Vorhaben. Sanierungsmaßnahmen für einen i. d. R. jahrzehntealten Wohnungsbestand sind enorm kostspielig geworden. Selbstverständlich sind hohe Standards hinsichtlich nachhaltiger und klimaneutraler Bauweise richtig und wichtig – sie haben jedoch ihren Preis. Umso unerlässlicher ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens auf Grundlage einer fundierten Analyse.

Durchdachtes und planvolles Vorgehen, eine zielorientierte, ganzheitliche Arbeitsweise mit vor-

ausschauender Planung, kurz: Unternehmensführung mit Weitblick ist gefragt! Die HANSA hat langfristige strategische Ziele erarbeitet – einer der Schwerpunkte ist dabei die nachhaltige Bestandsentwicklung.



Das Wohnungsportfolio wird unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele und im Bewusstsein für nachhaltige Mieteinnahmen bewirtschaftet und entwickelt. Dies bildet die Grundlage für eine angemessene Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit.

Im Rahmen unseres Projekts „Strategisches Bestandsmanagement“ stellen wir uns die Fragen: Welche Ausrichtung ist auf lange Sicht sinnvoll und zielführend? Wie können wir unsere begrenzten Ressourcen unter technischen, energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten richtig einsetzen? Hier sind viele, nicht immer einfache Antworten und Entscheidungen gefragt.



Zum Rüstzeug gehören digitale Bestandsdaten und eine zielgerichtete Überarbeitung von Prozessen und Arbeitsweisen. Dabei setzen wir auf die Unterstützung von Experten: Die iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, eine Unternehmensberatung mit den Schwerpunkten Portfolioanalyse und Investitionskostenbewertung, begleitet unsere Projektgruppe mit ihrer langjährigen Expertise bei der Erstellung von Bestandsanalysen, Investitionskostenprognosen und Klimaschutzkonzepten. Nach dem Grundsatz „Informationen ermöglichen Transparenz – Transparenz ermöglicht Entscheidungen“ stellen wir uns den Herausforderungen effizient, innovativ, digital – und optimal zugeschnitten auf die Anforderungen der HANSA.

Im September 2023 startete die Projektarbeit mit der Klärung grundsätzlicher Anforderungen bezüglich IT und aktueller Datenschutzbestimmungen. Im Mittelpunkt stand anschließend der Inventarkatalog: Mit Priorität auf prägnanten kosten-

relevanten Elementen wie Fassaden mit Riemchenverkleidung und Dämmung werden wichtige Bauteile in unterschiedlichem Detaillierungsgrad erfasst. Erst dann kann beurteilt werden, welche Investitionen und welcher Aufwand nötig sind, um ein Gebäude z. B. entsprechend den aktuellen Anforderungen zur CO₂-Reduzierung weiterzubetreiben. Darüber hinaus werden mögliche Fördervarianten geprüft.

Klar ist: Digital aufbereitete Daten zum Gebäudebestand und -zustand, zur technischen Ausrüstung und zum Verbrauch sind im Tagesgeschäft und für die strategische Ausrichtung unerlässlich. Sie bilden die Basis für eine ganzheitliche Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung. Von Ende Januar bis April 2024 wurden diese Daten im Wohnungs- oder Gebäudebestand der HANSA erhoben und in die Softwarelösung eingespielt.

Schritt 2 der Projektarbeit ist die lebenszyklusbasierte Investitionsplanung auf Grundlage der technischen Analyse. Das bedeutet: Je Bau-

teil wird die Lebensdauer systemisch hinterlegt. Es geht darum, diese bei Planung von Sanierung oder Erneuerung sinnvoll auszuschöpfen und alle Fakten über den Gesamtbestand sehen und auswerten zu können. Die digitale Erfassung und Bewertung sämtlicher Bauteile im Bestand nach ihrem Zustand ist für lebenszyklusbasierte Investitionsentscheidungen somit elementare Grundlage, um gezielte Investitionsplanungen anstellen zu können. Und auch der CO₂-Fußabdruck der HANSA wird ermittelt. In engem Austausch mit unseren Fachbereichen Regiebetriebe sowie Finanz- und Rechnungswesen (für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung) werden Energieeinsparungsmöglichkeiten aufgetan und Szenarien zukünftiger Emissionsentwicklungen abgeleitet – alles für unser Ziel klimaneutraler und zukunftssicherer Wohnungsbestände.

Sämtliche Erkenntnisse der technischen und energetischen Analyse werden schließlich systematisch miteinander verknüpft. Sie helfen, nachhaltig strategische Entscheidungen zu treffen, mit denen wir sowohl unserer wirtschaftlichen als auch sozialen Verantwortung gerecht werden. So erhalten wir bezahlbaren Wohnraum unter technisch und ökologisch maßgeblichen Gesichtspunkten, generieren mögliche Förderungen und erwirtschaften angemessene Mieteinnahmen.

Mit strategischem Bestandsmanagement und Methodenkompetenz schaffen wir ein tragfähiges Fundament für die Zukunft der HANSA.



Eine App für die HANSA: ein Prozess voller Herausforderungen

Technische Neuerungen halten bei der HANSA dann Einzug, wenn es für alle Beteiligten Vorteile bringt – einfach nur „up to date“ zu sein, reicht uns nicht. Die Entwicklung einer App mit Mehrwert erfordert grundlegende Strukturveränderungen in den Systemen. Eine Aufgabe, die viel größer ist, als es das kleine App-Quadrat auf dem Smartphone-Bildschirm vermuten lässt.

Wir stellen vor – unsere „Taskforce HANSA-App“: Katharina Stolp war seit 2014 Teamleiterin beim „Mein HANSA-Service“, bevor sie ins Prozessmanagement wechselte. Dort analysiert sie sämtliche in der Genossenschaft anfallenden Kundenanliegen und welche Abläufe jedes einzelne von ihnen quer durch die Abteilungen auslöst. Sven Arne Vogeler ist seit 2012 als Prokurist und Abteilungsleiter der Unternehmensorganisation und -entwicklung tätig. Digitales und Veränderung bestimmen schon lange seinen Arbeitstag; er weiß, was die Technik kann und was nicht.

Passendes Stichwort für das Thema „HANSA-App“, das 2016 erstmals bei der HANSA zur Sprache kam. Zu diesem Zeitpunkt nämlich waren noch zahlreiche technische Kinderkrankheiten zu befürchten; erst 2022 waren die Systeme ausreichend ausgereift. So sollte die App auf einer Software aufbauen, die zum einen für die Nutzer*innen – also unsere Mitglieder – gut bedienbar ist, zum anderen nicht gänzlich neu für die Mitarbeiterschaft der HANSA. In unserem Fall ist dies das Workflow-System immo-office, eine Plattform, auf der die Mitarbeitenden der HANSA Kundenanliegen bearbeiten und Prozesse abwickeln. Und das zunehmend automatisiert: Etwa 80% der täglichen Anliegen in der Mitgliederbetreuung wiederholen sich, wie z.B. das Ab-

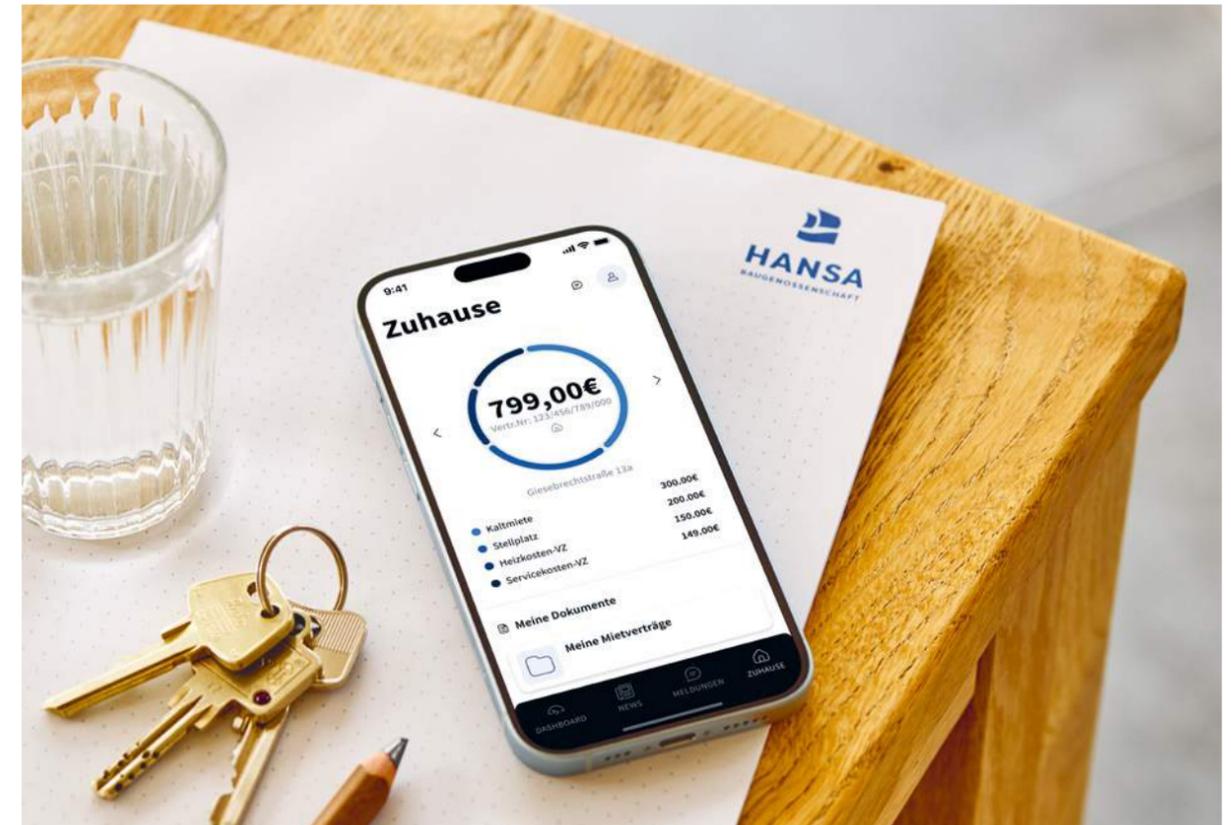
fordern einer Mietbescheinigung oder die Meldung eines Haustiers. Jedes einzelne erfordert einen mehrstufigen Bearbeitungsprozess mit vielen Arbeitsschritten. Wird hier standardisiert, d.h., werden durch eine Anfrage automatisch die erforderlichen Prozesse angestoßen, werden Ressourcen frei. Kundenberater*innen werden entlastet, können an anderer Stelle, z.B. bei konfliktreicheren oder emotionalen Themen, noch besser für die Mitglieder da sein – eine grundlegende Stärke unserer Genossenschaft. Mitglieder erhalten in vielen Fällen noch schneller als bisher passende Antworten und Lösungen. Das ist Kundenservice mit Mehrwert!

Genau das haben wir uns mit unseren digitalen Leitlinien zum Ziel gesetzt:

Die HANSA wird dort digitale Prozesse nutzen, wo es Mehrwerte für das Mitglied oder die Mitarbeitenden schafft bzw. wo es zu Vereinfachungen bei Geschäftsprozessen führt.

Für die App bedeutet das: Wir entwickeln sie nicht zum reinen Selbstzweck oder um eines digitalen Trends willen. Es geht tatsächlich um ein „Mehr“, nicht ein „Anstatt“, denn der Austausch „von Mensch zu Mensch“ hat weiterhin höchste Priorität. Neben den bestehenden Kanälen – E-Mail, Telefon, Brief und persönlicher Kontakt – eröffnet die App schlicht einen weiteren, der die Kundenkommunikation nachhaltig verbessern soll.

Die Abbildung und nachfolgende Automatisierung der Prozesse ist eine große Herausforderung des Projekts. Jeder einzelne Arbeitsschritt muss ermittelt, standardisiert und optimiert



werden, um eine digitale Übersetzung zu ermöglichen. Bereits zum Start der HANSA-App werden den Mitgliedern vielfältige Kundenanliegen zur Verfügung stehen. Ebenfalls herausfordernd ist die Verknüpfung des beschriebenen Workflow-Systems mit dem ERP-System der HANSA, das die gesamte Mietenbuchhaltung, die genaue Aufstellung der Betriebskosten und alle Details unseres Wohnungsbestands vorhält. Zwei Systeme plus die App als Oberfläche, auf der schließlich jeder einzelne Arbeitsauftrag ausgelöst wird: Nur, wenn diese Schnittstellen perfekt passen, kann die App den gewünschten Mehrwert bringen, und es entsteht bestenfalls ein in sich stimmiges System, das alle wesentlichen Partner verbindet: unsere Mitglieder, unsere Mitarbeitenden und unsere Partnerbetriebe.

Für unsere Mitglieder sind das mittel- bis langfristig zahlreiche Funktionen:

- Abgeben und Nachverfolgen von **Schadensmeldungen** und Vereinbarung von **Reparaturterminen**
- **Download von Bescheinigungen** und Formularen
- **Einsicht in bestehenden/vergangenen Schriftverkehr** mit Kundenberater*innen
- **Push-Nachrichten**, die z.B. über Aufzugsstörungen informieren – und zwar ganz gezielt, je nach betroffener Wohnanlage

Erste Tests mit ausgewählten, bereits komplett automatisierten Prozessen werden zeigen, wo Schnittstellen noch optimiert werden können. Und auch nach dem Start der App wird es stetig Erweiterungen in der App „Mein HANSA-Service“ geben. Schließlich ist die nächste Version immer die beste ...

HANSA Heimathafen, (fast) bereit zum Einlaufen



____(K)Ein Neubau wie jeder andere: Das wachsende neue Bürogebäude in der Drosselstraße beschäftigt uns auf besondere Weise, denn bald schlägt hier wieder das Herz der HANSA.

14 Jahre lang, bis vor genau 60 Jahren, hatte die HANSA Baugenossenschaft an diesem Ort ihren Sitz. Aus Platzgründen zog man 1964 an die Standorte Lämmersieth und Bornkamp. Ab Ende 2024 werden wir die Gesetze unserer Genossenschaft nun wieder von der Drosselstraße aus gestalten. Neben unserem neuen Bürogebäude entstehen hier außerdem 14 frei finanzierte, moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 52 und 87 m² und ein neuer HANSA-Nachbarschaftstreff.

Beim Richtfest im Juni 2023 konnten sich Mitarbeitende und Aufsichtsrat einen Eindruck vom damaligen Stand der Arbeiten verschaffen. Seitdem ging es mit der Dachabdichtung, den Schlosser- und Metallbauarbeiten, der Installation des Aufzugs und dem Innenausbau mit großen Schritten voran. Selbstverständlichkeit auch auf dieser Baustelle: das Thema Nachhaltigkeit. Von der Auswahl der Baustoffe für Rohbau und Ausbau über die Ausstattung bis zur Wärmeversorgung durch Fernwärmeanschluss und Eisspeicher-Wärmepumpe (siehe Infobox) handeln wir mit Blick auf die Zukunft.

„Leinen los“ für neues Arbeiten

Wo 1951 ein 12-köpfiges Team arbeitete, sind insgesamt inzwischen rund 160 Mitarbeitende von Mitgliederbetreuung bis Verwaltung sowie in den Regiebetrieben – z. B. als Gärtner in den Außenanlagen, als Maler oder in der Haustechnik – im Einsatz für die Mitglieder und Belange der HANSA. Allein der Platzbedarf vor allem an Büroarbeitsplätzen ist in den vergangenen Jahrzehnten also deutlich gestiegen. Neben der Anzahl der Mitarbeitenden haben sich auch die Ansprüche an die Arbeitswelt verändert. Das mobile Arbeiten hat nicht erst seit der Pandemie an Bedeutung gewonnen. Die zunehmende Digitalisierung fördert und fordert neue Arbeitsstrukturen, immer wichtiger werden die Fragen: Wie wollen wir in Zukunft arbeiten? Wie wird der Raum sinnvoll genutzt, wenn Präsenz- und Remote-Arbeit sich abwechseln? Mit transparent und flexibel gestalteten Flächen begegnen wir zudem der heutigen Organisationsstruktur, die sich längst zu einer modernen und bereichsübergreifenden Projektstruktur mit offener Kommunikation und lösungsorientiertem Handeln entwickelt hat.



Die Gestaltung der neuen Büroflächen legt den Fokus auf tätigkeitsbasiertes Arbeiten, weshalb passende Orte für jeweils unterschiedlichste Arbeitsaufgaben eingerichtet werden. Dazu gehören Standardarbeitsplätze und Rückzugsräume. Letztere eignen sich besonders für konzentrierte Einzelarbeit, Videokonferenzen mit Kolleg*innen im mobilen Arbeiten und längere Telefonate. Dazu gibt es diverse Gemeinschaftsflächen: eine

vielversprechende Möglichkeit, unser Team noch enger zusammenzubringen. Hier werden schließlich sämtliche Mitarbeitenden mit Bürotätigkeiten aus den bisherigen Arbeitsstätten Lämmersieth und Bornkamp zusammentreffen. Die Kolleg*innen der Regiebetriebe, die größtenteils in den Quartieren unterwegs sind, werden weiterhin vom Standort Bornkamp aus agieren.

An flexiblen Orten statt in starr zugeordneten Büros arbeiten, in einer dynamischen und kollaborativen Umgebung, die Flexibilität und Teamarbeit fördert – das ist unsere neue Arbeitsumgebung in der Drosselstraße. Mitgestaltet übrigens vom gesamten HANSA-Team, das bei der Gestaltung der neuen Büroarbeitsplätze in einem mehrstufigen Beteiligungsprozess involviert war. Wir freuen uns auf unseren Heimathafen und den Start in eine noch zeitgemäßere Arbeitswelt!

Wissenswertes: Eisspeicher

Heizen und Kühlen – beides ist mit der Eisspeicherheizung möglich. Basis ist ein physikalisches Prinzip: Kristallisiert Wasser bei 0 °C zu Eis, wird Energie in Form von Kristallisationswärme frei.

Der Eisspeicher besteht aus einem komplett unter der Erdoberfläche vergrabenen, mit Wasser befüllten Betontank. Im Inneren befinden sich große Leitungsspiralen, in denen eine frostsichere Flüssigkeit zirkuliert. Sie dienen als Wärmetauscher und verbinden den Tank mit einer Wärmepumpe, die dem Wasser im Tank die für das Heizen notwendige Wärme entzieht: Der Vereisungsprozess setzt ein. Durch den Wechsel des Aggregatzustands von flüssig zu fest wird zusätzliche Energie frei – bei 10 m³ Wasser entspricht diese der Energie von etwa 100 l Heizöl. Über die Wärmepumpe wird dem Tank dann wieder Wärme zugeführt, zusätzlich unterstützt die Temperatur des umgebenden Erdreichs das Auftauen des Eiswassers im Speicher. Dieser Kreislauf lässt sich beliebig oft wiederholen – und im Sommer kann die beim Abtauen entstehende Kühle in die Fußbodenheizung eingespeist werden.



Mit Zukunft!

*Klimaschutz:
Der, wenn nicht wir!*



Nils Neuse

Abteilungsleitung Regiebetriebe und
Klimaschutzbeauftragter

Die HANSA-Klimaschutzstrategie



Das Jahr 2045 haben wir bei der HANSA fest im Blick: Bis zu diesem Zeitpunkt gilt es, klimaneutrales Wohnen und Wirtschaften zu realisieren. Die dafür notwendigen Maßnahmen stellen uns und die gesamte Wohnungswirtschaft – gerade im Kontext der aktuell schwierigen Marktbedingungen – vor große Herausforderungen.

Das „Modell Genossenschaft“ steht wie keine andere Rechtsform für die Themen Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit. Eine langfristig ausgerichtete Planung ist die Basis unseres Handelns – nicht wie anderswo Aktienwerte und Rendite.

Komplexen Herausforderungen begegnen wir seit jeher mit Weitblick. Und so haben wir uns einen gewissen Vorsprung erarbeitet. In den vergangenen Jahren haben wir unsere internen Strukturen angepasst und fachliche Kompetenzen im Bereich Energie und Klimaschutz gestärkt.

Außerdem hat die HANSA

- bereits vor Beginn der Energiekrise eine Strategie zur Transformation der Wärmeversorgung entwickelt, die den Zielen der Bundesregierung entspricht,
- schon frühzeitig Gespräche mit kommunalen Fernwärmeversorgern geführt und entsprechende Kapazitäten gesichert,
- Kooperationen mit Partnern zur Realisierung von Photovoltaik-Mieterstrom geschlossen sowie eine gute Ladeinfrastruktur für E-Mobilität aufgebaut.

Mit vorausschauendem Handeln konnten wir bereits Einsparungen erreichen, die der Gesetzgeber erst für 2030 einfordert. Diverse Bausteine, strategisch verknüpft und mit dem Portfoliomanagement abgestimmt, bringen unseren Wohnungsbestand den erklärten Klimazielen Stück für Stück näher. Priorität haben dabei grundsätzlich Einsparungen bei der Energieerzeugung, und unter der Maßgabe „Worst First“ packen wir vor allem dort an, wo Sanierungen am notwendigsten sind und die deutlichste Verbesserung der Energiebilanz erzielen. Dabei gilt grundsätzlich: Die größtmögliche CO₂-Reduktion erreichen wir mit Veränderungen auf vielen Ebenen, bei der jeweils die klimafreundliche Wärmeversorgung ein wesentlicher Bestandteil ist.

Wärmeversorgung

Fernwärme vom kommunalen Anbieter ist erste Wahl. Schon vor Beginn der Energiekrise wurden im Bestand der HANSA Potenzialprüfungen bzgl. unserer Liegenschaften und der Erschließung neuer Stadtteile durchgeführt. Wo Fernwärmeversorgung noch nicht realisierbar ist, setzen wir auf **Wärmepumpen**, die dank Anlagenmonitoring besonders effizient und kostengünstig arbeiten. Auch elektrische **Durchlauferhitzer** kommen zum Einsatz.

Fassadensanierung

Mit einer Verbesserung der energetischen Gebäudehülle machen wir auch jahrzehntealte Wohngebäude fit für die Zukunft. Die Fassadensanierung ist daher vorrangige Maßgabe bei Sanierungsmaßnahmen in unserem Bestand, sofern Bedarf besteht. Sogenannte Hochverbraucher werden ermittelt und bedarfsgerecht saniert.

Photovoltaik und Balkonkraftwerke

Im Zuge von Neubauprojekten und Dachsanierungen werden PV-Anlagen – zunehmend im Mieterstrommodell – installiert: Der Strom wird lokal produziert und verbraucht, die Mietparteien profitieren von einem vorteilhaften Angebot (siehe Seite 20). Wir unterstützen unsere Mitglieder ausdrücklich bei der Aufstellung von **Balkonkraftwerken**.

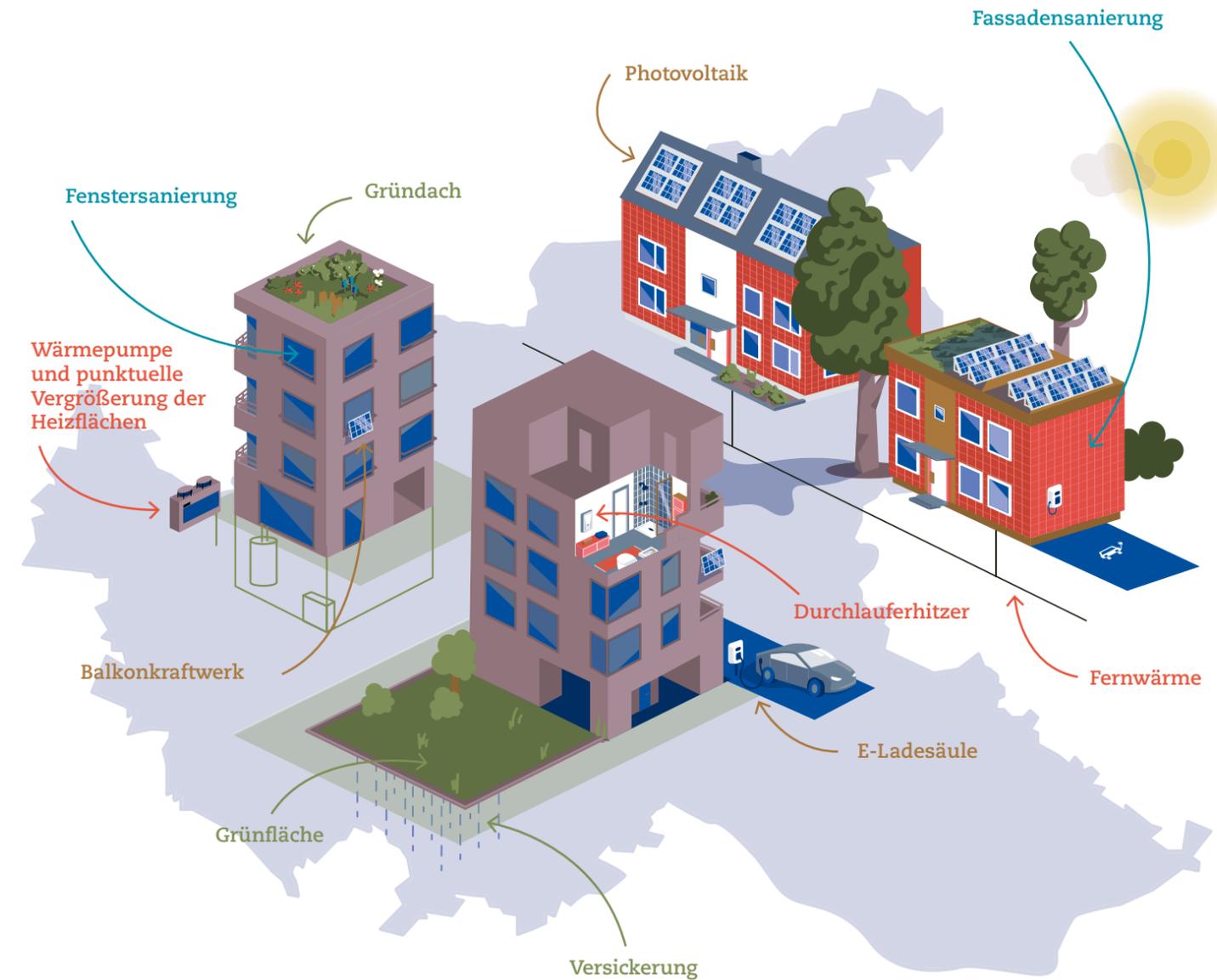
E-Mobilität

Wo E-Fahrzeuge unterwegs sind, sinken die Emissionen in der Innenstadt. Deshalb fördern wir dort, wo Bedarf besteht, E-Ladesäulen im Quartier und auf HANSA-eigenem Parkraum in Kooperation mit Partnern.

Gründächer und -flächen

Je nach örtlichen Möglichkeiten soll zukünftig – teils ergänzend zu den PV-Anlagen – eine **Dachbegrünung** realisiert werden. Gründächer halten Regenwasser zurück und helfen dadurch, die städtische Entwässerung zu entlasten, was angesichts zunehmender Starkregenereignisse von immer größerer Bedeutung ist. Darüber hinaus kühlen Gründächer die umgebende Luft und binden CO₂. Zugunsten der Biodiversität werden **Freiflächen** vielfältig bepflanzt statt wie früher mit Rasen eingesät. Zukünftig soll bei großflächigen Umgestaltungen der Außenanlagen stets der Ansatz verfolgt werden, Regenwasser im größtmöglichen Maß auf dem Grundstück der Liegenschaften zurückzuhalten und versickern zu lassen.

Keine Frage: Das Erreichen der ausgerufenen Klimaschutzziele ist ein hartes und vielschichtiges Stück Arbeit. Doch wir sind zuversichtlich, dass wir mit unseren Maßnahmen auf einem sehr guten Weg sind. Und einmal mehr zeigt sich, dass das Prinzip Genossenschaft eine solide und sichere Basis für das Wohnen der Zukunft ist!



Klimaschutzstrategie – mit individuellem Blick auf den HANSA-Bestand

So geht erneuerbare Energie: eine starke Kooperation für den Mieterstrom

Die HANSA-Klimaschutzstrategie fußt auf mehreren Säulen. Eine davon: Solarstrom aus Photovoltaikanlagen. Gemeinsam mit der Ökoenergiegenossenschaft Green Planet Energy (GPE) wollen wir die Energiewende mit Mieterstromprojekten voranbringen. Planung, Bau und Betrieb aus einer Hand – zahlreiche Vorteile für HANSA-Mitglieder.

Im April 2023 unterzeichneten die Kooperationspartner den Rahmenvertrag: Er sieht den Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden der HANSA vor. Gleichzeitig bekommen unsere Mitglieder die Möglichkeit der direkten Nutzung des erzeugten Solarstroms



mit dem Tarif HANSA solar: grüner Strom, so regional wie möglich erzeugt, geliefert von einer Genossenschaft statt vom anonymen Konzern.

Green Planet Energy pachtet Dachflächen der HANSA, errichtet darauf PV-Anlagen und beliefert die am Mieterstromprojekt teilnehmenden Haushalte bzw. Gewerbetreibenden zuverlässig mit Energie. Bevorzugt natürlich mit dem vor Ort produzierten Solarstrom; bei zu geringer Sonneneinstrahlung und nachts fließt sauberer Ökostrom der Energiegenossenschaft – der Preis bleibt gleich, unabhängig davon, wie viel Strom vom Dach und aus dem Netz kommt. Alle Häuser, die mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden, bleiben selbstverständlich am Netz, sodass die Energieversorgung durch Green Planet Energy stets gewährleistet ist.

Eine Verpflichtung für die Bewohner*innen, den Mieterstrom zu nutzen, gibt es nicht. Wer möchte, bleibt beim bisherigen Versorger. Die Resonanz bei der Vertreterversammlung aber war sehr positiv, und so sind wir bezüglich der Akzeptanz der Mitglieder optimistisch. Schließlich bringen wir mit dem Projekt Klimaschutz und dezentrale Versorgungsmodelle gleichermaßen voran. „Wir sehen das als wichtigen Baustein in der Akzeptanz für die Energiewende, da unsere Mitglieder an diesem



Projekt partizipieren. Das passt zu uns als Genossenschaft“, so Nils Neuse, Leiter der Abteilung Regiebetriebe und bei der HANSA zuständig für das Projekt Mieterstrom.

Tatsächlich gilt: Je mehr Menschen den Mieterstromtarif nutzen, desto besser. Mitglieder wie Umwelt profitieren von den Vorteilen:

- hohe Flexibilität, weil sich Nutzer*innen mit HANSA solar nicht auf eine Mindestvertragslaufzeit festlegen müssen
- dauerhafter Preisvorteil, denn der Strom ist mindestens 10% günstiger als beim Grundversorger, und die PV-Anlage auf dem Dach sorgt für Unabhängigkeit von Preissteigerungen am Strommarkt
- aktiver Beitrag zur Energiewende, weil mit jeder installierten Solaranlage die CO₂-Bilanz verbessert wird

Pilotstandort im HANSA-Bestand ist das Marienthaler Morellenquartier, wo bereits die Mieterstromversorgung im ersten Gebäude aufgenommen wurde – hier können die Bewohner*innen schon HANSA solar beziehen. Weitere Gebäude im Morellenquartier werden in diesem Jahr folgen. Langfristig wollen wir in möglichst vielen unserer Wohnanlagen selbst produzierten Solarstrom anbieten. Aus diesem Grund haben wir gemeinsam mit GPE aktuell Projekte mit über 500 Wohneinheiten in Bearbeitung. Der transparente Rahmenvertrag mit Green Planet Energy unterstützt dieses Vorhaben: Beide Partner bringen ihre Kompetenzen ein, es werden möglichst viele Photovoltaikanlagen installiert, zugleich können wir uns als Genossenschaft auf unsere wesentlichen Kapazitäten und Aufgaben bezüglich Wärmewende und Gebäudesanierung konzentrieren.

Dirk Hinzpeter, Vorstandsmitglied der HANSA Baugenossenschaft eG, ist überzeugt: „Durch die jetzt geschlossene Kooperation bringen wir Klimaschutz und dezentrale Versorgungsmodelle gleichermaßen voran – und lassen unsere Mitglieder ganz konkret an der Energiewende mitwirken.“ So gestalten wir zusammen ein Stück Zukunft!

Herzlich, menschlich!

Bildung und Geborgenheit
als Grundstein für die
persönliche Entwicklung.



Steffi Ulbrich

Gründerin der Kita „Von Kind an“
bei der HANSA im Billstedter Kattensteert

Im Billstedter Kattensteert wächst eine Kita – und ein großes Herz für die Allerkleinsten

„Katzenschwanz“ ist die Übersetzung des plattdeutschen Kattensteert. Warum aus dem Umfeld der aktuell entstehenden Kita „Von Kind an“ (neben einer kleinen schwarzen Katze) dennoch eine Birne grüßt und was eine 30 Meter lange Fensterfront mit großen Träumen zu tun hat, davon hat uns Kita-Gründerin Steffi Ulbrich erzählt.

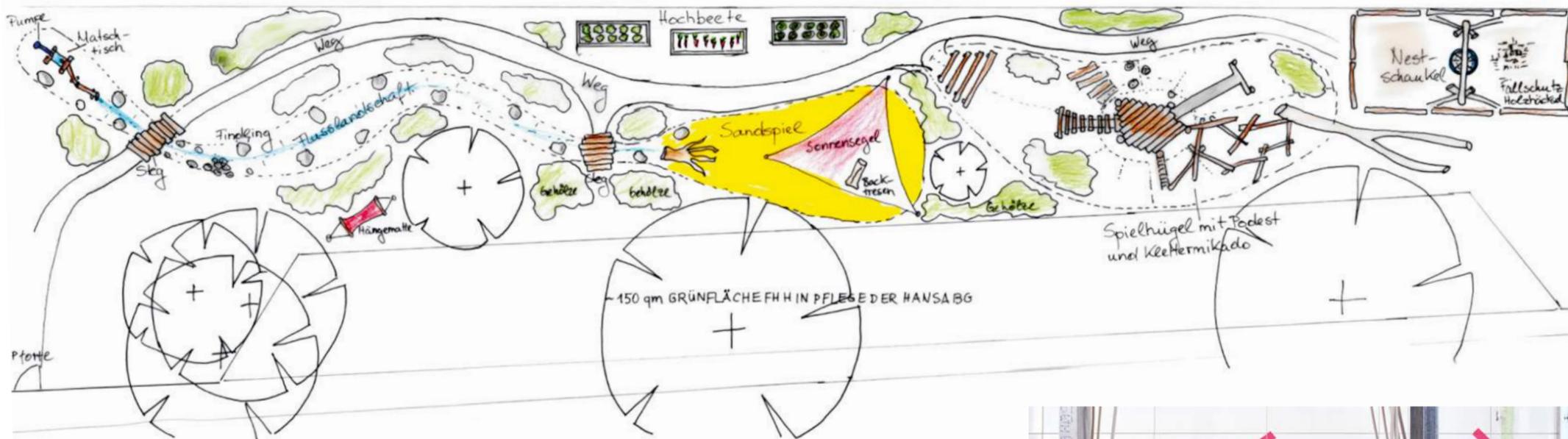
Eine langjährige Karriere in der Pharmabranche – wie kommt man da zur eigenen Kita? Die drei Kinder von Steffi Ulbrich verbrachten ihre Kindergartenjahre in einem der ältesten Kinderläden Hamburgs – ein Betreuungskonzept, das die intensive Mitarbeit der Eltern voraussetzte. Selbst kochen, Bürokratisches regeln, Ausflüge und Feste organisieren ... Das alles erledigte Steffi Ulbrich mit größter Leidenschaft. Und merkte: „Das, was mich wirklich glücklich macht, ist dieses Ehrenamt!“ Erfolgsdruck und der Fokus auf Materielle in ihrem beruflichen Umfeld setzte das Gedankenkarussell in Gang und stärkte den Wunsch nach einer sinnstiftenden Tätigkeit. Schließlich der Entschluss: „Ich gründe eine Kita!“

Das viele Seiten starke Handbuch für zukünftige Kita-Träger der Stadt Hamburg flößte ordentlich Respekt ein. „Zwischenzeitlich wurde mir angst und bange, und ich habe wochenlang das Für und Wider abgewogen. Aber mir war klar: Ich schaffe das. Und dann war ich einfach nicht mehr aufzuhalten.“

Große Leidenschaft für die gute Sache. Für die nötige Sicherheit und Unterstützung in allen wirtschaftlichen Fragen holte sich Steffi Ulbrich einen auf Kitagründungen spezialisierten Berater an die Seite. Und sie suchte hamburgweit nach einem möglichen Standort. Von der HANSA kam dann das Angebot der Gewerbefläche in Billstedt. „Das ist für die Kita und das Quartier eine große Chance. Hier werden wir an einem Standort wirken dürfen, der Hingabe und Aufmerksamkeit mehr als nur verdient hat. Ich finde es wichtig, Familien ganzheitlich zu betrachten, sie zu begleiten und zu unterstützen. Wenn wir in Billstedt zu einer festen Institution und vertrauensvollen Anlaufstelle für die Familien werden, ist viel gewonnen.“

Das Gebäude im Kattensteert ist für die Gründerin ein echter Glücksgriff: Die Substanz ist solide, die Entkernung konnte im Januar 2024 abgeschlossen werden. „Die große Halle bietet unglaubliche Gestaltungsmöglichkeiten. Komplett barrierefrei und ohne Treppen wollen wir ein offenes Haus sein, in dem sich niemand ausgeschlossen fühlt.“ Verschiedenste Gewerke gaben sich die Klinke in die Hand: Kernbohrungen für Leitungen wurden durch-





geführt, zahlreiche Wände in Trockenbauweise eingezogen, neue Sanitäreinrichtungen eingebaut. Parallel entstand auf dem 800 m² großen Außengelände eine naturnahe Spiellandschaft, integriert in den alten Baumbestand. 60 Kübel mit Pflanzen schlagen hier Wurzeln, ein Wasserlauf plätschert – ein kleines grünes Paradies! Meilenstein im Bau ist schließlich das Einsetzen der Fenster. Die 30 Meter lange Fensterfront war ein Grund, warum sich Steffi Ulbrich in das Gebäude und dessen Potenzial verliebte. „Der Einbau der Fenster war laut, aufregend und wirklich schwerwiegend: Die größten Scheiben wiegen über 200 Kilo!“ Der lichtdurchflutete Ort nimmt Gestalt an. Und die bis zu diesem Zeitpunkt bewältigten Hürden lassen sich kaum noch erahnen.

Hürden und Herausforderungen gemeinsam begegnen. Ein Rückblick: 2016 sollte das Gewerbeobjekt in der Legienstraße 68/70 in die Modernisierung des benachbarten HANSA-Wohngebäudes miteinbezogen werden. Dieser Plan ließ sich mit den Bestandsmietern von Lebensmittelmarkt und Café jedoch nicht realisieren. Trotz fristgemäßer Kündigung Mitte 2020 wurden die Gewerbeflächen nicht geräumt und erst nach einem langwierigen Rechtsstreit übergeben. Steffi Ulbrich plante bereits die ersten Baumaßnahmen, doch Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren sorgten für Schwierigkeiten: Dem im Oktober 2020 gestellten Bauantrag wurde erst nach

mehreren Einsprüchen und knapp zwei Jahre später von der zuständigen Behörde stattgegeben. Das Projekt drohte aufgrund der in der ungeplanten „Wartezeit“ um bis zu 50% gestiegenen Baupreise zu scheitern. Einige Anpassungen in der ursprünglich geplanten Kita-Ausstattung, eine Aufstockung des Kredits von Steffi Ulbrich und finanzielle Zugeständnisse der HANSA sicherten die Finanzierung – im Juli 2023 wurde schließlich der Mietvertrag unterzeichnet. Hier zeigt sich die Qualität der Partnerschaft von Steffi Ulbrich und der Baugenossenschaft: „Ich bin der HANSA sehr dankbar. Nicht nur wegen des fairen Baukostenzuschusses, sondern auch wegen des Zusammenhalts von Projektbeginn an. Wir haben gemeinsam gelitten, lösungsorientiert gekämpft und treu zueinandergestanden. Unsere Zusammenarbeit ist geprägt von Menschlichkeit und Vertrauen. Das schätze ich sehr und weiß, dass dies keine Selbstverständlichkeit ist. Einen besseren Partner hätte ich nicht finden können.“

Insgesamt etwa 90 Kinder – aufgeteilt in zwei Elementar- und drei Krippengruppen – sollen in der inklusiven Kita Kattensteert zukünftig spielen, lernen, Geborgenheit finden. Toleranz und Vielfalt prägen das formulierte Leitbild des ebenfalls von Steffi Ulbrich gegründeten Trägers Von Kind an: „Wir sind offen für alle Menschen, unabhängig von Nationalität, Religion, Weltanschauung, Identität oder gesellschaftlicher oder wirtschaft-



licher Stellung.“ Ein teiloffenes Konzept mit systemischem Ansatz wird Basis der pädagogischen Arbeit sein. Bedarfsorientiert, mit offenen Augen und Ohren und einem hohen Maß an Flexibilität der Lebenswirklichkeit der Kinder und den täglichen Herausforderungen begegnen, das hat sich Steffi Ulbrich auf die Fahnen geschrieben. „Wenn eine Idee mal nicht wie geplant aufgeht, muss man auch bereit sein, sie kritisch zu hinterfragen und einen anderen Weg einzuschlagen.“ Rücken- deckung bekommt die Gründerin von der Sozialbehörde, die von der Dringlichkeit einer neuen Kita am Standort Kattensteert überzeugt ist.

Auch bei der Auswahl der Erzieher*innen ist Steffi Ulbrich Vielfalt wichtig. „Unterschiedlichste Interessen? Ja bitte! Denn wie großartig wäre es, wenn ein begeisterter Hobbygärtner mit den Kindern

junges Gemüse zöge und wenn die Yoga-Leidenschaft einer Erzieherin auch in unserer Kita Einzug hielte?!“ Neben pädagogischem Hintergrund und Erfahrungen zählen vor allem Warmherzigkeit und Offenheit. „Ich muss Menschen finden, mit denen ich eine Sprache spreche.“ Tatsächliche Mehrsprachigkeit ist ausdrücklich erwünscht, denn Billstedt ist bunt. Viele Kinder werden noch ohne Deutschkenntnisse in den Kita-Alltag starten, und wenn dann jemand die Muttersprache spricht, gestaltet sich das Ankommen viel leichter.

Lebendige Impulse fürs Quartier! Über den Kindergarten hinaus hat Steffi Ulbrich alle Generationen im Blick: „Ich habe gezielt Seniorenheime aus der Umgebung angeschrieben, ob wir uns verknüpfen können. Und tatsächlich haben sich aus der Nachbarschaft schon einige Damen gemeldet, die uns als Vorlese-Omis besuchen wollen.“ Das klingt nach vielversprechender Nachbarschaft und einem Gewinn für die Menschen im Quartier. Keine Frage, die Kitagründung ist ein echtes Lebensprojekt – oder wie Steffi Ulbrichs Sohn es einmal ausdrückte: „Mama, du hast so viele Jöbbe!“ Aber ans Aufgeben hat Steffi Ulbrich trotz der schwierigen Startphase nie gedacht. Die Möglichkeit, einen behüteten Ort für viele Kinder zu schaffen, ist ihr einfach zu wichtig. „Diese Sache ist jedes graue Haar wert!“

Und wie war das noch mal mit der Birne als Maskottchen? Eine befreundete Illustratorin schickte Steffi Ulbrich erste Entwürfe für die Entwicklung eines Logos – eine bunte Auswahl an Mustern und Farben. Die organische, unvollkommene Birne war Liebe auf den ersten Blick. „Als die Birne dann auch noch ein Lächeln bekam, wars um mich geschehen. Ich dachte: Wie schön ist es, wenn diese freundliche Birne alle Menschen anlächeln kann, wenn ich mal nicht da bin. Sie ist mein Gesicht nach außen.“ Nun ist die lachende Birne überall präsent – von Website über Baustellenbanner bis Instagram-Account. Wir freuen uns, dass der Kita-Traum in der HANSA-Nachbarschaft Früchte trägt!





Im Pergolenviertel ist die HANSA-Nachbarschaft komplett



Seit dem Sommer 2023 sind HANSA-Mitglieder in 37 weiteren Wohnungen in einem neuen Stück Hamburg, dem Pergolenviertel, zu Hause. Das letzte HANSA-Wohngebäude ist fertiggestellt, die Außenanlagen bekommen ihren Feinschliff.

Schon Ende des Jahres 2021 waren unsere ersten Mieter*innen in die Wohnungen und Gewerbeflächen im Winterlindenweg eingezogen. Mit dem Richtfest im August 2022 fiel auf „8a“, dem letzten Quartiersbaufeld mit HANSA-Beteiligung, der Startschuss für den Endspurt der Arbeiten. Insgesamt 68 Wohneinheiten, davon 37 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen der HANSA, standen hier auf dem Plan.

Alle beteiligten Gewerke konnten die gesetzten Termine dank guter Zusammenarbeit einhalten. Kleinere Rückschläge wurden gemeistert, sodass mit dem letzten Pinselstrich Anfang Juni die ersten Begehungen zur Abnahme stattfinden konnten. Mit Erfolg: Mitte Juli 2023 erfolgte die offizielle Übergabe des Gebäudes an die HANSA. Schon parallel zum Baufortschritt waren alle Mietverträge aufgesetzt und unterschrieben worden, und so richteten sich ab August die ersten Mitglieder in ihrem neuen Zuhause ein.

Der Kinderspielplatz im Innenhof wird bereits begeistert angenommen. Und noch vor dem ersten Schnee wurden hier weitere Bäume und Hecken gepflanzt – beste Aussichten für eine grüne Oase, die die Bewohner*innen seit dem Frühjahr 2024 genießen können!



Ausgezeichnet!

Die HANSA-Bauten im Pergolenviertel wurden mit dem NaWoh-Qualitätssiegel („NaWoh“ = Nachhaltiger Wohnungsbau) ausgezeichnet. Darauf ist auch Jürgen Hartung, einer der HANSA-Projektleiter im Pergolenviertel, stolz.

Die Gebäude wurden als Effizienzhaus 40 auf Grundlage eines Konzepts zur energetischen Optimierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit errichtet.

Dies schließt sowohl die Auswahl nachhaltiger und umweltfreundlicher Baumaterialien als auch die Berücksichtigung autoarmen Wohnens mit ein.

Mehr als nur eine WG im Pergolenviertel: ein echtes Plus für die Genossenschaftsgemeinschaft

_____ Zusammen ist man weniger allein – und helfende Hände unterstützen ein selbstständiges Leben. Das Konzept „Cluster-WG“ hat im Feldahornweg Einzug gehalten. Eine Gemeinschaft, die den Genossenschaftsgedanken stützt und auf eine zeitgemäße Art und Weise in die Nachbarschaft trägt.

Hier im Pergolenviertel sind wir bereits gute Bekannte: Die Kooperation von HANSA und „Leben mit Behinderung Hamburg“ belebt bereits mit der Tagesstätte „Pergole“ das Quartier. Nun ist im August 2023 eine Hausgemeinschaft für Ambulantes Wohnen des Trägers in eines der kürzlich fertiggestellten HANSA-Gebäude eingezogen. Räumlich gestaltet ist die WG nach dem Prinzip einer sogenannten Cluster-Wohnung.

Die perfekte Mischung aus Privatsphäre und Gemeinschaft

Das englische Wort Cluster meint so viel wie „eine Gruppe von kleinen Einzelteilen, die zusammen ein großes Ganzes bilden“. Eine solche Wohnung besteht also aus mehreren kleineren privaten Wohnräumen und einer gemeinsam genutzten Fläche. Hier im Feldahornweg gehören auf insgesamt über 220 m² zu jeder „Einzelwohnung“ ein Badezimmer und eine Pantryküche, teil-

weise auch Loggia oder Balkon. Im Gemeinschaftsraum gibt es ein Sofa, einen Essplatz mit ausreichend Sitzgelegenheiten und eine Küchenzeile.

Die wird aber aktuell noch recht wenig genutzt: „Meistens kocht jeder für sich“, erzählt uns Max, 22. Er ist einer von aktuell vier Bewohner*innen, die über „Leben mit Behinderung Hamburg“ in die WG gefunden haben. Er selbst bringt schon mal einige passende Zutaten fürs eigene Abendessen von der Arbeit mit, einem Unverpackt-Laden in Winterhude – gut erreichbar mit Bus und Bahn. Auch Mitbewohnerin Mercedes pendelt an ihren Arbeitstagen mit dem ÖPNV zu ihrer Arbeitsstelle nach Ochsenzoll. Die 27-jährige hat bereits WG-Erfahrung. „Manchmal fühle ich mich wie die WG-Mama“, schmunzelt sie. Außerdem wohnen hier Sophie, 25, und René, 35. Die rollstuhlgerechte Wohneinheit ist bisher nicht belegt – ein Platz ist also noch frei in der potenziellen Fünfer-WG.

Alle genießen es sehr, auf der einen Seite den eigenen Rückzugsraum zu haben, andererseits nicht ganz allein zu sein. „Es ist schon ein bisschen wie Familie: Man macht einiges zusammen, kann sich aber auch aus dem Weg gehen.“ Jede*r richtet den privaten Wohnbereich selbstbestimmt und nach dem persönlichen Ordnungsempfinden ein.

Wichtig ist, dass alle den Gemeinschaftsraum zusammen in Schuss halten. Das vermeidet – wie in jeder Wohngemeinschaft von Studentenbude bis Senioren-WG – Zündstoff.

Sollte es einmal Konflikte geben, werden die Bewohner*innen nicht alleingelassen. Durch eine persönliche Assistenz erhalten sie Unterstützung. Hilfe bei Behördengängen, eine helfende Hand beim Wäschemachen oder Kochen – die jungen Menschen aus der WG vereinbaren hier individuelle Termine. Ganz wichtig: Die Assistenzkräfte sind Gäste, alleiniges Hausrecht haben die Bewohner*innen. „Wir richten uns ganz nach unseren Klient*innen. Ihre Wünsche und Bedürfnisse sind Maßstab für die Unterstützung“, betont Mercy Mumbi. Sie ist bei „Leben mit Behinderung Hamburg“ angestellt und schaut in der WG u. a. als Assistentin für Max und Sophie vorbei. Die vier im Feldahornweg gestalten ihren Alltag mit

Arbeit und Freizeit völlig selbstbestimmt. Freunde treffen, Konzerte besuchen, die unmittelbare Nähe des Stadtparks genießen – der erste Sommer hier im Pergolenviertel kann kommen!

Zusammen wohnen, selbstständig leben

Eine Cluster-WG eignet sich optimal für inklusive WGs: Sie entspricht dem Bedürfnis nach Selbstständigkeit ebenso wie dem Wunsch nach Unterstützung. Dabei wird mit dem Konzept dieser jungen Wohngemeinschaft auch ein erklärtes Ziel unserer Genossenschaft umgesetzt: gemeinschaftliche Wohnformen zu realisieren, die Raum für Begegnung und echtes Miteinander schaffen. So ist hier im Pergolenviertel schon ein Stück HANSA-Zukunft zu Hause – darauf sind wir stolz!



Drei Gärten, eine große Gemeinschaft: HANSA-Gartenzimmer im Pergolenviertel

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gartenzimmer – so wohnt man heute! Gleich drei Gemeinschaftsgärten wachsen und gedeihen in unserem Neubaugebiet im Pergolenviertel und sorgen hier für noch mehr Lebensqualität.

Denn die steigt erwiesenermaßen, wenn Menschen sich in – häufig recht anonymen – Großstädten nachbarschaftlich vernetzen können und wenn hier grüne Erholungsräume zur Verfügung stehen. Haben Bewohner*innen die Möglichkeit, diese Freiflächen aktiv mitzugestalten, stärkt das außerdem das soziale Miteinander und die Identifikation mit dem Wohnumfeld, wie Studien belegen.



Gemeinschaftsgärten im Quartier kombinieren all diese positiven Effekte – kein Wunder also, dass diese Multitalente immer beliebter werden.

So auch in der HANSA-Nachbarschaft des Pergolenviertels: Hinter den Hausnummern 10 bis 44 im Winterlindenweg wechseln sich auf dem lang gezogenen Außengelände Spiellandschaften für Kinder mit drei umzäunten Gartenflächen ab. Anfang 2023 warteten die noch brachliegenden Areale darauf, endlich als Gemeinschaftsgärten wachgeküsst zu werden. Mit sorgfältiger Planung und Freude am gemeinsamen Gärtnern sollten aus den kargen, unbewachsenen Flächen blühende Gärten für alle werden. Sophia Schlamp vom Quartiers- und Freiwilligenmanagement der HANSA koordinierte und begleitete den Prozess von den ersten Gartenideen bis zur Bepflanzung. Startschuss für

das Projekt war ein Workshop für Interessierte im Frühjahr 2023. Das Ergebnis aus drei Samstagen plus etwa 20 zukünftige Gärtner*innen: ein tolles Konzept für die drei „Gartenzimmer“.

Einen Gastbeitrag gab es am ersten Workshopstag von der Garten- und Landschaftsarchitektin Birgit Hammer. Ihr Team verantwortet die Gestaltung des Außengeländes im Quartier. Vor Ort erläuterte die Expertin Hintergründe und Gedanken zur Gestaltung und ermöglichte den Teilnehmenden damit einen anschaulichen Einstieg ins Thema. Im Laufe des Workshops wurden nicht nur Themen wie Pflanzgestaltung oder das Erstellen eines Gießplans, sondern auch die eigene Motivation und die verschiedenen Erwartungen an das Gemeinschaftsprojekt besprochen. Wie viel Zeit können Einzelne aufbringen, wie wird die Ernte verteilt? Dazu Herausforderungen von transparenter Kommunikation und der Wunsch, auf Dauer offen für neue Interessierte zu bleiben.



Die von der HANSA initiierten Workshops boten ausreichend Raum, sich intensiv mit diesen Fragen auseinanderzusetzen und sich auszutauschen, und bildeten so eine gute Basis für gelungene Lösungen im Gartenprojekt. Es wurde deutlich, dass die Teilnehmenden ganz ähnliche Bedürfnisse und Themen rund ums Zusammenleben in der Nachbarschaft und in Mietergärten bewegen. So sehen sie in den Gemeinschaftsgärten nicht „nur“ die Möglichkeit zum Gärtnern, sondern auch einen Ort der Begegnung und Gemeinschaft. Diese Ansicht deckt sich mit den Ergebnissen aktueller Befragungen: Hier wird als Motivation für eine gemeinsame Bewirtschaftung von Außenflächen gleichermaßen „Gärtnern“ wie „Kontakte pflegen“ genannt.

Gemeinsam wurden Regeln für die Bewirtschaftung erdacht. So hat sich die Gruppe bewusst gegen die Vergabe von individuellen Beeten an Einzelne entschieden. Stattdessen organisiert und gestaltet zukünftig ein kleines Team je ein Gartenzimmer – so hat das Projekt eine gute Struktur, und niemand wird überfordert. Entscheidungen über große Anschaffungen werden gemeinsam getroffen, Erntefeste oder Gartenpicknicks zusammen gefeiert. Und das Tauschen und Teilen der Ernte ist ausdrücklich erwünscht!

Neben fachlicher und organisatorischer Begleitung durch das Quartiers- und Freiwilligenmanagement erhielt das Gemeinschaftsprojekt von der HANSA auch ein Startbudget für die Anschaffung von Gartenwerkzeugen und Pflanzen, die bei der ersten Pflanzaktion Ende Juni 2023 bereits zum Einsatz kamen. In Kooperation mit dem Dienstleister Hochbeet Hamburg stellten die Pergolengärtner*innen drei Hochbeete auf und

Der HANSA Nachbarschaftsfonds mit neuem Vergabeausschuss



befüllten sie mit unterschiedlichen Schichten. Gestelle versetzen, Kompost tragen sowie Kompost und Erde festigen – bei hochsommerlichen Temperaturen konnte nach zweieinhalb Stunden die erste Bepflanzung in die Beete gesetzt werden. Drei unterschiedliche Pflanzpläne, passende Saaten und Pflänzchen hatte Petra Weinstein von Hochbeet Hamburg mitgebracht.

Auch nach dem gelungenen Projektstart in der Praxis stehen wir den Gemeinschaftsgärtner*innen im Pergolenviertel zur Seite. So findet zum Start in die Gartensaison 2024 ein moderiertes Aktivierungstreffen statt, bei dem die Fäden vom vergangenen Jahr wieder aufgenommen werden. Außerdem sind Veranstaltungen zu Gartenthemen geplant und Vernetzungstreffen für Interessierte aus der gesamten HANSA-Nachbarschaft. Denn gemeinschaftliches Gärtnern ist in vielen unserer Wohnanlagen ein großes Thema – und bietet eine großartige Gelegenheit für genossenschaftlichen Austausch über die Quartiersgrenzen hinweg.



Mitglieder im Vergabeausschuss 2024/2025

Von links nach rechts:

- Heidelies Hinsch
- Joachim Schirmer
- Sandra Matthäus
- Uschi Boje
- Jeanette Riefling
- Dieter Lütgens
- Arne Broders (nicht auf dem Bild)

Gute Ideen gibt es jede Menge:

Konzerte in Wohnanlagen, Gemeinschaftsgärten direkt vor den Haustüren oder ein vorweihnachtlicher Punschabend für die Nachbarschaft sind nur einige Beispiele für das Engagement unserer Mitglieder. Aber woher die Gage für die Band nehmen, für Gartenwerkzeuge, für Glühwein? Wie gut, dass es den HANSA Nachbarschaftsfonds gibt. Aus diesem Fördertopf können Mitglieder schöpfen, die ehrenamtliche Aktivitäten für die Gemeinschaft umsetzen möchten.

Der HANSA Nachbarschaftsfonds ist jährlich mit 30.000 € ausgestattet. Über die Vergabe der Mittel entscheiden die sieben in den Vergabeausschuss

gewählten Vertreter*innen. Auf regelmäßigen Sitzungen werden Anträge von Mitgliedern begutachtet, und es wird über die Höhe der Fördermittel entschieden.

Alle zwei Jahre wird das Gremium auf der Versammlung der Vertreter*innen neu gewählt – 2023 war es wieder so weit. Elf Personen hatten sich um das Amt beworben, die sieben Vertreter*innen mit den meisten Stimmen haben das Rennen gemacht. Gut aufgestellt konnte der Vergabeausschuss also im Januar 2024 in die nächste Runde starten.

Unkomplizierte Unterstützung mit „Wow-Effekt“. Auf dem Weg von der Idee zum Projekt sind es manchmal kleine Summen, die

Großes bewirken: 20 € für ein Adapterkabel, um Fußballerevents gemeinsam mit der Nachbarschaft zu schauen. 29 € für die Anschaffung von Spielkarten für Personen mit Sehbeeinträchtigungen. Rund 150 €, um Regale für einen Tauschraum in der Wohnanlage einzurichten. Aber auch höhere Beträge werden vergeben, zum Beispiel für selbst organisierte Ausfahrten oder die Anschaffung von Hochbeeten. Überall, wo Nachbarschaft großgeschrieben wird, bietet der HANSA Nachbarschaftsfonds die Möglichkeit, den vielen Ideen Gestalt zu geben und das Engagement unserer Mitglieder zu unterstützen.

Aus alt mach wieder fit: Das HANSA ReparaturCafé geht an den Start

Was macht man mit einem Toaster, der nicht mehr funktioniert? Oder mit der Lieblingsjeans, die einen Riss hat? Die schnelle Antwort lautet heute oft: wegwerfen. Aber stopp! Früher war es selbstverständlich, Löcher in Socken zu stopfen und kaputte Dinge wieder herzurichten. „Reparieren statt wegwerfen“ ist auch das Motto vom HANSA ReparaturCafé.

Viermal im Jahr verwandelt sich der Nachbarschaftstreff am Hammer Steindamm einen Nachmittag lang in eine trubelige Werkstatt. Gäste und

Ehrenamtliche mit Reparaturwissen kümmern sich gemeinsam um kaputte Dinge, machen sie wo immer möglich wieder flott und schonen so Umwelt und Geldbeutel. Dazu gibt es Kaffee und Kuchen – denn wer schraubt, näht und hämmert, braucht auch mal eine Stärkung. Ziel der Initiative ist es, Wissen und Können zu teilen, Ressourcen zu sparen und so eine verloren gegangene Reparaturkultur wieder aufleben zu lassen.

Neben dem Werkeln und Fachsimpeln an den verschiedenen Reparaturstationen ist auch ein Klön-



schnack mit den Nachbar*innen im Café Teil des Konzepts. Manchmal braucht es eben konkrete Anlässe, um vor die Tür zu gehen und in Kontakt zu treten. Und so wird die defekte Stehlampe zur Brückenbauerin für einen geselligen Austausch.

Nach einer gelungenen Auftaktveranstaltung im Mai waren die Werkstatttüren auch im August und im November geöffnet. Besonders gut besucht: die Elektrostation. Hier war Hilfe gefragt für kaputte Toaster, Bügeleisen und Wasserkocher. Auch an den anderen Werkstätten gab es jede Menge Reparaturbedarf: Löcher im Fahrradschlauch, ein hakender Reißverschluss im Sommerkleid, eine Puppe, die nicht mehr „Mama“ sagt, eine Tasche mit kaputtem Henkel ... An der IT-Station wurden neue Updates auf Handys gespielt, Einstellungen auf Wunsch korrigiert und Anwendungen erklärt. Insgesamt rund 60 Reparaturen wurden an den drei Nachmittagen getätigt.



Bisher jüngster Gast im ReparaturCafé: Milo, 2,5 Jahre alt. Er brachte seinen Papa und ein defektes Feuerwehrauto mit. Zu dritt wurde das geliebte Spielzeug von innen und außen begutachtet, aufgeschraubt und repariert. 20 Minuten später: Das Licht geht wieder, hurra! Die Sirene allerdings bleibt zur Freude der Eltern weiterhin stumm. Mission Reparatur also zur Zufriedenheit aller erledigt! Was uns wichtig ist: Initiativen und Veranstaltungen wie unser ReparaturCafé sind nicht kommerziell ausgelegt. Sie stellen keine Konkurrenz zu Fachbetrieben dar, sondern bieten eine unentgeltliche Hilfe zur Selbsthilfe. Eine nachhaltig wertvolle Idee, die außerdem dem gemeinschaftlichen Gedanken entspricht!

Von der Nachbarschaft begeistert angenommen: neue Außenanlagen Marienthaler Straße

Schon im letzten Geschäftsbericht konnten wir die baldige Fertigstellung der neu gestalteten Außenanlagen rund um die Marienthaler Straße ankündigen. Sophia Schlamp und Ute Bockelmann aus dem Quartiers- und Freiwilligenmanagement begleiteten den Prozess der intensiven Mitgliederbeteiligung und sind direkt „am Puls“ der Nachbarschaft, Wolfgang Broscheid verantwortete als Projektleiter die gesamte Baumaßnahme und als Leiter unseres Regiebetriebs Gärtner die Planung und Gestaltung von allem, was wächst. Ein gleich dreifacher Einblick in das Projekt.

Seit der ersten Umfrage in der Wohnanlage sind drei Jahre vergangen. Wie hat sich das Projekt entwickelt?

(UB) Drei Jahre später ist der Außenbereich der Wohnanlage in der Marienthaler Straße/Griesstraße fertiggestellt! Ziel war es, mehr Aufenthaltsqualität in der Außenanlage und mehr Frei- und Gestaltungsräume zu schaffen. So wollten wir das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Mit dem Abschluss der Arbeiten fiel also der Startschuss für den „Praxistest“: Nimmt die Nachbarschaft die neu gestalteten Flächen an?

(WB) Im Verlauf der Planungen merkten wir bald, dass es Sinn ma-

chen würde, auch weitere Punkte im Quartier „anzupacken“: Wege, Müllboxen, eine umfassend angelegte Neubepflanzung ... So gab es dann an vielen Stellen Erdbewegungen, ganze Hauseingänge wurden neu gestaltet. Das Projekt ist im Umfang also deutlich gewachsen. Apropos „wachsen“: Etwa 13.000 Stauden wurzeln, wo zuvor ausschließlich Rasen wuchs. Mehrere Hundert Sträucher werden mit unterschiedlichen Blühzeiten und jahreszeitlich variierenden Samenständen Nahrung für Insekten, Sing- und Gartenvögel bieten. Auf den 400 m² Blühwiesen bilden sich zeitweise kleine Feuchtbiotope. Die neuen Retentionsflächen lassen ca. 95 % des Niederschlagswassers versickern – der Regen rauscht nicht mehr ungebremst in die Kanalisation.

Wurden Maßnahmen realisiert, die HANSA-intern gar nicht auf dem Plan standen und die erst von Menschen im Quartier angestoßen wurden?

(UB) Von Anfang an gesetzt war vonseiten der HANSA keine Maßnahme – wir sind sehr ergebnisoffen in die Planung gegangen. Natürlich hatten auch wir Ideen im Kopf, aber wir wollten ja hören, was die Mitglieder denken und wie sie sich eine Nutzung vorstellen könnten. Sie sind die Expert*innen vor Ort. Statt der konkreten Abfrage nach Bänken,



Sträuchern und Spielgeräten haben wir Raum für eigene Vorstellungen eröffnet mit Formulierungen wie: Wie möchtet ihr euren neuen Außenraum nutzen? Welche Gestaltung und welche Neuerungen passen in die Anlage?

(SS) Mit einer sehr guten Rücklaufquote von 30% erreichten uns über die Mitgliederbefragung mehr als 80 kreative Ideen, wie z.B. der Outdoor-Fitnessparcours oder der Multifunktionsplatz mit Spielecontainer. Ein weiterer Schwerpunkt der Rückmeldungen war auch die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Gärtnern. Grundsätzlich haben sich viele für eine insekten- und vogelfreundliche Gestaltung der Grünflächen ausgesprochen. Es gab auch Ideen, die nicht umgesetzt werden konnten: Grillstellen oder Ballspielplätze zum Beispiel, die sich wegen der unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen nicht für unsere Außenanlagen eignen. Das sind langjährige Erfahrungswerte.

(WB) Andere Wünsche, wie beispielsweise eine Umzäunung der

Anlagen, passen einfach nicht zu unserer Überzeugung. Nachbarschaft hört nicht am Gartenzaun auf, Gäste sind willkommen. Wir wollen unsere Außenanlagen keinesfalls abschotten. Dennoch verstehen wir die Sorge hinter dem Wunsch nach einem Zaun und suchen nach Kompromissen: Die Pflanzung von Hecken kann z.B. für etwas mehr Abgeschlossenheit und Ruhe sorgen.

Vieles wurde vorgeschlagen und umgesetzt – wird die Neugestaltung denn nun auch gut angenommen?

(UB) Die Bewohner*innen freuen sich, wie viele ihrer Vorschläge tatsächlich umgesetzt wurden. Es bleibt das Gefühl, dass es lohnenswert ist, sich zu beteiligen und mitzugestalten. Das ist motivierend und am Ende auch ein Gefühl der Wertschätzung, wenn das eigene Engagement Gestalt annimmt.

(SS) Nach Fertigstellung der Anlage haben wir noch im Sommer 2023 dazu eingeladen, die neu entstandenen Gemeinschaftsflächen und Sportgeräte zu erproben. Es wurden sechs Boule-Trainings sowie pro-





professionelle Outdoor-Fitnessstermine angeboten. Interessierte Nachbarschaftsgärtner*innen gründeten bei einem Informationstreffen eine Gartengruppe. Diese Aktivierungsangebote waren erfolgreich, das Interesse, das schon bei der Mitgliederbeteiligung zu spüren war, hält an. Und der neue Spielplatz ist natürlich das Highlight für die Kinder – während Eltern und Großeltern es sich auf den Picknickbänken bequem machen.

Werden die Angebote auch weiterhin vom Quartiers- und Freiwilligenmanagement betreut?

(UB) Das ist gar nicht nötig. Da wir uns bei der Gestaltung sehr an den Bedarfen der Mitglieder orientiert haben, werden die neuen Elemente gern genutzt. Es entwickelt sich schnell eine Eigendynamik. Wir geben Impulse, sind Ansprechpersonen für die Nachbarschaft – aber den angebotenen Rahmen mit Leben füllen die Menschen vor Ort. Wenn sich Bewohner*innen für die Angebote interessieren, bleiben diese auch langfristig erhalten und

werden von der Nachbarschaft getragen – von uns Initiiertes geht in die Selbstorganisation über.

Gab es auch kritische Stimmen aus der Nachbarschaft? Sorgen im Vorfeld?

(WB) Der Startzeitpunkt der Baumaßnahmen war im Herbst – es regnete viel, die Flächen wurden schlammig. Das war natürlich kein besonders schöner Anblick. Ab und zu hörten wir kritische Kommentare: „Das wird doch nie ein Rasen ...“ Nicht für alle und auf den ersten Blick erschloss sich der Sinn mancher Baumaßnahmen, wie z.B. die Wegeführung. Das HANSA-Engagement wurde mit wenigen Ausnahmen aber sehr wohlwollend aufgenommen, und nach Abschluss der Arbeiten haben selbst schärfste Kritiker*innen zugegeben, dass sich das Ergebnis wirklich sehen lassen kann.

Bei so einem positiven Feedback liegt es doch nahe, ähnliche Maßnahmen zukünftig auch in anderen Quartieren zu realisieren ...

(UB) Keine Frage: Außenräume so zu gestalten, dass sie auch gern genutzt werden – zur Erholung, zur Freizeitgestaltung und für mehr nachbarschaftliches Miteinander –, ist sinnvoll. Das ist hier in der Marienthaler Straße sehr gut gelungen mit dem Fitnessparcours und dem Multifunktionsplatz. Trotzdem taugt nichts von alledem als Patentrezept, das immer und überall funktioniert. Solche „Alleskönner“ sind weder realistisch noch unser Ziel. Es geht stets um die Betrachtung des Einzelfalls und um die Menschen in der jeweiligen Wohnanlage. Sie haben das Expertenwissen, das vor Ort gebraucht wird. Das ist in jedem Quartier unterschiedlich. Eine Neugestaltung wie in der Marienthaler

Straße ist sicher keine Eintagsfliege – sie kann aber nicht einfach als Blaupause für andere Quartiere dienen.

(SS) Auch die Struktur der Bewohnerschaft spielt eine immens wichtige Rolle für die Quartiersplanung: Wohnungsgrößen, Alter und Lebenssituation der Menschen. In Hamm wohnen beispielsweise einige junge Leute, und aus diesen Reihen wurde der Wunsch nach einem Outdoor-Fitnessparcours geäußert – was anderswo vielleicht nicht ansatzweise infrage käme.

Ihr Fazit bezüglich des Projekts und der Mitgliederbeteiligung?

(WB) Es ist schon ein tolles Projekt, das hier realisiert wurde. Vor allem, dass dies im Bestand passiert. Bei der Planung von Neubauten sind attraktive Außenanlagen, Spielgeräte und eine ganzheitlich gedachte Bepflanzung eher Pflicht statt Kür. Dies alles aber für eine schon jahrzehntealte Wohnanlage zu leisten, ist auch im Bestand der HANSA nicht selbstverständlich.

(UB) Ich bin sehr zufrieden mit dem Ergebnis und stelle einmal mehr fest, dass die Beteiligung der Mitglieder wichtig ist für die Akzeptanz des Neuen und die Identifikation damit.

Zeit also, die erfolgreiche Umsetzung zu feiern und sich am gelungenen Ergebnis zu erfreuen!

(SS) Genau! Bei der offiziellen Einweihung mit Grillfest und Boule-Schnupperangebot zeigt sich die schöne Fläche ja schon in frühlingshafter Blüte. Ab diesem Zeitpunkt ist dann auch der Spielecontainer im Einsatz, in dem Material für diverse Outdoor-Spiele zur allgemeinen Nutzung lagert. Er dient zugleich als Schwarzes Brett: Wann treffen sich die Aktiven, wann steht die nächste Pflanzaktion an, wer hat Lust, am Wochenende den Fitnessparcours gemeinsam zu bestreiten?

Wir freuen uns auf viel Leben in den neuen Außenanlagen und sind weiterhin gespannt auf die bunten Aktivitäten der Nachbarschaft!



Kunstwerk erfolgreich restauriert: Die Mädchen tanzen wieder!

Drei Mädchen mit wehenden Röcken und Haaren, die sich mittig an den Händen halten und im Kreis zu drehen scheinen: Schon seit knapp 70 Jahren steht die Keramikskulptur des Bildhauers Otto Schainar im Vorgarten am Hammer Steindamm 70. Wetter, Wind und Frost haben den „Tanzenden Mädchen“ sichtlich zugesetzt. Auf ihrem Sockel nicht mehr standfest und damit nicht mehr verkehrssicher, wurde das Kunstwerk im November in eine Restaurationswerkstatt nach Timmendorf transportiert. Schon die Demontage brachte die großen Schäden ans Licht, die konservatorische und restauratorische Maßnahmen notwendig gemacht hatten: Witterungsbedingte Risse, in die Regenwasser eingedrungen war, und nicht fachgerecht ausgeführte Ausbesserungsarbeiten mit Zement, Mörtel und Bauschutt – die Skulptur zerbrach noch vor Ort in viele Teile.

Die Restauratoren Malaika Krohn und Bruno Piek stellten sich mit einem ausführlichen Säurebad, Bürsten und Schwämmen der Herausforderung. Alle Einzelteile wurden gereinigt, getrocknet, von den Spuren der Zeit befreit und wieder zusammengefügt. Dank professioneller Hände, Restauriermörtel und Spezialkleber konnten die drei Figuren in neuem Glanz wieder nach Hamburg überführt werden. Etwa 20 Meter entfernt vom ursprünglichen Standort und auf einem neu gemauerten Sockel sind die „Tanzenden Mädchen“ nun wieder eine Zier für die Nachbarschaft.



Einmal frischer Look, bitte: HANSA-Fahrradhäuser 2023

_____ Modernes Design, innen hell und dabei nicht zu sichtbar: Wo Zweiräder in den HANSA-Wohnanlagen sicher geparkt werden sollen, kommen Fahrradhäuser der neuen Generation zum Einsatz.

Damit es ohne großen Planungsaufwand losgehen kann, nutzen wir ein sogenanntes Typenhaus. Das bedeutet, dass gewisse Standards wie Form und Ausstattung festgelegt sind und immer wieder zum Einsatz kommen. So liegen dann z. B. genaue Abmessungen der einzelnen Module, die jeweils mögliche Anzahl der Stellplätze und die zu erwartenden Kosten vor.

Gute Eigenschaften: Die Tragwerkkonstruktion besteht aus einem Stahl-Alu-Gestell, die Fassade aus Holzriegeln oder 1-Loch-Blechen, die sich wartungsarm austauschen lassen. Das minimiert die Unterhaltungskosten bei Vandalismusschäden oder geplanten Reparaturen. Mit Flügel- oder Schiebetüren ist eine optimale Standortanpassung möglich.

Besonders begeistert uns die Begrünung auf der Dachhaut aus Trapezblech. Unterschiedliche bodendeckende Pflanzen sorgen dafür, dass es bei Starkregen oder Hagel sowohl im Inneren der Fahrradhäuser wie auch in der Umgebung keinerlei Geräusentwicklung gibt. Die Temperaturen im Fahrradhaus bleiben angenehm, eine Kondensation an der Dachunterseite und damit störendes Tropfen wird verhindert. Mit seinem reichen Nahrungsangebot für Insekten im Ausgleich für die versiegelte Fläche punktet das Dach auch aus ökologischer Sicht.

Erste Fahrradhäuser der neuen Generation stehen in den Wohnanlagen Turnierstieg (14 Stellplätze), Königstraße und Professor-Brix-Weg (14 bzw. 4



Stellplätze). In der Marienthaler Straße/Griesstraße wurde dagegen für eine harmonische Gesamtwirkung der Außenanlage noch einmal ein Fahrradhaus in der bisherigen Optik (16 Stellplätze) errichtet.

So kommt ein Fahrradhaus in die HANSA-Wohnanlage

Wird von unseren Mitgliedern der Wunsch nach einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder an uns herangetragen, gehen wir wie folgt vor:

- Der Mieter-Service leitet die Anfrage an das Technische Bestandsmanagement weiter. Dort werden die technischen Voraussetzungen geprüft, also z. B. genauer Standort, mögliche Größe, maximale Anzahl der Stellflächen und mögliche Förderung
- Gibt es keine technischen Einwände, prüft der Mieter-Service die kaufmännischen Faktoren
- Mit einer Umfrage in der Wohnanlage wird noch einmal der genaue Bedarf abgefragt
- Vor Baubeginn werden die Varianten von Außenoptik und Türen an den jeweiligen Standort angepasst



Kiwabo – so heißen Parkplätze heute!



_____... in diesem Fall aber nicht für Autos, sondern für Rollatoren und Kinderwagen. Ein innovatives Konzept bringt mit wohnungsnahen Stellplätzen mehr Leichtigkeit in den Alltag unserer Mitglieder.

Eine betagte Nachbarin ist wegen einer Gehbehinderung auf den Rollator angewiesen. Platz dafür ist im Hauseingangsbereich keiner, über mehrere Stufen in die Wohnung kann sie ihn nicht tragen. Ein junges Paar erwartet ein Kind – einen Kinderwagenraum im Keller oder einen Aufzug zu ihrer Wohnung im 2. Obergeschoss gibt es im Gebäude leider nicht.

Was nun? Umziehen müssen mobil eingeschränkte Menschen oder wachsende Familien in den meisten Fällen jedenfalls nicht. 2013 hat die HANSA – als eine der ersten Genossenschaften – sogenannte Kinderwagenboxen der Firma Kiwabo GmbH angeschafft. Bei etwa 700 € liegt der Anschaffungspreis für eine Kiwabo, in der ein Rollator oder Kinderwagen geparkt werden kann: wetter- und diebstahlsicher, ohne dass Stolperfallen für die Anwohner entstehen, für uneingeschränkten Brandschutz.

Insgesamt 154 Boxen stehen unseren Mitgliedern aktuell zur Verfügung, darunter größere Boxen mit Platz für Therapiefahrräder, E-Rollstühle und Zwillingskindergarten. Die Nutzungsgebühr beträgt derzeit 5 € pro Monat.

Der Weg zur Kiwabo:

- Äußert ein Mitglied Bedarf, wird geschaut, ob es alternative Abstellmöglichkeiten unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (z. B. im Keller) gibt. Oder ist es doch zumutbar, Geh- oder Kinderwagen in der Wohnung abzustellen?
- Soll eine Box vorm Haus aufgestellt werden, müssen wir prüfen, ob dabei die Zuwegungen zum Haus frei und Flächen der Stadt unberührt bleiben
- Sind alle Fragen geklärt, wird dem interessierten Mitglied entweder ein Platz im Haus zugewiesen oder eine Box zur Verfügung gestellt und ein entsprechender Mietvertrag zugeschickt

Bei mehr Anfragen als Boxen wird individuell entschieden. Zum Beispiel hätte eine Familie aus dem 5. OG Vorrang vor einer Familie im 2. OG. Uns ist wichtig, dass möglichst viele Familien die Chance einer Anmietung bekommen. Deshalb vermieten wir die Boxen für die Nutzung von Kinderwagen grundsätzlich bis zum 3. Geburtstag des jüngsten Kindes einer Familie. Für Mobilitätshilfen wie Rollatoren gibt es keine Einschränkungen bei der Vergabe, es kann lediglich eine Wartezeit geben. Unserer Erfahrung nach konnten wir aber alle Anfragen innerhalb weniger Monate bedienen.

Und wir planen langfristig: Werden die Boxen aus Birkenesperrholz ins Beet oder auf eine Rasenfläche statt auf Asphalt gestellt, verlängern Unterlegplatten die Lebensdauer der Kiwabos. Außerdem prüfen wir, ob ein Wechsel auf beständigere Boxen aus Aluminium bzw. Blech sinnvoll ist.

Gut gebaut!

Großartig, dass zukünftig auch auf einem der begehrtesten Grundstücke Hamburgs der genossenschaftliche Gedanke zu Hause ist!



Daniel Averbek

Projektleiter des Neubauprojekts
„Strandkai“

Strandkai – Endspurt in der HafenCity



Meilenstein um Meilenstein wächst Hamburgs jüngster Stadtteil. Dazu gehören die 81 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in HANSA-Verantwortlichkeit am Strandkai, deren Erstbezug mit Blick auf Elbe, Elbphilharmonie und die Skyline der Hansestadt wir schon gespannt erwarten.

2023 wurde das Bauvorhaben mit großem Einsatz weiter vorangetrieben. Mitte des Jahres wurden dann der letzte Kran und die Mehrzahl der Gerüste abgebaut. Der Baustellencharakter unserer neuen Adresse Am Strandkai 5, 8, 14, 15 (+ Gewerbe 12+13) weicht also zunehmend ihrer ansprechenden Optik – z.B. der schön strukturierten und technisch anspruchsvoll ausgeführten Klinkerfassade auf der Nordseite. Die Vogelperspektive offenbart mit den Dachflächen ein weiteres Highlight der neuen Wohnanlage. Hier sind die Arbeiten des Garten- und Landschaftsbaus beinahe beendet, und ein Wackel-Wildschwein, das zukünftig für Spielvergnügen bei den Jüngsten sorgt, hat bereits einen festen Platz bekommen. Der Blick in den Innenbereich zeigt deutliche Fortschritte in den Wohnungen, Fluren, Treppenhäusern sowie der Tiefgarage. Letzte Ausstattungsmerkmale wurden mithilfe der errichteten Musterwohnung besichtigt und entschieden. Die ersten Küchen sind montiert, die Wohnungseingangstüren sind justiert, mit der Verlegung des Balkonbelags wurde begonnen. Die ersten Probeläufe der technischen Anlagen haben ebenfalls stattgefunden.

Wir befinden uns also auf der Zielgeraden. Stetiger Begleiter waren und sind zwar noch immer die sehr besonderen Herausforderungen des Projekts,



wie z.B. die Lage auf dem nahezu vollständig von Wasser umgebenen Grundstück und die unmittelbare Nähe zu den umliegenden Baustellen. Eine entsprechend anspruchsvolle Logistik gestaltete Abläufe und Koordination zunehmend komplexer, und in einzelnen Teilbereichen ließen sich Verzögerungen deshalb nicht vermeiden. Das „Willkommen am Strandkai“ steht jedoch kurz bevor, und wir freuen uns darauf, aus vielen neuen Mieter*innen eine gute Haus- und Quartiersgemeinschaft wachsen zu sehen.

Maßnahmen im Morellenquartier – Fortschritt und Stimmung positiv!



Ein Aspekt der groß und langfristig angelegten Quartiersentwicklung in Marienthal ist die umfassende Bestandssanierung. In 4 Bauabschnitten werden unsere Wohnanlagen mit zahlreichen Maßnahmen vor allem unter energetischen Gesichtspunkten bis 2027 zukunftsfähig aufgestellt. Eine Zusammenfassung für das Jahr 2023.

Im 1. Bauabschnitt (Rauchstraße 120–124c) wurden die Gebäude nach Restarbeiten an der Fassade im April abgerüstet und die Balkone zur Nutzung freigegeben. Es folgten Tiefbauarbeiten und Sockeldämmung sowie die Erneuerung der Hauseingänge. Ende Februar war mit der Strangmodernisierung begonnen, im November war sie dann in allen 30 Wohnungen abgeschlossen worden. Zum Ende des Jahres waren auch die Treppenhäuser modernisiert, Glasfaser und die neue Multimediainstallation gingen in Betrieb.

Im 2. Bauabschnitt (Rauchstraße 114–118c/126–128) konnten die Bauleistungen trotz weiter stark gestiegener Preise im bestehenden Kosten-

rahmen ausgeschrieben und vergeben werden. Anfang Juni folgte dann der Start der Fassadenmodernisierung. Im Dezember konnte das Gebäude Rauchstraße 126–128 abgerüstet, zuvor bereits die Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert werden. In der Rauchstraße 114–118c mussten die bereits weit fortgeschrittenen Arbeiten dann allerdings wegen andauernder Minusgrade bis ins neue Jahr pausieren. Geplant war dagegen der Baustopp bei der Strangmodernisierung: Anfang September begonnen und Ende November in 18 von 42 Wohnungen abgeschlossen, ruhten die weiteren Bauaktivitäten über Weihnachten, damit unsere Mitglieder die Feiertage in der eigenen Wohnung verbringen konnten.

Für den 3. Bauabschnitt (Rauchstraße 108–112c und Morellenweg 6a–b) begann Anfang 2023 die Planung, Wohnungsbegehungen zwecks Bestandsaufnahme fanden im 2. Quartal statt. Dank planmäßiger Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen konnte die Bauausführung für den Frühsommer 2024 terminiert werden. Planungsbeginn für die Sanierung der 66 Wohnungen im 4. Bauabschnitt (Rauchstraße 93–97): Frühsommer 2025.

Über die einzelnen Bauabschnitte hinaus betreffen einige Maßnahmen auch das Gesamtquartier. So wurde 2023 planerisch an der Erneuerung des Nahwärmenetzes, der Stellplatzanlagen und der Außenanlagen gearbeitet. Die bauliche Umsetzung der ersten Maßnahmen in den Außenanlagen ist für 2024 vorgesehen.

Wir schaffen Ersatz!

Ein wichtiges Thema: Ersatzwohnungen und -neubauten für Mieter*innen aus den vom Rückbau betroffenen Gebäuden (Schimmelmanstraße 67 a–d und 69 a–d, Rauchstraße 124 d–e). So konnten z.B. mit Abschluss der Strangmodernisierung im 1. Bauabschnitt die ersten fertig modernisierten Wohnungen als Ersatzwohnraum angeboten werden. Nach den erfolgten bautechnischen bzw. energetischen Untersuchungen und letztgültigen Abstimmungen mit dem Bezirk werden der Rückbau und der Ersatzneubau im südlichen Teil des Morellenquartiers (betroffene Gebäude s.o.) für 2026 projektiert. Dabei erhärten sich derzeit Bebauungsvorschläge für eine kleinteilige 3-geschossige Bebauung in mehreren Baukörpern auf Basis des alten baulichen „Fußabdrucks“ – immer unter der Prämisse eines recht engen Kostenrahmens aufgrund gestiegener Preise und Zinsen.

Unser Fazit 2023: Die geplanten Maßnahmen konnten erfolgreich durchgeführt werden – trotz einiger Herausforderungen. So bereiteten die eingeschränkten räumlichen Kapazitäten wiederholt Schwierigkeiten. Außerdem verzögerte der lang anhaltende Frost im Winter 2022/23 Fassadenarbeiten und damit die Bepflanzung der Mietergärten im 1. Bauabschnitt. Doch auch wenn die Modernisierung eine hohe Belastung für jeden Einzelnen darstellt und nicht immer alles exakt nach Plan läuft, blieb und bleibt die Stimmung bei unseren Mitgliedern positiv. Schlussendlich überwiegt die Begeisterung über die neue Fassadengestaltung, neue Sanitäreinrichtungen und das Grün im eigenen Garten!

Haferblöcken auf der Zielgeraden: 35 neue Wohneinheiten fertiggestellt



Der Öjendorfer See in Sichtweite, ganz viel Grün ums Eck – die neuen Mieter*innen im noch jungen Quartier Haferblöcken wohnen naturnah. Stück für Stück wächst hier eine sozial und kulturell bunt gemischte Nachbarschaft. 2023 konnte hier erneut Richtfest gefeiert werden.

2 weitere Baufelder, 19 Reihenhäuser, 8 Duplexhäuser, insgesamt 35 neue Wohneinheiten: Das ist die HANSA-Bilanz 2023 für das Quartier Haferblöcken. Hier geht es mit großen Schritten voran, auch dank der seriellen und standardisierten Bauweise der Gebäude. Die sorgt – vor allem im Vergleich zu einer individuellen Planung – auch dafür, dass wir trotz schwieriger Umstände und der allgemein angespannten Lage im Bausektor die Kosten im Rahmen halten konnten. Wir freuen uns, die Häuser zu einer mietpreisgedämpften Anfangsmiete von 9,50 € pro Quadratmeter anbieten zu können. Ein Punkt, den auch Dirk Hinzpeter, Vorstand der HANSA, bei seiner Richtfestrede im letzten Sommer betonte.

Bereits 2016 war mit der Planung, 2019 mit dem Bau des Quartiers begonnen worden. 2020 wurde mit insgesamt 112 Reihenhäusern – 21 davon im Auftrag der HANSA – und 2 Mehrfamilienhäusern der 1. Bauabschnitt fertig. Insgesamt wird Haferblöcken 253 Reihenhäuser, Teile davon Duplexhäuser, sowie 2 Mehrfamilienhäuser umfassen, realisiert in einem Gemeinschaftsprojekt der beiden Baugenossenschaften HANSA und Bergedorf-Bille sowie der SAGA Unternehmensgruppe.



Im Sommer 2024 wird auch der letzte von den Genossenschaften verantwortete Bauabschnitt fertiggestellt sein. Dann kann die gesamte Nachbarschaft mit den Garten- und Dachterrassen, den vielen Gründächern und der unmittelbaren Nähe zum Öjendorfer See die gute „Draußen-Atmosphäre“ des Quartiers genießen.

Dudenweg 2023 im Zeichen des 3. Bauabschnitts



nimmt Schritt für Schritt Gestalt an. Eine Herausforderung für die Bauarbeiten stellt die auf dem Gelände nur begrenzt zur Verfügung stehende Fläche dar. So muss beispielsweise stets der alte – und unter Nachhaltigkeitsaspekten unbedingt erhaltungswürdige – Baubestand berücksichtigt werden. Entsprechend wurden die aufwendigen Erd- und Rohbauarbeiten in mehrere Abschnitte geteilt.

Die Arbeiten verliefen dem Zeitplan entsprechend: Ende 2023 konnte das erste Gebäude eingedeckt werden, in 2 Gebäuden startete der Innenausbau. Voraussichtlich im 3. Quartal 2024 werden die ersten neuen Mieter*innen einziehen können.

____ Noch 2022 war der Abriss von 20 Reihenhäusern erfolgt. Weitere vorbereitende Maßnahmen läuteten den zunächst letzten Neubauabschnitt in der Quartiersentwicklung Dudenweg ein.

Anfang 2023 war schließlich Baustart: 5 Mehrfamilienhäuser, darin zukünftig 80 Wohnungen mit Größen von 45–92 m² (teilweise öffentlich gefördert) sowie eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen werden hier entstehen. Die Mischung aus energetisch sanierten Gebäuden (bereits 272 der Bestandswohnungen wurden bis Ende 2023 modernisiert) und energieeffizienten Neubauten

Schon auf den Dächern der Bestandsgebäude unterstützen Sonnenkollektoren die Energiegewinnung. Und auch auf den Dachflächen der 5 neuen Mehrfamilienhäuser wurden 2023 die Voraussetzungen für Photovoltaikanlagen geschaffen. In Kooperation mit unserem Versorgungspartner Green Planet Energy werden wir im 3. Bauabschnitt ein Mieterstrommodell realisieren können, durch das die Bewohner*innen von einem günstigen Strompreis profitieren und wir als HANSA unsere Pläne zum Klimaschutz weiter voranbringen.

Gute Versorgung in der Bengelsdorfstraße – was lange währt ...

Seit dem Brand einer Gewerbeeinheit im Dezember 2015 beschäftigt sich die HANSA mit einer sinnvollen und perspektivisch langfristigen Nachnutzung auf der entstandenen Freifläche in der Bengelsdorfstraße. An erster Stelle standen dabei die Interessen unserer Mitglieder.

130 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten umfasst das HANSA-Quartier in Bramfeld. Für das nach dem Brand ungenutzte Areal galt es, eine neue Lösung zu finden. Eine Wohnbebauung war hier von vornherein ausgeschlossen, da über das Gelände eine Hochspannungsleitung führt.

Verschiedene Varianten wurden für das Flurstück in Betracht gezogen:

- Grün- und Gartennutzung für die Bewohner*innen der HANSA-Gebäude
- Planung und Bau einer Gewerbeeinheit durch die HANSA, die anschließend vermietet wird
- Vergabe der Grundstücksfläche im Rahmen eines Erbbaurechts

Im Sinne unserer Mitglieder haben wir uns für die letztgenannte Möglichkeit entschieden, und wir sind froh, mit der REWE Märkte 14 GmbH einen verlässlichen Partner für das Quartier gewonnen zu haben.

Welche Vorteile bringt in diesem Fall ein Erbbaurechtsvertrag?

Als Eigentümerin ist die HANSA Erbbaurechtsausgeberin und stellt das Grundstück einem Erbbauberechtigten zur Verfügung. Damit ist eine langjährige Nutzung des Grundstücks ohne Eigentumsverlust gesichert, da es nach der Nutzung wieder an die HANSA zurückfällt.

Der Erbbauberechtigte – hier hatte es schon früh erste Kontakte zu REWE/PENNY gegeben – plant und baut auf eigene Rechnung und eigenes Risiko einen neuen Supermarkt auf dem Gelände. Dabei finden konzeptionelle Planung und Bau in enger Abstimmung mit uns statt. Das unternehmerische Risiko liegt allein bei REWE/PENNY. Durch den Bau des Supermarkts wird der bestehende Bedarf der Quartiersnachbarschaft und deren Versorgung langfristig sichergestellt. Nicht zuletzt werden langfristig gesicherte Einnahmen generiert, die in neue Investitionen der HANSA fließen können und somit



allen Mitgliedern zugutekommen. Der vereinbarte Erbbauszins wurde aufgrund der langen Vertragslaufzeit wertgesichert, d.h., er ist Anpassungen unterworfen.

Die seit 2018 laufenden Verhandlungen mit REWE konnten Ende 2020 mit der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags abgeschlossen werden. Im Juli 2023 wurde das Grundstück – eine rund 2.300 m² große Teilfläche des ursprünglichen Flurstücks 6368 – übergeben. Zur geplanten Eröffnung des PENNY-Markts gegen Ende 2024 werden die Anwohner*innen dann keine langen Wege zum nächsten Supermarkt mehr auf sich nehmen müssen. Ein Gewinn fürs Quartier und für die HANSA!



Modernisiert, zukunftsfähig.

Der Fahrstuhl ist jetzt endlich klar, das war ein dreifaches Hurra!



Luise Balsam

Mieterin in der HANSA-Wohnanlage Turnierstieg

Einmal Kompletttausch: neue Aufzüge im Turnierstieg



— rung – dem Herzstück der Aufzugsanlage – unkalkulierbare Ausfälle und lange Lieferzeiten für Ersatzteile vermieden werden.

Zwei Varianten wurden erwogen und geprüft: eine Teilerneuerung der Steuerung und eine Kompletterneuerung der Anlage. Mit der Entscheidung für eine komplette Erneuerung sind wir sehr zufrieden, denn sämtliche Bauteile wie Kabine, Antrieb und Steuerung werden optimal aufeinander abgestimmt und können die aktuellen Sicherheitsanforderungen bestmöglich erfüllen.

Das Jahr 2022 stand im Zeichen der Projektschreibung und Verhandlungen mit Fachfirmen, noch im Dezember wurden die Aufträge erteilt. In den Sommermonaten 2023 konnten die Arbeiten dann in zwei Etappen (Juni/Juli und August/September) ausgeführt werden. Glücklicherweise sind die Objekte Turnierstieg 37 und 39 im Dachgeschoss miteinander verbunden, sodass die Bewohner*innen der oberen Stockwerke den Nachbaraufzug nutzen konnten. Die jeweils sechs bis sieben Wochen Ausfallzeit ließen sich also gut überbrücken. Zusätzlich wurden auf jedem Stockwerk Stühle für kleine Pausen aufgestellt, körperlich eingeschränkte Mitglieder mit Tragediensten unterstützt. Die Resonanz der unmittelbaren Nachbarschaft war dann auch insgesamt sehr verständnisvoll.

Den technischen Neuerungen in beiden Treppenhäusern folgte schließlich noch die optische Auffrischung mit einem neuen Anstrich, so dass die Arbeiten zur Zufriedenheit aller abgeschlossen werden konnten.

— **Aufzugsanlagen sind technologisch hochkomplex. Für maximale Sicherheit und zuverlässige Verfügbarkeit müssen viele Bauteile perfekt aufeinander abgestimmt sein. Manchmal braucht es dazu eine Rundumerneuerung.**

Die beiden Aufzugsanlagen in unseren Objekten Turnierstieg 37 und 39 bedienen jeweils neun Etagen. Von EG bis ins 8. OG sind die 27 Wohnungen stufenlos mit dem ebenerdigen Eingang verbunden. Leider verzeichneten wir in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich viele Störungen, denn die Aufzugs konstruktion war in der Vergangenheit in mehreren Teilschritten ausgeführt worden, nicht alle Teile passten optimal zusammen. Angesichts einer durchschnittlichen Laufzeit von weniger als 14 Jahren sahen Aufzugsfachberater wie Wartungsfirma dringenden Handlungsbedarf. Nur so können bei der Steue-

Stück für Stück geht es weiter: Strangsanierung Tilsiter Straße

Schon seit Jahren wie auch in Zukunft steht die Sanierung des älteren HANSA-Gebäudebestands im Fokus unseres Tuns. So investieren wir in unterschiedliche Maßnahmen, um unsere Gebäude und Wohnungen zukunftsfähig zu erhalten.

Dazu gehört, die Energieeffizienz im Blick zu behalten. Und so waren auch energetische Maßnahmen fester Bestandteil der Strangsanierungen in der Tilsiter Straße, die 2023 fortgeführt wurden. Wie schon in den Nachbargebäuden standen in den Hauseingängen 4c und 6a-c zwischen April und November folgende Arbeiten auf der Agenda:

- Entfernung alter Entsorgungs- und Versorgungsleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen nach aktuellen technischen Vorgaben
- Komplettsanierung der Bäder mit neuen Fliesen und modernen Sanitärobjekten
- Optimierung der Brandschutzmaßnahmen durch Ertüchtigung der Brandschottungen
- Volumenstromregulierung für bedarfsgerechte Wärmeversorgung



- Verbesserung der Dämmleistung durch neue Wohnungseingangstüren und neue Dämmung der Kellerdecken
- Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung im Treppenhaus

In der Tilsiter Straße 4c wurde außerdem das durch einen Feuchtigkeitsschaden in Mitteleidenschaft gezogene Hauswartbüro renoviert.

Immer schon Jahre im Voraus zu denken ist uns bei allen Maßnahmen wichtig. Das gilt z. B. für die Bäder: Hier konnten die Mitglieder bei der Neugestaltung zwischen Wanne und Dusche wählen. Letzteres ist vor allem für ältere Menschen wichtig,

denn tatsächlich ist das Verletzungsrisiko in einer Dusche deutlich geringer als in Badewannen. Die größte Erleichterung bieten ebenerdige Exemplare, die wir auf Wunsch in den Wohnungen im EG einbauen konnten. Selbst wenn noch keine akute körperliche Beeinträchtigung besteht, ist es doch ein beruhigender Gedanke, auch in höherem Alter in der gewohnten Umgebung gut zurechtzukommen.

Und Langfristigkeit geht über den reinen Wohnkomfort hinaus. So werden bei den aktuellen Sanierungsmaßnahmen in jede Wohnung sogenannte Leerröhrchen eingezogen, Mikroröhrchen mit nur etwa 7 mm Durchmesser. Zu einem späteren Zeitpunkt kann so auf Glasfaser – für eine besonders leistungsstarke und wenig störanfällige Internetverbindung – umgerüstet werden, ohne dass erneut Wände aufgerissen werden müssen.

Strangsanierungen bleiben in der Wandsbeker Nachbarschaft auch 2024 ein Thema – in diesem Jahr werden die Arbeiten im Gebäude Lesserstraße 129–133 ausgeführt.

Eupener Straße: besondere Bedingungen für Balkonsanierung

Bei älteren Gebäuden des HANSA-Bestands erwarten uns häufig spezielle Herausforderungen, wenn es um Sanierungsmaßnahmen geht. So auch in der Eupener Straße 3–17, wo 2023 die Balkone im Fokus standen.

Im Jahr 1938 wurde das Wohngebäude mitten im Stadtteil Dulsberg erbaut. Inzwischen knapp 86 Jahre alt, ist es dem Bestands- bzw. Denkmalschutz untergeordnet. Das bedeutet: Bei Modernisierungen sind besondere Auflagen zur Erhaltung des Milieuschutzes zu beachten. So muss die Optik erhalten bleiben, die zu verwendenden Materialien müssen selbstverständlich nachhaltig und dem heutigen Stand der Technik entsprechend ausgewählt werden.

Im vergangenen Jahr wurde mit der Sanierung der nach Südwesten ausgerichteten Balkone in den Hausnummern 3–9 begonnen. 2024 sind die Hausnummern 11–17 an der Reihe und werden auch in diesem Jahr fertiggestellt.

Grundsätzlich bedeutet eine Sperrung der Balkone und die damit einhergehende Einrüstung eine nicht zu unterschätzende Einschränkung für die Bewohner*innen über mehrere Monate. Mit einem Baustart im Spätsommer konnten wir sicherstellen, dass noch genügend Sonnenlicht die Wohnungen erreicht und die Arbeiten nicht über die Wintermonate hinweg stattfinden mussten.

Die Maßnahmen der Balkonsanierung im Detail:

- Bei der umfangreichen Fugensanierung und Aufarbeitung des Balkonbodens wurde die gesamte Bodenestrichfläche wiederhergestellt und eine neue Beschichtung aufgebracht
- Eingemauerte Stahlträger wurden freigelegt und mit Rostschutz behandelt. Die Montage in-



nenseitiger Stahlstreben hat Tragfähigkeit und Langlebigkeit der Balkone verbessert

- Neue Entwässerungsleitungen auf allen Etagen und Bodenüberläufe trotz Witterung und Wasser, ohne die Ästhetik der Balkone zu beeinträchtigen
- Innenseitig haben die Balkone einen neuen Anstrich unter Einsatz von umweltfreundlichen, wasserbasierten Lacken erhalten

Ein Teil der Bewohnerschaft kann den Sommer 2024 dann bereits auf sanierten Balkonen genießen, Ende des Jahres werden die Arbeiten schließlich komplett abgeschlossen sein. Und der Stadtteil Dulsberg wahrt weiterhin sein einmaliges Äußeres.

Gute Belüftung, mehr Ruhe: neue Fenster im Bergedorfer Heerweg



_____ Nicht immer ist es nur das Alter, das neue Fenster notwendig macht – im Quartier Rothenburgsort rollen die Gründe für den Austausch auf Schienen.

Die Ankündigung der Deutschen Bahn, den Schienenverkehr im Bereich Rothenburgsort auszubauen, war der Auftakt für eine Reihe von Besichtigungen in unseren Wohnhäusern Bergedorfer Heerweg, Rothenburgstraße und Ausschläger Allee. 2021 begutachteten Experten eines Schallschutzbüros die HANSA-Objekte und ermittelten, welche Schallschutzmaßnahmen die zunehmende Geräuschbelastung durch den Zugverkehr ausgleichen könnten. Die Empfehlung: eine Fenstererneuerung, die aus einem von der DB bereitgestellten Fördertopf mitfinanziert werden sollte. Damit die HANSA diese Fördergelder in Anspruch nehmen konnte, mussten zwingend die exakten Dezibelwerte vor Ort ermittelt und die Sanierung von Fenstern und Außenluftdurchlässen mit erhöhten Schallschutzwerten ausgeführt werden.

2023 war das Gebäude Bergedorfer Heerweg 4-8 aus dem Jahr 1954 an der Reihe. Fenstererneuerungen in zwölf Wohnungen pro Hauseingang und in den Treppenhäusern standen auf dem Plan. Im Juni begann die beauftragte Fachfirma mit den Aufmaßen der einzelnen Fenster. Es folgte zum einen die Bestellung der neuen Kunststofffenster mit deutlich besseren Isolations- und Schallwerten. Zum anderen wurde ein Lüftungskonzept erstellt. Denn: Wo Fenster besonders gut dicht halten, muss auf andere Weise für einen guten Luftaustausch gesorgt werden. Das gewährleisten Lüftungsöffnungen in der Gebäudehülle, sogenannte Außenluftdurchlässe (ALD), durch passive Frischluftzufuhr und natürliche Temperatur- und Druckunterschiede zwischen Wohnung und Außenbereich. Diese freie Lüftung über ALD funktioniert rein witterungsabhängig und ohne weiteren (elektrischen) Ventilator.

Nach einer kleinen Verzögerung durch Lieferengpässe bei den Glasscheiben konnte der Austausch Ende August schließlich beginnen. In zwei bis zweieinhalb Tagen pro Wohnung wurden die alten Fenster fachgerecht aus-, die neuen direkt im Anschluss eingebaut. Alle Arbeiten verliefen reibungslos und ohne nennenswerte Beschädigungen an Mauerwerk oder Fensterbänken. An dieser Stelle bedanken wir uns außerdem herzlich bei den beteiligten Mitgliedern für die problemlose Terminabsprache und die gute Kooperation.

Im Bekkamp außen wieder „hui“: dank Fassadenreinigung!



_____ Vor knapp 20 Jahren war saniert worden – Fassadendämmung inklusive. Wind und Wetter haben der Optik jedoch über die Jahre zugesetzt, eine gründliche Reinigung war fällig.

Ein neues Wärmeverbundsystem hatte 2005 im Zuge der Modernisierung in unserem Objekt Bekkamp 51-61 Einzug gehalten. Die Dämmung tut einen optimalen Dienst, hat durch ihre Lage an der Wetterseite und zum herrlichen Baumbestand hin jedoch äußerlich etwas gelitten.

Deshalb wurde die Fassade in der ersten Junihälfte 2023 gereinigt – und das so umweltfreundlich wie möglich: Vorrangig kam „Wasser pur“ mit geringem Druck zum Einsatz. Bei besonders starken Verschmutzungen nutzten wir zugelassene Reinigungszusätze, die dann aufgefangen, abgesaugt und wiederaufbereitet wurden.

Vier bis sieben Etagen und eine entsprechende Höhe bedeuten eine echte Herausforderung bei der Reinigung. In Kombination mit der schmalen Grundstücksfläche sind manche Gebäudeteile mit normalen Steigern nicht zugänglich. Weil wir allzu großen Aufwand und entsprechende Kosten vermeiden wollten, kam eine Straßensperrung plus Umverlegung der Bushaltestelle und provisorische Ampelanlage nicht infrage. Stattdessen kam für einige Arbeitstage eine Spezialbühne mit 27 m Arbeitshöhe zum Einsatz. Auch im Vergleich zu einer Einrüstung für die Malerarbeiten war diese Lösung deutlich günstiger.

Zum Abschluss der Arbeiten wurde die Fassade noch einmal geprüft und kleinere Beschädigungen wurden behoben, damit daraus keine größeren Probleme erwachsen. So mussten wir uns um einige Spechtlöcher kümmern – unsere geflügelten Nachbarn scheinen Gefallen an der Wohnanlage zu finden! Wie auch unsere Mitglieder, die sich jetzt wieder an einer frischen Fassade erfreuen können.

Übrigens: Grundsätzlich reinigen wir nur dort, wo tatsächlich Bedarf besteht. Sind Flächen sauber, weil sie z.B. witterungsgeschützt sind, kommen unsere Reinigungsteams an anderem (Wohn-)Ort und anderer Stelle zum Einsatz.



_____ In den vier Jahren von 2020 bis 2023 wurde unser Land, die HANSA und damit jede*r Einzelne von uns vornehmlich durch äußere Umstände beeinflusst, vor allem durch die Corona-Pandemie, den Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und die hohe Inflation. An die dadurch entstandene „neue Normalität“ musste sich auch die HANSA anpassen.

Nachdem bereits in den Vorjahren der Strategiewechsel weg vom Neubau hin zur verstärkten Modernisierung und Instandsetzung des eigenen Wohnungsbestands unter Berücksichtigung der Erfordernisse der politischen Vorgaben zur künftigen Klimaneutralität getroffen und in die Wege geleitet worden war, wurden im Jahr 2023 unter Berücksichtigung der neuen Strategie mehrere Projekte vorangebracht.

Voraussetzung für die Umsetzung der künftigen Strategie war und ist, dass sich die Mitarbeitenden der HANSA und der Vorstand intensiv mit den geänderten Erfordernissen auseinandersetzen, um das bestmögliche Ergebnis für die Mitglieder zu erzielen und auch in Zukunft eine sichere, gute und vergleichsweise günstige Wohnraumversorgung sicherzustellen. Damit der Aufsichtsrat diese Themen gut begleiten kann, haben sich die Mitglieder intensiv mit diversen wohnungswirtschaftlichen Themen auseinandergesetzt.

In zwei Klausurtagungen des Aufsichtsrats und einem Kolloquium mit Vorstand und leitenden Mitarbeitenden, der Arbeitstagung des VNW, aber auch im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen wurden die gesetzlichen Anforderungen (u.a. Gebäudeenergiegesetz) und verschiedene Möglichkeiten insbesondere der energetischen Ge-

bäudeoptimierung und die Auswirkungen auf das Portfoliomanagement betrachtet.

Naturgemäß kann der Aufsichtsrat, neben seiner Aufsichtsfunktion, den Vorstand nur beratend begleiten. Im Tagesgeschäft sind die Mitarbeitenden und der Vorstand gefordert. Um hier auch künftig gute Ergebnisse im Interesse der Mitglieder zu erreichen, ist eine noch engere Vernetzung und abteilungsübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der HANSA sinnvoll. Daher freuen wir uns als Aufsichtsrat sehr, dass im Jahr 2023 mit allen Mitarbeitenden das Richtfest für die neue moderne Geschäftsstelle der HANSA gefeiert werden konnte. Wir sind gespannt, wie sich die Arbeitswelt nach Bezug der neuen Räumlichkeiten Ende des Jahres 2024 entwickeln wird.

Zu den positiven Aspekten des Jahres 2023 bei der HANSA gehörte die Fertigstellung der Wohnungen im Pergolenviertel, Baufeld 8a, in Winterhude. Auch die noch im Bau befindlichen Vorhaben am Strandkai und am Öjendorfer See werden den Bestand der HANSA mit hochwertigem und für Hamburger Verhältnisse günstigem Wohnraum ergänzen. Die anspruchsvollen Quartiersentwicklungen in Marienthal und im Dudenweg tragen weiter zu einem zukunftsfähigen Wohnungsbestand bei.

Bei einer Wohnungsbaugenossenschaft ist ein gutes Miteinander in den Quartieren und die Förderung des Gemeinschaftsgefühls nicht nur ein in der Satzung festgeschriebenes Ziel, sondern auch Kern der Identität der HANSA. Der Aufsichtsrat berät und unterstützt den Vorstand hier bei der Initiierung und Durchführung gemeinschaftsfördernder Aktivitäten, da es uns wichtig ist, in Zeiten, in denen verstärkt Einzelinteressen in der Gesell-

schaft in den Vordergrund treten, alle Mitglieder gleich gut mit Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig soziale Unterstützung durch Förderung des Gemeinschaftssinns zu bieten.

Diese Themen alle gut im Griff zu behalten, erfordert nicht nur hohe fachliche Kompetenz und Einsatz von allen Beteiligten, sondern auch ein belastbares finanzielles Fundament. Der Aufsichtsrat konnte sich in zehn gemeinsamen Sitzungen und vertieft durch die Befassung des Prüfungsausschusses mit dem Jahresabschluss 2022 und dem Wirtschafts- und Finanzplan 2024 davon überzeugen, dass dieses bei der HANSA vorhanden ist und für die Zukunft genügend Freiraum bietet, um bekannten, aber auch möglicherweise kurzfristig neu hinzukommenden Herausforderungen begegnen zu können.

Der Prüfungsbericht des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), der unsere eigenen Erkenntnisse bestätigte, wurde zur Kenntnis genommen und gemeinsam mit dem Vorstand die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Der Revisionsbericht und die Geschäfts- und Risikostrategie waren außerdem Teil unserer turnusmäßigen Prüfungstätigkeit.

Neben dem schon erwähnten Prüfungsausschuss kamen auch der Bau- und der Mitgliederausschuss zu mehreren Sitzungen zusammen. Diese beschäftigten sich mit den laufenden und geplanten Bau- und Modernisierungsprojekten und Aspekten der Mitgliederförderung.

Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllen die seit August 2009 in § 36 (3) Kreditwesengesetz normierte Sachkunde für die Tätigkeit im Aufsichts-

ratsgremium und kamen ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten vollumfänglich nach.

Der vorliegende Jahresabschluss 2023 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstands 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 2023 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand, bei den Mitarbeitenden der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement rund um die HANSA und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg, April 2024

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 Wohnungsbestands 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 31.12.2023 über 9.945 eigene Wohnungen, 77 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.986 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 nach wie vor merklich. Es kommt zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zu der Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Darüber hinaus dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau, und es bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können zukünftige Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch

auf die Immobilienbranche insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % zurückgegangen (Statistisches Bundesamt), und in ihrem Frühjahrsgutachten korrigieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognose gegenüber ihrem Herbstgutachten für das Jahr 2024 deutlich nach unten und erwarten nur noch eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %. Für das Jahr 2025 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,4 % angenommen.

Auch wenn die Inflationsrate in Deutschland im Laufe des Jahres 2023 deutlich auf 3,7 % im Dezember 2023 zurückgegangen ist, so liegen die Verbraucherpreise im Jahresmittel mit 5,9 % noch deutlich über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank in Höhe von 2,0 %. Für das Jahr 2024 wird eine Inflationsrate von durchschnittlich 2,3 % prognostiziert.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verbleiben in Deutschland weiterhin auf einem hohen Niveau. Sie sind im vierten Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Damit hat sich der andauernde beispiellose Preisanstieg zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich für Hamburg für das erste Halbjahr 2023 eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg erneut über der Entwicklung auf Bundesebene. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im Jahr 2023 um 2,0 % auf einen neuen Höchststand von 1.348.300 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 aufgrund des positiven Wanderungssaldos kontinuierlich an. Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamts Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2.024.000 Einwohner*innen ansteigen.

Das Bevölkerungswachstum ist insbesondere aufgrund der steigenden Fachkräftenachfrage von Bedeutung. Laut Handelskammer-Fachkräfte-monitor zeichnet sich in Hamburg ein zunehmender Fachkräftengpass ab. Die Prognosen gehen für das Jahr 2035 von 133.000 fehlenden Personen aus. Bereits heute ist der Fachkräftemangel für bestimmte Berufsgruppen bei der HANSA spürbar.

Ende 2022 gab es in Hamburg rund 993.000 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.

Infolge anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen wurde in Hamburg der Bau von insgesamt nur noch 5.404 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen nicht erreicht. Mit ihrer Neubautätigkeit hat die HANSA stets partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses unterstützt.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren. Jedoch werden im Jahr 2040 rund 28 % der Hamburger Bevölkerung 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.

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 39 % der in Hamburg lebenden Personen haben einen 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 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	61.500	60.800	59.000
Instandhaltungsaufwendungen	28.400	25.300	25.000
Zinsaufwendungen	6.100	5.800	5.600
Jahresüberschuss	4.200	9.300	8.200

Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresüberschuss von 9,3 Mio. €. Die positive Abweichung zur Planung resultiert überwiegend

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

Instandhaltung

Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2023	2022
Aufwand in T€	25.300	25.000
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	3,16	3,16

Modernisierungen

Durch kontinuierliche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 8,0 Mio. €.

Diese entfielen im Wesentlichen auf umfangreiche energetische Modernisierungen von 2 Gebäuden 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 2023 insbesondere von der 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 Projektgrundstücks 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 Flüchtlinge 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 errichten die Projektbeteiligten weitere 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. Die Fertigstellung von 35 Wohnungen erfolgte im September 2023. Weitere 20 Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst 2024 an die Mieter*innen übergeben.

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*innen 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 Wohnungen wurden nach Fertigstellung im August 2023 an die Mieter*innen übergeben.

Auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek errichtet die HANSA ihre neue Geschäftsstelle. Nach dem Rückbau der bestehenden 40 Wohnungen konnte im Februar 2022 mit den Arbeiten zur Errichtung des neuen Gebäudekomplexes – bestehend aus Geschäftsstelle, einem Nachbarschaftstreff für die Mitglieder und 14 Wohnungen – begonnen werden. Auf dem Grundstück in Hamburg-Barmbek mit dem bestehenden Betriebsgebäude 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 Bewohner*innen 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 Verkehrsberuhigungskonzepts werden die öffentlichen Straßen zum Teil überplant und Quartierstiefgaragen errichtet.

Ein Teil der zu erhaltenden Bestandsgebäude wurde bereits umfangreich energetisch modernisiert sowie nicht mehr zukunftsfähige Gebäude durch Neubauten ersetzt.

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



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 wurden 30 Wohnungen aus dem Jahr 1962 bis zum vierten Quartal 2023 umfangreich energetisch modernisiert, und im Inneren der Gebäude wurden Strangsanierungen vorgenommen. Der zweite Bauabschnitt umfasst weitere 42 Wohnungen. Mit der Modernisierung konnte im zweiten Quartal 2023 begonnen werden.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 6,6 Mio. € auf 28,0 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahrs 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 grundsätzlich 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	527.913,9	94,5	490.115,0	89,2	37.798,9
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	30.596,5	5,5	59.566,6	10,8	-28.970,1
Gesamtvermögen	558.510,4	100	549.681,6	100	8.828,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	196.883,4	35,3	188.411,9	34,3	8.471,5
langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	7.176,0	1,3	7.737,3	1,4	-561,3
Spareinlagen	25.212,2	4,5	31.141,2	5,7	-5.929,0
Darlehen	288.458,7	51,6	283.503,4	51,6	4.955,3
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	4.822,6	0,9	2.854,6	0,5	1.968,0
andere Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	35.957,5	6,4	36.033,2	6,5	-75,7
Gesamtkapital	558.510,4	100	549.681,6	100	8.828,8

Das Anlagevermögen beträgt 94,5 % der Bilanzsumme. Es ist zu 98 % durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Darüber hinaus sind langfristige Vermögenswerte in Höhe von 10,2 Mio. € kurzfristig finanziert. Vor dem Hintergrund bestehender Beleihungsspielräume ist die Vermögenslage geordnet.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie eine Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der flüssigen Mittel und Bausparguthaben, gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um 8,5 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 9,3 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,5 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,3 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 34,3 % im Vorjahr auf 35,3 % Ende 2023 angestiegen.

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*innen 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*:

	2023 T€	2022 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	9.319,7	8.209,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	11.282,7	10.966,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-561,3	-162,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	20.038,6	19.013,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	1.968,0	384,2
Veränderung sonstiger Aktiva	-919,2	-1.623,0
Veränderung sonstiger Passiva	-75,7	5.308,4
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	-107,1	-310,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.037,5	5.335,8
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-221,2	-188,8
Ertragsteueraufwand	318,6	221,5
Ertragsteuerzahlungen	-318,6	-221,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.720,9	27.919,8
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-101,6	-60,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-49.866,3	-36.428,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-140,4
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	23,4	20,9
Rückzahlungen aus Bausparverträgen	5.824,3	0,0
Einzahlungen auf Bausparverträge	-134,6	-136,7
Ein- und Auszahlungen von Finanzmittelanlagen im Rahmen der Finanzdisposition	5.000,0	-5.000,0
Erhaltene Zinsen	539,0	62,2
Erhaltene Beteiligungserträge	221,2	188,8
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	107,1	310,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	671,5	131,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37.716,0	-41.052,0
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben	481,7	745,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.390,4	52.776,7
Planmäßige Tilgungen	-13.895,4	-13.353,8
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-2.500,0	-10.760,6
Gezahlte Zinsen	-5.576,5	-5.398,0
Gezahlte Dividende	-1.329,9	-1.296,0
Veränderung langfristiger Sparmittel	-5.929,0	-260,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.358,7	22.453,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-16.353,8	9.321,3
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-16.353,8	9.321,3
Finanzmittelbestand am 01.01. des Geschäftsjahres	23.362,6	14.041,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	7.008,8	23.362,6

Die Einzahlungen aus Bau- und Investitionszuschüssen wurden erstmalig dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2023 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 4,9 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 (22,2 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (2,2 Mio. €) vorgenommen.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	12.132,5	12.072,8	59,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-2.157,2	-2.046,7	-110,5
Verwaltungsbetreuung	117,3	93,3	24,0
Finanzergebnis	593,0	56,3	536,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.413,2	-1.654,0	240,8
Neutrales Ergebnis	365,9	-90,3	456,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-318,6	-221,5	-97,1
Jahresüberschuss	9.319,7	8.209,9	1.109,8

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	35,3	34,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	4,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,46	7,30
Investitionen im Bestand p. a.	€/m ²	49,64	40,95
Mietausfallquote	%	1,7	1,5
Fluktuationsquote	%	6,3	6,7
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	32,0	31,8
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	1,8	1,9

Die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten betragen 2023 im frei finanzierten Wohnungsbestand 7,74 €/m² nach 7,63 €/m² im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 6,51 €/m² nach 6,24 €/m² im Vorjahr. Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2023 mit 9,83 €/m² 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 22 % hohen Anteil unseres Wohnungsbestands, 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 Risikomanagement-System. 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 es für unsere Mieter*innen zu einem Anstieg der Energiekosten kommen. Eine Erhöhung der Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter*innen übersteigen und zu Erlösausfällen insbesondere bei Einpersonnen- 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.

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.

Der Vorstand beobachtet laufend die vorgenannten Entwicklungen zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagement-Systems 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 hoher 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.

Liquiditätsgengpässe 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 und für variabel verzinsliche Sparmittel. Die Risiken 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 Portfoliomanagement-Systems gesteuert und durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen verbessert sowie mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich auf heutige Wohnstandards gebracht.

Für die Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Objekte durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem iterativen Prozess laufend validiert und bilden die Grundlage für eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben.

Ein wichtiges Ergebnis der Bestandsaufnahme ist, dass die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien für die Erreichung der Klimasziele höhere Bedeutung hat als die tatsächliche Gebäudeeffizienz. Daher prüft die HANSA mit innovativen Quartiersansätzen zur Absenkung der CO₂-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 in Erwägung gezogen. So können besonders geeignete Grundstücke zur Arrondierung und Neubebauung infrage kommen. 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 der Kriege in der Ukraine sowie in Israel und Gaza auf unser wirtschaftliches Umfeld ist 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 2024 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 5,5 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	63.900	60.800
Instandhaltungsaufwendungen	27.200	25.300
Zinsaufwendungen	6.500	5.800
Jahresüberschuss	5.500	9.300

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden im Jahr 2023 Erhaltungsinvestitionen in Höhe von 12,0 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Maßnahmen im Bestand in Höhe von 22,3 Mio. € vorgesehen.

Hamburg, den 23.04.2024
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Jana Kilian


Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2023



1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		124.865,44	75.784,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	451.416.007,61		429.603.250,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.408.608,52		1.455.403,91
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.097.667,34		605.646,41
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.181,66		177.269,99
5. Anlagen im Bau	68.147.497,54		53.827.457,48
6. Bauvorbereitungskosten	2.088.132,97	524.563.095,64	1.144.266,63
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.222.355,57		3.222.355,57
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.225.907,57	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		527.913.868,65	490.114.987,56
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		19.749.668,34	18.965.400,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	263.951,56		268.048,67
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.403,59		206.032,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.886.641,44	2.372.996,59	4.603.287,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.008.814,73		28.362.580,17
2. Bausparguthaben	1.140.790,94	8.149.605,67	6.830.492,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		324.271,68	330.805,60
Bilanzsumme		558.510.410,93	549.681.635,18

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	599.150,00		553.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	34.526.936,15		34.067.137,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 25.563,85 €/Vorjahr 19.562,99 €	91.000,00	35.217.086,15	114.750,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	19.815.000,00		18.875.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	140.486.000,00	160.301.000,00	133.466.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.605,73		5.558,08
2. Jahresüberschuss	9.319.729,97		8.209.935,93
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-7.960.000,00	1.365.335,70	-6.880.000,00
Eigenkapital insgesamt		196.883.421,85	188.411.881,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.175.977,00		7.737.336,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.822.631,92	11.998.608,92	2.854.574,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.938.242,03		225.492.578,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.556.110,29		58.010.871,92
3. Spareinlagen	28.013.564,71		34.601.368,23
4. Erhaltene Anzahlungen	22.390.795,93		19.756.665,87
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	315.598,59		225.895,31
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.511.209,26		11.657.914,81
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 31.770,55 €/Vorjahr 127.070,22 €	617.552,73	349.343.073,54	659.484,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		285.306,62	273.064,48
Bilanzsumme		558.510.410,93	549.681.635,18

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	80.846.967,41		77.410.072,20
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	213.001,18	81.059.968,59	188.254,57
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		784.268,04	1.910.213,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		141.122,47	101.996,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.315.217,20	1.833.534,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.915.588,85		38.393.440,31
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.015,19	39.923.604,04	11.585,17
Rohergebnis		44.376.972,26	43.039.045,86
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	9.038.464,99		8.149.742,16
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 211.742,91 €/Vorjahr 619.282,18 €	1.940.507,90	10.978.972,89	2.206.073,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.282.708,83	10.965.993,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.965.991,06	5.484.791,53
9. Erträge aus Beteiligungen	221.210,07		188.831,35
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	175,65		175,65
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	545.478,98	766.864,70	75.261,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 151.731,43 €/Vorjahr 147.940,63 €		5.827.745,10	5.614.273,40
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		318.619,69	221.510,48
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.769.799,39	10.660.928,90
15. Sonstige Steuern		2.450.069,42	2.450.992,97
16. Jahresüberschuss		9.319.729,97	8.209.935,93
17. Gewinnvortrag		5.605,73	5.558,08
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.960.000,00	6.880.000,00
19. Bilanzgewinn		1.365.335,70	1.335.494,01

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 Spareinlagen 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 3 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 2023 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	5 bis 12 Jahre
___ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 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 und zu erwartenden Belastungen aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, 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,

Jahresabschluss 2023



soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 Erfüllungsbetrags 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 1,82 % (im Vorjahr 1,78 %) zum 31.12.2023 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,82 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,74 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 15 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlich-

keiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. 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 31.12.2023	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023 €
	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	669.558,41	101.642,81	0,00	0,00	771.201,22
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	699.878.835,03	7.578.814,70	20.873,02	25.182.549,11	732.619.325,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	1.063.953,53	637.632,26	68.593,09	0,00	1.632.992,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.509.546,16	337.917,66	321.186,70	0,00	1.526.277,12
Anlagen im Bau	53.827.457,48	38.871.451,14	0,00	-24.551.411,08	68.147.497,54
Bauvorbereitungskosten	1.144.266,63	1.575.004,37	0,00	-631.138,03	2.088.132,97
Sachanlagen gesamt	765.752.524,33	49.000.820,13	410.652,81	0,00	814.342.691,65
Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.222.355,57	0,00	0,00	0,00	3.222.355,57
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	3.225.907,57	0,00	0,00	0,00	3.225.907,57
Anlagenvermögen insgesamt	769.647.990,31	49.102.462,94	410.652,81	0,00	818.339.800,44

01.01.2023 €	Abschreibungen				31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €				
593.773,82	52.561,96	0,00	0,00	646.335,78	124.865,44	75.784,59	
270.275.584,05	10.927.734,16	0,00	0,00	281.203.318,21	451.416.007,61	429.603.250,98	
6.825.002,55	46.795,39	0,00	0,00	6.871.797,94	1.408.608,52	1.455.403,91	
48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00	
458.307,12	145.611,33	68.593,09	0,00	535.325,36	1.097.667,34	605.646,41	
1.332.276,17	110.005,99	321.186,70	0,00	1.121.095,46	405.181,66	177.269,99	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.147.497,54	53.827.457,48	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.088.132,97	1.144.266,63	
278.939.228,93	11.230.146,87	389.779,79	0,00	289.779.596,01	524.563.095,64	486.813.295,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.222.355,57	3.222.355,57	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.225.907,57	3.225.907,57	
279.533.002,75	11.282.708,83	389.779,79	0,00	290.425.931,79	527.913.868,65	490.114.987,56	

Jahresabschluss 2023

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen sowie Kosten für die Erneuerung von Außenanlagen. Von den Herstellungskosten wurden Tilgungs- und Baukostenzuschüsse abgesetzt.

Die Zugänge bei den technischen Anlagen und Maschinen betreffen neben Baukosten für einen Eispeicher auch Investitionen in elektrische Ladestationen. Weiterhin wurden Kosten des Vorjahrs in Höhe von 69 T€ für die geplante Erneuerung der Multimediasversorgung aufgrund der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse abgeschrieben.

Die Abgänge bei den anderen Anlagen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen auch bereits im Vorjahr abbeschriebene Anschaffungskosten für bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Mit Fertigstellung wurden 2 Bauvorhaben mit 72 Wohnungen 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 unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten in voller Höhe noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

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	263.951,56 (268.048,67)	109.325,67 (110.095,29)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.403,59 (206.032,19)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.886.641,44 (4.603.287,85)	307.908,75 (371.949,21)
Gesamtbetrag	2.372.996,59 (5.077.368,71)	417.234,42 (482.044,50)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2023 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2023 €
Gesetzliche Rücklagen	18.875.000,00	940.000,00 (825.000,00)	19.815.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	133.466.000,00	7.020.000,00 (6.055.000,00)	140.486.000,00

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

Rückstellungen für:	T€
___ Leistungsabgrenzung	2.419
___ unterlassene Instandhaltung	916
___ Jubiläen der Mitarbeitenden	642
___ Hausbewirtschaftung	429
___ Urlaubsabgrenzungen	227
___ Verwaltungskosten u. a.	190

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	233.938.242,03 (225.492.578,28)	13.017.612,85 (12.227.115,65)	56.097.001,37 (66.153.822,47)	164.823.627,81 (147.111.640,16)	233.938.242,03 (225.492.578,28)	GPR* GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.556.110,29 (58.010.871,92)	1.957.194,71 (2.009.154,12)	8.273.070,18 (8.656.654,67)	44.325.845,40 (47.345.063,13)	54.556.110,29 (58.010.871,92)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	22.390.795,93 (19.756.665,87)	22.390.795,93 (19.756.665,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	315.598,59 (225.895,31)	315.598,59 (225.895,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.511.209,26 (11.657.914,81)	9.511.209,26 (11.657.914,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	617.552,73 (659.484,53)	617.552,73 (659.484,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	321.329.508,83 (315.803.410,72)	47.809.964,07 (46.536.230,29)	64.370.071,55 (74.810.477,14)	209.149.473,21 (194.456.703,29)	288.494.352,32 (283.503.450,20)	

* GPR = Grundpfandrechte

Jahresabschluss 2023



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	7.387.540,58	9.577.399,27
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	20.626.024,13	25.023.968,96
Spareinlagen insgesamt	28.013.564,71	34.601.368,23

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wurden Darlehen von 22.193 T€ valutiert und Umschuldungen von 2.197 T€ vorgenommen. Darüber hinaus wurden planmäßige Tilgungen von 13.895 T€ geleistet und Tilgungszuschüsse von 3.040 T€ vereinnahmt.

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 18.964 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 1.053 T€ aus Versicherungsschädigungen. Darüber hinaus sind 426 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 57 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 22.343 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten neben den sächlichen Verwaltungskosten auch Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung von 374 T€. Darüber hinaus sind 265 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 14.041 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 1 bis 61 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.420 T€.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeitende	47 (43)	18 (15)
technische Mitarbeitende	14 (16)	5 (5)
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	56 (54)	9 (10)
Gesamt	117 (113)	32 (30)

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 460 T€ vermehrt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2023	13.813
Zugänge	461
Abgänge	366
31.12.2023	13.908

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 Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstands.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Thomas Müller (Vorsitzender)
Ursula Schütt-Burmester (stellvertretende Vorsitzende ab 29.08.2023)

Jan Balcke
Enno Bruns
Boris Decker
Heike Dittwald
Stefanie Doering
Jutta Grittner-von Bargaen
Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender bis 29.08.2023)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Jahresabschluss 2023

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.03.2024 wurden 940.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 7.020.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von 5.605,73 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.365.335,70 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

	€
4 % Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.358.277,48
Vortrag auf neue Rechnung	7.058,22

Hamburg, den 26.03.2024
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Jana Kilian


Dirk Hinzpeter

Impressum

Konzeption und Redaktion

HANSA
Baugenossenschaft eG

Text und Gestaltung

endlichsommer GmbH

Bildnachweis

15_Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel GmbH
Ing.-Büro für Geotechnik
19_Fritzi Stuke
34, 35_Andreas Hopfgarten
54_HANSA Baugenossenschaft eG
alle anderen_Robert Schlossnickel



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.

Der Geschäftsbericht steht auf unserer Website hansa-wohnen.de als Download und somit digital lesbar zur Verfügung – für 0,0% Papierverbrauch.

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

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

