

Leinen los.



**HANSA**  
BAUGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2024

# Kennzahlen

**10.033**  
Wohnungen

	2024	2023
Wohnungen	10.033	9.945
Neubautätigkeiten	29,6 Mio. €	41,5 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	44,7 Mio. €	34,7 Mio. €

	2024	2023
Bilanzsumme	599,3 Mio. €	558,5 Mio. €
Jahresüberschuss	6,8 Mio. €	9,3 Mio. €
Eigenkapital	202,9 Mio. €	196,9 Mio. €

**44,7** Mio. €  
Modernisierung & Instandhaltung

**14.005**  
Mitglieder

	2024	2023
Anzahl der Sparer*innen	1.050	1.260
Spareinlagen	19,9 Mio. €	28,0 Mio. €

	2024	2023
Mitglieder	14.005	13.908
Geschäftsguthaben	35,8 Mio. €	35,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	33,8%	35,3%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	84,0 Mio. €	80,8 Mio. €

**19,9** Mio. €  
Spareinlagen

# Inhalt



**4-9**

Vorwort

**10-15**

Die Zukunft liegt im Beschreiten neuer Wege.

- 12 Feinschliff für die HANSA-Firmenzentrale
- 14 Willkommen im Heimathafen!

**16-31**

Die Zukunft liegt im behutsamen Umgang mit Ressourcen.

- 18 Das Ziel fest im Blick: HANSA-Klimaschutzstrategie
- 21 Gemeinsam stark: Die HANSA setzt auf Partnerschaften
- 22 Zukunft auf den Dächern der Stadt: Mieterstrom aus Photovoltaik
- 23 Starkregenereignisse 2024 – Herausforderungen und Perspektiven
- 26 Umdenken, anpassen, neu planen: Beensroadder in Lohbrügge
- 28 Aus Arbeitsplatz wird Wohnraum wird Klimaschutz: Umnutzung der ehemaligen HANSA-Zentrale
- 30 „Wir wollen kein ‚Das macht man so‘ – wir wollen ein Umdenken!“

**32-41**

Die Zukunft liegt im Bewusstsein für Verantwortung.

- 34 Erhalten, optimieren, nachhaltig gestalten: Modernisierungsmaßnahmen im Überblick
- 36 Energetisch verantwortungsvolle Modernisierung im Bestand: Starstraße
- 38 Zukunftsfähig modernisiert: Sievekingsallee 5
- 40 Besser parken: Sanierung der Garage Korachstraße

**42-53**

Die Zukunft liegt in der planvollen Gestaltung.

- 44 Neubau Starstraße: komfortabel festgemacht am HANSA-Heimathafen
- 46 Haferblöcken: auf gute HANSA-Nachbarschaft am Öjendorfer See
- 48 Dudenweg: Meilenstein in der Quartiersentwicklung
- 50 Neues Wohnglück in der HafenCity: HANSA am Strandkai

**54-65**

Die Zukunft liegt in der vielfältigen Gemeinschaft.

- 56 Tag der Nachhaltigkeit: Verantwortung für die Zukunft feiern
- 58 Feiern, Pflanzen, Filmerlebnis: lebendige HANSA-Nachbarschaft
- 60 Die HANSA in Bewegung: Ausfahrten 2024
- 62 10 Jahre Mein HANSA-Service: bewährte Unterstützung mit System
- 64 Neue Satzung für die HANSA

**66-69**

Bericht des Aufsichtsrats

**70-83**

Lagebericht 2024

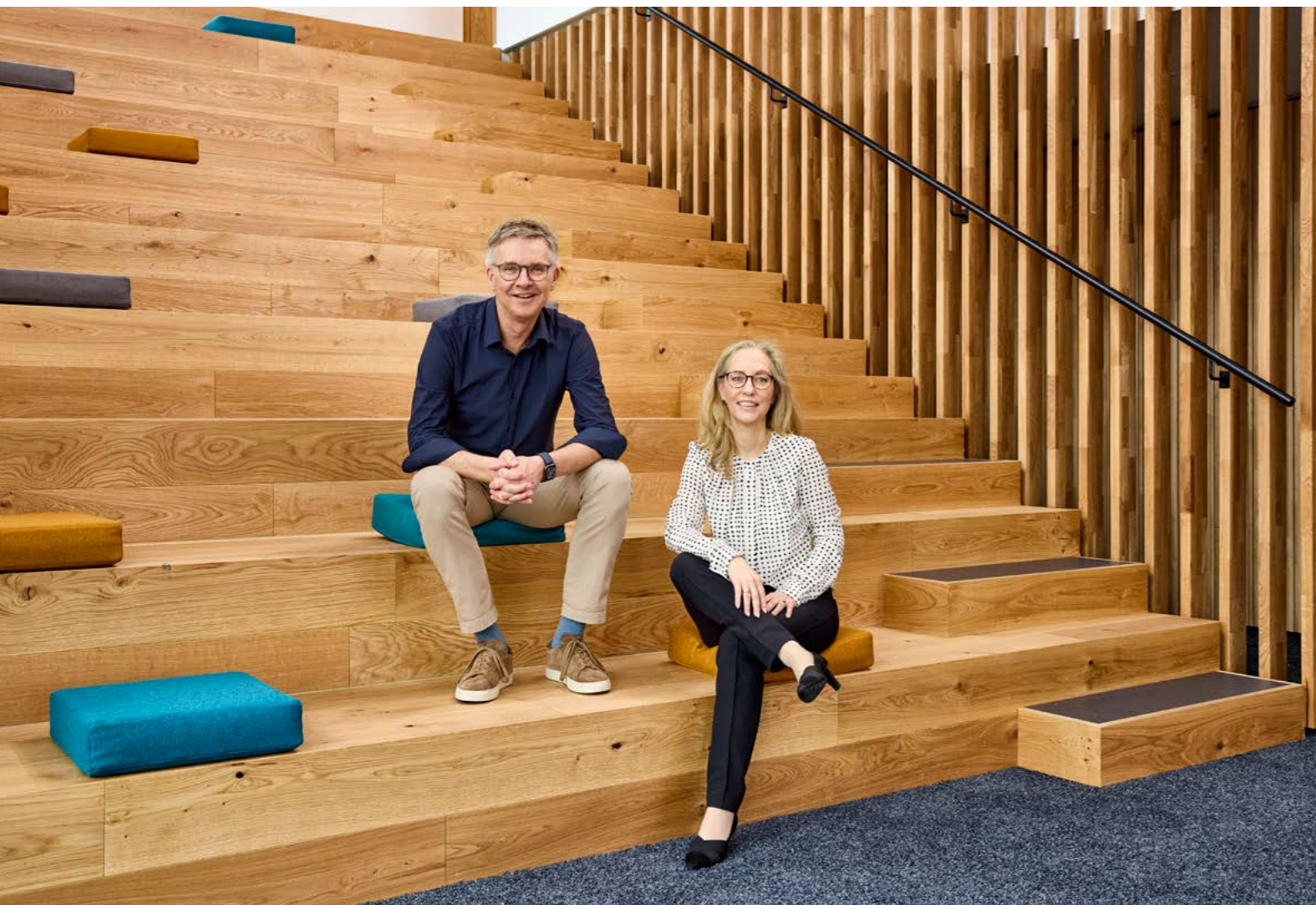
**84-94**

Jahresabschluss 2024

**95**

Impressum

# Vorwort



Auf den ersten Blick hat sich im Tätigkeitsfeld der Wohnungswirtschaft im Geschäftsjahr nicht viel verändert. Hohe Baukosten und ein herausforderndes Zinsumfeld erschweren weiterhin den Neubau von Wohnungen zu moderaten Preisen.

Dabei bleibt bezahlbares Wohnen eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit. Es gilt, auch darüber den sozialen Frieden zu erhalten – gerade in Ballungs- und Metropolregionen wie Hamburg.

Und selbstverständlich sind weiterhin die großen Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf der Agenda. Auch und gerade bei der HANSA.

Also alles wie bisher? Bei genauer Betrachtung hat sich im wohnungswirtschaftlichen Sektor und bei der HANSA in den vergangenen Monaten einiges getan.

## Hamburg macht den Anfang

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Senkung der Baukosten im Neubau ist Hamburg mit der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen unter der Leitung von Senatorin Karin Pein angetreten.

Im April 2024 begonnen, hat sich die Initiative unter Beteiligung von zahlreichen Vertreterinnen und Vertretern aus Wissenschaft, öffentlicher Verwaltung, Planung, Bau- und Wohnungswirtschaft die Erarbeitung von Ansätzen zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau auf die Fahnen geschrieben. Auch die HANSA hat sich in mehreren Workshops aktiv eingebracht.

Herausgekommen ist der „Hamburg-Standard“. Mit erarbeiteten Katalogen zu kostenreduzierten Baustandards, optimierten Bau- und Planungsprozessen und zu beschleunigten Verfahren in der Verwaltung. Alle bei einem Neubau involvierten Akteure wurden einbezogen. Die Erkenntnis: Nur wenn alle Beteiligten bereit für das neue „Mindset“ sind, kann eine erfolgreiche Umsetzung kostengünstigeren Bauens gelingen.

Im Idealfall können maximale Einsparmöglichkeiten in allen Handlungsfeldern von zusammen rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht werden, ohne dass Qualität, Wohnkomfort oder Nachhaltigkeit maßgeblich reduziert werden.

Wissend, dass es sich hier um eine Maximalrechnung unter idealen Bedingungen handelt, begrüßen wir ausdrücklich, dass viele eingefahrene Prozesse und auch DIN-Normen im Sinne des kostenreduzierten Bauens infrage gestellt wurden. Denn bauliche Standards wurden in den letzten Jahrzehnten Stück für Stück hochgeschraubt – aber nicht alles, was technisch möglich ist, muss auch in jedem Bauvorhaben umgesetzt werden.

Ein paar Beispiele: Mit der Reduktion von Wand- und Deckenstärken, Einsparungen bei der technischen Gebäudeausstattung und einem angemessenen Schallschutz können deutliche Einsparungen generiert werden – ohne spätere Einschränkungen für das Wohnen.

Auch wir verfolgen im Neubau und bei der Modernisierung bereits seit Jahren Ansätze zur Kostenreduzierung und Effizienzsteigerung durch einen „Lowtech-Ansatz“.

Durch die Initiative haben wir jetzt noch weitergehende Möglichkeiten, unsere Ideen zu Einsparungen für konkret geplante Neubauvorhaben umzusetzen. Ab 2026 werden die sechs Ersatzneubauten im südlichen Morellenquartier, mit denen wir unsere umfängliche Quartiersentwicklung abschließen werden, im „Hamburg-Standard“ errichtet und dienen der Stadt Hamburg als Pilotprojekt.

Auch mit dem Verzicht auf besonders aufwendige Baubestandteile wie Tiefgaragen kommen wir unserem Ziel verträglicher Mieten für unsere Mitglieder näher. Dies wird zur Bewährungsprobe in der Zusammenarbeit mit der Verwaltung, die in der Vergangenheit häufig auf die festgelegten Stellplatzschlüssel in den Quartieren bestand und so den Bau von Tiefgaragen notwendig machte.

Der sehr konkrete Hamburger Ansatz ist vielversprechend und es wäre wünschenswert, dass diese Idee auf ganz Deutschland übertragen würde und im Weiteren auch bei der Sanierung bestehender Wohnungen Anwendung fände. Gerade in diesem Bereich geht es um Milliarden € Ausgaben für den klimagerechten Umbau. Jede mögliche Kostenreduzierung birgt eine geringere Mietenbelastung für die Mieterinnen und Mieter. Dies gilt insbesondere für die HANSA, da wir diese Einsparungen nicht in zusätzliche Rendite umwandeln, sondern unseren Mitgliedern über niedrigere Nutzungsgebühren zukommen lassen.

### **Auch bundesweit Kurswechsel in der Klimapolitik für den Gebäudesektor**

Einen ergänzenden Ansatz verfolgt eine bundesweite Initiative des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass der alleinige Fokus auf Energieeinsparung an Einzelgebäuden nicht zielführend ist, die hohen Baukosten keinen Sanierungsbooster im Bestand darstellen und zudem die angebotenen Förderprogramme zur Gebäudedämmung und Haustechnik im Sinne der Klimaschutzziele eher homöopathisch wirken, heißt das Ziel: CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion statt Energieeffizienz! Die Reduzierung von Treibhausgasemissionen stellt den Schlüssel zur Erreichung der Klimaschutzziele dar.

Die HANSA unterstützt die ausgerufene Initiative „Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Wohnungsbau“, die von Professorinnen und Professoren aus den Fachbereichen Architektur und Ingenieurwesen inhaltlich untermauert wird.

Die Wissenschaftler\*innen haben in verschiedenen Untersuchungen ermittelt, dass die Investitionskosten zur Klimaneutralität bis 2045 deutlich geringer ausfallen, wenn wir von einseitigen Effizienzmaßnahmen zu einem ausgewogenen Mix aus maßvoller Sanierung und CO<sub>2</sub>-freier Energieversorgung kommen.

Das bedeutet: nicht immer dickere Dämmpakete, sondern weniger CO<sub>2</sub> bei der Herstellung und der Heizung von Gebäuden! Mit Modellrechnungen

wurde belegt, dass davon auch die Mieter\*innen profitieren, denn die Mietkosten steigen damit zumindest geringer.

In unserer Genossenschaft haben wir diesen Umstand schon länger erkannt und handeln entsprechend im Sinne unserer Mitglieder:

Wir fokussieren uns weiterhin auf eine emissionsfreie Wärmeversorgung unserer Bestände und arbeiten systematisch und vorausschauend daran, die Versorgung weiterer Quartiere durch das Hamburger Fernwärmenetz sicherzustellen.

Unser Finanz- und Wirtschaftsplan sieht für die nächsten Jahre zudem den weiteren Einbau von Wärmepumpen vor. Mit reduzierten Vorlaufemperaturen kann der Einsatz auch in älteren Bestandsgebäuden erfolgen.

### **Lebenszyklusbasierte Nutzung von Bauteilen**

Wir sanieren bereits seit einigen Jahren maßvoll und haben uns unlängst mit grauer Energie im Gebäudesektor beschäftigt – also mit der Energie, die zur Gewinnung von Materialien, zur Herstellung, Verarbeitung, zum Transport und zum Einbau sowie letztlich zu ihrer Entsorgung benötigt wird.

Schnell stellen sich Fragen: Warum immer neue, oft begrenzte Rohstoffe aus der Natur schürfen? Warum nicht möglichst sparsam mit Material umgehen, intakte Bauteile möglichst lange nutzen oder wiederverwenden?

Genau diese Strategie verfolgen wir mit der lebenszyklusbasierten Nutzung von Bauteilen unserer Gebäude, die wir im Zweifel bei Instandsetzungen und Modernisierungen noch weiterverwenden und nicht einfach nur ersetzen, weil neu schöner ist.

Inzwischen entwickelt sich eine ganze Industrie für den „Rohstoffabbau in der Stadt“, das sogenannte Urban Mining. Besonders bei Immobilien gibt es nach Ende der Nutzungsphase ein riesiges Potenzial bei der Wiederverwendung der Altmaterialien. Dabei werden viele konstruktive Bauteile, Dach- und Fassadenelemente und Teile der technischen Gebäudeinfrastruktur ausgebaut, anderweitig verwendet oder weiterverarbeitet.

Einen großen Schritt in diese Richtung machen wir mit unserer Planung für unsere alte Geschäftsstelle im Lämmersieth. Diese sieht den Umbau unseres alten Büros in 28 öffentlich geförderte Wohnungen unter Nutzung eines Großteils der vorhandenen Bausubstanz und mit einem sinnvollen energetischen Standard vor.

So wird die tragende Betonskelettstruktur erhalten und der Zuschnitt der neu entstehenden Wohnungen hierauf abgestimmt. Große Teile der wiederverwendungsfähigen Fassade werden überarbeitet. Der Ausbau und die technische Gebäudeausrüstung werden neu ausgeführt, folgen aber in sinnvollem Maße dem „Lowtech-Ansatz“.

Mit diesen Maßnahmen vermindern wir deutlich die Freisetzung von grauer Energie. Ein Zukunftsmodell, hoffentlich auch für weitere Umnutzungen im Hamburger Markt in den kommenden Jahren.

Im ersten Quartal 2025 haben wir bereits mit der Entkernung des Gebäudes begonnen.

Wir können mit Stolz feststellen, dass wir in unserer Genossenschaft unter Mitnahme aller Gremien zur richtigen Zeit wichtige grundlegende Entscheidungen getroffen haben, um den ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen nachzukommen und für die Zukunft weiterhin gut aufgestellt zu sein.

In diesem Zusammenhang haben wir vor rd. zwei Jahren eine weitere, für die HANSA weitreichende Entscheidung vorbereitet.

### **Einstellung der HANSA-Spareinrichtung**

Nach 50 Jahren Bestand hat die Vertreterversammlung im Berichtsjahr die Einstellung der Spareinrichtung beschlossen.

Mit dem Vorschlag haben es sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht leicht gemacht. Am Ende sind beide Gremien jedoch einstimmig zu dem Ergebnis gekommen, dass die Spareinrichtung zukünftig weder zeitgemäß ist noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Dies auch vor dem Hin-

tergrund, dass unsere Spareinrichtung mit einem Anteil von nur rd. 5% an der Bilanzsumme zum Zeitpunkt der Entscheidung nur einen sehr geringen Anteil der Finanzierung unseres Wohnungsbestands darstellte.

Immer mehr gesetzliche Vorschriften und regulatorische Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die wir selbstverständlich jederzeit erfüllt haben, erfordern zunehmend zeitliche Kapazitäten und eine hohe fachliche Kompetenz.

Wir wollen uns aber vor allem mit ganzer Kraft unserem Kerngeschäft widmen: der Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, sozial ausgewogene und verantwortbare Wohnungsversorgung – so, wie es in unserer Satzung verankert ist.

### **Neue Satzung für die HANSA**

Diese haben wir im Geschäftsjahr nicht nur wegen der Einstellung der Spareinrichtung geändert. Ein Satzungsausschuss, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand, hat in sechs Sitzungen über die 21 Änderungsvorschläge aus der Mustersatzung 2022 des GdW Bundesverband der deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beraten und den Vorschlag zur Änderung vorbereitet. In der Vertreterversammlung im Juni wurde die neue Satzung mit großer Mehrheit beschlossen.

Die Änderungen betrafen im Wesentlichen die Nutzung alternativer Versammlungs- und Sitzungsformen und die Möglichkeiten einer Online-Vertreterwahl.

### **Ein Jahr der Fertigstellungen**

Das Jahr 2024 war für uns darüber hinaus ein Jahr der Baufertigstellungen, die uns in verschiedenen Bereichen der HANSA sehr gefordert haben: Mit unseren 21 Reihenhäusern in Hamburg-Öjendorf, weiteren 28 Wohnungen aus dem 3. Bauabschnitt des Quartiers Dudenweg in Billstedt, den überwiegend fertiggestellten 81 Wohnungen am Strandkai in der HafenCity und den 14 Wohnungen im Gebäude unserer neuen Geschäftsstelle in der Drosselstraße 6 in Barmbek haben wir die Zahl von 10.000 Wohnungen überschritten.

Mit dieser für den Hamburger Wohnungsmarkt durchaus relevanten Größe und der neuen Geschäftsstelle für unsere rd. 160 Mitarbeitenden haben wir große Meilensteine erreicht.

Der feierliche Bezug unseres neuen Bürogebäudes am 6. Dezember 2024 markiert auch den vorläufigen Höhepunkt unseres Zukunftsprojekts „HANSA 360 Grad“, das nun auch äußerlich mit einer modern gestalteten Arbeitswelt sichtbar wird.

Mit dem Bewusstsein für das bisher Erreichte, den bereits erfolgten aufbau- und ablauforganisatorischen Veränderungen in der HANSA und der Kenntnis der vor uns liegenden Aufgaben sehen wir uns für die Herausforderungen der Zukunft gut gerüstet.

Und mit Freude und Zuversicht steuern wir auf das 100-jährige Bestehen unserer HANSA zu, die am 6. Oktober 1925 durch Eintragung in das Genossenschaftsregister rechtlich begründet wurde.

  
Jana Kilian

  
Dirk Hinzpeter

Die Zukunft liegt  
im Beschreiten  
**neuer Wege.**



# Feinschliff für die HANSA-Firmenzentrale

**Der neue HANSA-Heimathafen ist nicht nur ein Gebäude, sondern auch ein Stück Unternehmenszukunft: Moderne Optik und ein durchdachtes Innenleben fördern die Effizienz der Arbeitsprozesse und schaffen ein attraktives Umfeld für alle Mitarbeitenden.**

Der Abbau des Baukrans und wesentlicher Teile des Baugerüsts markierte im April 2024 einen entscheidenden Zeitpunkt auf der Baustelle: Nach erfolgreicher Fertigstellung der baulichen Hülle mit ihrer markanten Rotklinkerfassade stand fortan der Innenausbau im Fokus, um der Firmenzentrale mit funktionalen und gestalterischen Arbeiten Charakter einzuhauchen. Die zentralen Bautätigkeiten der zweiten Jahreshälfte im Detail:

**Juni – sichtbare strukturelle Fortschritte:** Erste innenarchitektonische Akzente werden mit der Installation der Glaselemente im Eingangsbereich gesetzt. Auf den Büroetagen erfolgt die Montage erster Holzelemente an den Wänden, schallschluckende Akustikpaneele werden geliefert. Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen, im Bereich der Cafeteria steht der Abschied vom Rohbauzustand kurz bevor.

**August – Atmosphäre und Akustik nehmen Form an:** Einen wichtigen Beitrag für angenehmes Raumgefühl und gute Akustik leistet die Verlegung von hochflorigem Teppichboden in den Bürobereichen. Das Treppenhaus erhält seine Fliesen.

**Oktober – harmonische Einheit:** Durch den Ausbau der Besprechungsräume mit gläsernen Zwischenwänden und die Installation von Bürotüren und Deckenelementen erhält die großzügige Fläche Struktur. Böden und Decken in der Cafeteria werden entsprechend ausgestattet, Sanitärräume und -anlagen komplettiert. Über zwei Etagen erstreckt sich als zentrales Gestaltungselement die große Kommunikationstreppe aus massiver Eiche.

**November – auf der Zielgeraden:** Die sogenannten Raum-in-Raum-Module werden montiert. Diese boxenförmigen Elemente, die innerhalb des Arbeitsraums aufgestellt werden, fungieren z.B. als kleine Besprechungsräume sowie Fokusboxen für längere Telefonate oder konzentriertes Arbeiten – wichtige Elemente für unsere neue HANSA-Arbeitswelt. Mit ersten Büromöbeln, dem Regalsystem im Keller, dem Tresen am Empfang und der Küche in der Cafeteria werden kurz vor dem Einzugstermin beste Voraussetzungen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre geschaffen.

Bereits kurz nach Einzug am 6. Dezember war das Fazit eindeutig: In der neuen Firmenzentrale ist ein funktionales Umfeld entstanden, das uns in der täglichen Arbeit für unsere Mitglieder bestmöglich unterstützt. Damit schlägt das Herz der HANSA in der Drosselstraße im Takt der Zeit!



Nur bei der HANSA sind Stellenanzeigen 17 x 13 Meter groß ...

Der Slogan „Andere suchen Angestellte. Wir suchen Menschen“ bildet das Herzstück unserer Arbeitgeberkampagne, mit der wir gezielt Fachkräfte und Nachwuchstalente ansprechen. Jetzt hat die Kampagne ein Gesicht, besser gesagt: mehrere Gesichter bekommen. Von einem 221 Quadratmeter großen Plakat an der Außenfassade unseres neuen Heimathafens in der Drosselstraße lächeln Kolleginnen und Kollegen aus dem Team den Vorbeigehenden zu. Damit setzen wir ein sichtbares Zeichen für unsere Arbeitgebermarke und unterstreichen unser Engagement für eine wertschätzende und zukunftsorientierte Unternehmenskultur. Authentische HANSA-Mitarbeitende statt Fotomodels vertreten uns nach außen – wir sind begeistert, dass wir sie für das große Fotoshooting und diesen ganz besonderen Auftritt gewinnen konnten.



# Willkommen im Heimathafen!

**N**eu es Gebäude, neue Adresse, neue Arbeitswelten: Mit dem Einzug in unsere HANSA-Firmenzentrale in der Drosselstraße beginnt für unsere Mitarbeitenden ein neues Kapitel – geprägt von einem innovativen Bürokonzept, das modernes Arbeiten und Zusammenarbeit neu definiert. So sind wir optimal für das Arbeitsumfeld der Zukunft aufgestellt und in der Lage, die Anliegen unserer Mitglieder noch effizienter und zielgerichteter zu bearbeiten.

Projektübergreifende Zusammenarbeit, offene Kommunikation, Flexibilität und digitale Transformation prägen die heutige Arbeitswelt. Die Anforderungen an moderne Arbeitsumgebungen – von technischer Infrastruktur über Möblierung bis hin zu organisatorischen Abläufen – haben sich grundlegend verändert. Mit unserem neuen Bürokonzept tragen wir

diesem Wandel Rechnung, fördern die bereichsübergreifende Zusammenarbeit und vereinen damit Effizienz, Innovation und Teamgeist.

Was bedeutet das konkret für den neuen HANSA-Heimathafen? Starre Strukturen wurden aufgelöst: Statt in fest zugewiesenen Einzel- und Zweierbüros sind die Mitarbeitenden nun in offenen Bereichen mit teambasierten „Anlegern“ tätig. Hier arbeiten Teams zusammen, die inhaltlich und aufgabenspezifisch eng vernetzt sind. Bei der Gestaltung der Arbeitsbereiche wurde gezielt darauf geachtet, räumliche Nähe zu Teams mit vielen Schnittstellen zu schaffen, um eine effiziente und kollaborative Zusammenarbeit zu ermöglichen. Nach dem Desk-sharing-Prinzip kann der Arbeitsort auch außerhalb des eigenen Team-Anlegers frei gewählt und einfach digital gebucht werden. Basis ist das Konzept des tätigkeitsbasierten Arbeitens: Für unterschiedliche Aufgaben wird jeweils der Ort ausgewählt, der sich dafür am besten eignet, z.B. Standardarbeitsplätze und Tagesbüros für konzentrierte Einzelarbeit, Fokusboxen für längere Telefonate oder Videokonferenzen, Besprechungsräume für Meetings oder hybride Zusammenarbeit,



Kreativzonen und Gemeinschaftsflächen für Projektarbeit und lockeren Austausch. Die räumliche Offenheit mit ihrer Transparenz und Flexibilität unterstützt unsere Mitarbeitenden bestmöglich bei den täglichen Aufgaben. Und mit neuester technischer Ausstattung gelingt der nahtlose Wechsel zwischen Präsenz- und ortsunabhängigem mobilem Arbeiten.


## Wissen und umsetzen, was das Team braucht

Im breit angelegten Beteiligungsprozess „Leinen los“ wurden die Mitarbeitenden schon früh in die Planung der neuen Firmenzentrale involviert. Eine Nutzerbedarfserhebung zeigte beispielsweise auf, wie viel Arbeitszeit auf Tätigkeiten wie Einzel-, teamübergreifende Projektarbeit oder Besprechungen entfällt. Die Räumlichkeiten wurden in Gestaltung, Größe, Anzahl entsprechend angepasst.

Elementar im Planungsprozess: ein offener Austausch und die Gelegenheit, jederzeit Erwartungen, Wünsche und mögliche Bedenken zu formulieren. Plattform hierfür waren zahlreiche Workshops, in denen u.a. die Chancen und Herausforderungen des neuen Bürokonzepts intensiv diskutiert wurden.







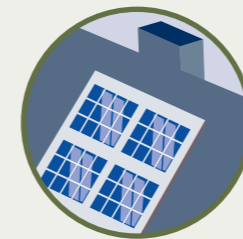
Die Zukunft liegt  
im behutsamen  
Umgang mit  
**Ressourcen.**

# Das Ziel fest im Blick: HANSA-Klimaschutzstrategie



Aktuell nutzen wir bereits  
13.500 m<sup>2</sup>

**Gründachfläche** – auf Haus-, Fahrradhaus- und Vordächern, Carports und Dachterrassen.



20  
weitere  
Photovoltaikanlagen mit

430 kWp  
Leistung

bringen uns dem Ziel näher, bis 2026 rund 10% des HANSA-Bestands mit Photovoltaik-Mieterstrom zu versorgen.

Mit inzwischen  
mehr als

100  
E-Ladeplätzen

und 67 in den vergangenen Jahren vorgerüsteten E-Ladeplätzen unterstützen wir die E-Mobilität in immer mehr HANSA-Wohnanlagen.



**E**nergetische Sanierung, Erneuerbare Energien, nachhaltige Wärmeversorgung der Quartiere, Gründächer, Ausbau der E-Mobilität – auch 2024 konnten wir mit dem Maßnahmenkatalog unserer Klimaschutzstrategie die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz der HANSA weiter verbessern.

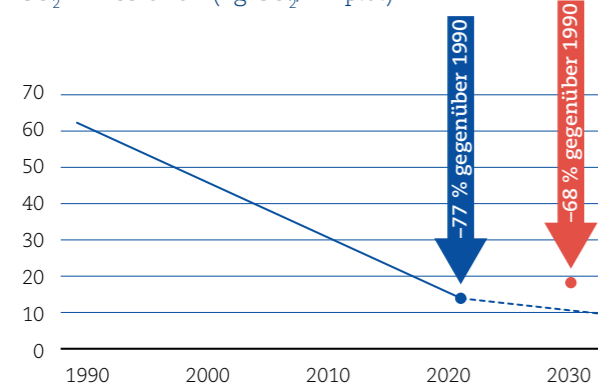
Übergeordnetes Ziel der Strategie ist es, mit gezielten und wirksamen Maßnahmen eine dauerhafte Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erzielen und somit einen nachhaltigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Dabei spielt die Transformation der Wärmeversorgung eine Schlüsselrolle. Zudem ist es das Ziel, bei der Maßnahmenbewertung möglichst die CO<sub>2</sub>-Emissionen der gesamten Lebenszyklusphase zu berücksichtigen. Das umfasst nicht nur die Emissionen der Betriebsphase, sondern auch die Emissionen aus der Herstellungsphase der Baustoffe. Hier konnten wir bereits deutliche Erfolge erzielen.

Denn die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Gebäude zeigen eine signifikante Reduktion: Lagen sie 1990 noch bei 62,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> p.a., betragen sie im Jahr 2022 nur noch 14,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> p.a. Dies entspricht einer Senkung um über 75%. Damit liegt die HANSA deutlich unter den Durchschnittswerten des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Diese betragen im Jahr 1990 69,2 kg/m<sup>2</sup> p.a., im Jahr 2017 27 kg/m<sup>2</sup> p.a. Tatsächlich erfüllt die HANSA bereits heute die Reduktionsziele des Bundes sowie der Stadt Hamburg für das Jahr 2030.

# Gemeinsam stark: Die HANSA setzt auf Partnerschaften

## Reduktionsziele des Hamburger Klimapfads für den Sektor private Haushalte

CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> p.a.)



- Minderung HANSA
- Reduktionsziel des Hamburger Klimapfads für den Sektor private Haushalte

Die Prognose unseres Reduktionspfads zeigt, dass wir bis 2045 voraussichtlich spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen von 7,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> p.a. erreichen. In dieser Prognose noch nicht berücksichtigt sind zusätzliche Einsparungen durch künftige Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Fenstererneuerungen oder Dachsanierungen. Auch mögliche Verbesserungen der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren im Bereich der Fernwärme sind hier noch nicht eingerechnet. Potenzielle Effekte durch den Abriss ineffizienter Altbauten und den Bau neuer, hocheffizienter Gebäude werden sich zusätzlich positiv auf die Entwicklung des spezifischen Werts auswirken.

Unseren Reduktionspfad sowie die CO<sub>2</sub>-Bilanz haben wir extern durch das Unternehmen Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (iwB) prüfen lassen. Die Ergebnisse der Prüfung bestätigen die Belastbarkeit unserer – ambitionierten, jedoch realistischen – Strategie und der dazugehörigen Maßnahmen.

Auch, wenn eine konkrete, abschließende Bewertung erschwert wird, weil bislang noch keine gesetzlich bindenden Vorgaben für Unternehmen definiert sind, so steht bereits heute fest: Mit unserer Klimaschutzstrategie und der konsequenten Umsetzung der entwickelten Maßnahmen sind wir auf einem guten Weg in eine klimafreundliche Zukunft.



## Neue Planungskapazitäten für mehr Unabhängigkeit

Ende 2024 wurde in der Wohnanlage Maria-Terwiel-Kehre 8–16/Elisabeth-von-Thadden-Kehre 10–12 eine neue Wärmepumpenanlage in Betrieb genommen – die erste Anlage dieser Art, die wir komplett HANSA-intern geplant haben. Ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer noch engeren Verzahnung von strategischem und operativem Geschäft. Denn während bisher die Installation und Planung neuer Wärmepumpenanlagen an externe Dienstleister vergeben wurden, wollen wir dank verstärkter Kapazitäten und noch mehr Know-how unsere Heizungsanlagen wie auch die Umstellung auf Fernwärme selbst planen. Mit Expertise und Betriebswissen sind wir in der Lage, die Anlagen optimal auf den Bedarf der HANSA-Wohnanlagen abzustimmen.

Die neue Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage in Allermöhe wird mit Ökostrom versorgt und verzichtet dabei zu 100 % auf fossile Brennstoffe. Der vergangene Winter hat bereits gezeigt, dass auch große Wohneinheiten wie diese mit unserem Heizungskonzept zuverlässig und nachhaltig mit Wärme versorgt werden können.

Zukünftig werden wir neben den planerischen auch die haustechnischen Kapazitäten in unseren Regiebetrieben weiter vergrößern, um unabhängig von begrenzten Kapazitäten für Planungsleistungen, dem herrschenden Fachkräftemangel und limitierten Verfügbarkeiten in Handwerksbetrieben unsere Maßnahmen im Rahmen der HANSA-Klimaschutzstrategie umzusetzen.

**K**räfte bündeln, als Gemeinschaft mehr bewirken: Seite an Seite mit starken Partnern arbeiten wir an Plänen für einen verbesserten Klimaschutz, von unternehmensinterner Nachhaltigkeitsstrategie bis zu lokalen Maßnahmen zur Schonung von Umwelt und Ressourcen.

## Initiative Wohnen.2050

Lösungsorientiertes Denken in der Wohnungswirtschaft, zusammen gegen den Klimawandel: Dies ist das erklärte Ziel der Initiative Wohnen.2050. Der Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen ermöglicht kontinuierlichen Know-how-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Seit 2021 erarbeitet die HANSA in engem Austausch mit weiteren engagierten Wohnungsbauunternehmen Möglichkeiten für die angestrebte Klimaneutralität.

Ausschlaggebend für unsere Auszeichnung mit dem Siegel der UmweltPartnerschaft waren u. a.:

- die effiziente Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen im energetischen Quartierskonzept Dudenweg
- der hydraulische Abgleich bei diversen Heizungsanlagen im Gebäudebestand
- die nachhaltige Bauweise mit ausgewählten Materialien bei Neubauten im Parkquartier Hohenfelde, die mit dem NaWoh-Siegel ausgezeichnet wurde

## UmweltFlotte Hamburg



Auch bei der HANSA-Fahrzeugflotte setzen wir auf Nachhaltigkeit: Ende 2024 betrug der Anteil an emissionsfreien Fahrzeugen in unserem Fahrzeugpool rund 85 %. Für dieses Engagement haben wir im Rahmen der UmweltPartnerschaft Hamburg zusätzlich das Siegel „Umwelt-Flotte“ erhalten.

Die restlichen Verbrennerfahrzeuge unserer HANSA-Fahrzeugflotte werden 2025/2026 sukzessive ausgetauscht. Ausnahme: Um auch bei einem eventuellen Stromausfall für unsere Mitglieder mobil zu sein, werden wir auch ein Verbrennerfahrzeug behalten.

## UmweltPartnerschaft Hamburg



Mit ihrem Engagement für Klima- und Umweltschutz ist die HANSA bereits seit März 2021 aktiver UmweltPartner der Stadt Hamburg. Das Bündnis „UmweltPartnerschaft Hamburg“, initiiert vom Senat und von der lokalen Wirtschaft, fördert nachhaltiges und ressourceneffizientes Handeln mit dem Ziel, die Lebensqualität in unserer Stadt zu erhalten und zu verbessern.

# Zukunft auf den Dächern der Stadt: Mieterstrom aus Photovoltaik

**S**trom lokal produzieren und verbrauchen, die Energiewende gemeinsam vorantreiben. Das ist das Konzept des Mieterstrommodells, das wir seit 2023 in Kooperation mit der Ökoenergiegenossenschaft Green Planet Energy verfolgen.

Kurzfristig profitieren HANSA-Mitglieder von nachhaltig erzeugtem Ökostrom zu attraktiven und stabilen Konditionen. Langfristig leistet das Mieterstrommodell einen wichtigen Beitrag für das Ziel, bis 2045 klimaneutrales Wohnen und Wirtschaften zu realisieren. Als elementarer Baustein der HANSA-Klimaschutzstrategie hat Photovoltaik daher einen festen Platz im Maßnahmenkatalog von Neubau und nachhaltiger Modernisierung. Sukzessive prüfen wir zusätzlich alle weiteren Dächer unserer Wohnanlagen auf ihre Tauglichkeit zur Installation von Solaranlagen, die dann von Green Planet Energy auf den Gebäuden eingerichtet werden.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung im Marienthaler Morellenquartier ist das Projekt 2023 erfolgreich gestartet. Hier wurden zunächst fünf Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 42,6 kWp und einer Kapazität für 30 Wohneinheiten installiert. Im Laufe des vergangenen Jahres wurde der Bestand an PV-Anlagen aufgestockt:

Für 2025 ist die Installation weiterer Anlagen geplant. Nils Neuse, Leiter der Abteilung Regiebetriebe und als Klimaschutzbeauftragter zuständig für das Projekt Mieterstrom, formuliert unsere Zielsetzung im Bereich Solarenergie: „Ziel ist es, bis Ende 2026 möglichst 1.000 Wohneinheiten und damit ca. 10% des HANSA-Bestands mit Photovoltaik-Mieterstrom auszustatten.“

Mitglieder, die den Tarif HANSA solar abschließen, werden mit Strom vom eigenen Dach beliefert. Nachts und an bewölkten Tagen erfolgt die Versorgung mit 100% Ökostrom aus dem Netz. Die Resonanz aus den Quartieren ist positiv – beste Voraussetzungen, den Klimaschutz gemeinsam mit unseren HANSA-Mitgliedern voranzubringen.

Übrigens sind wir auch Balkonkraftwerken gegenüber aufgeschlossen und erlauben Mitgliedern gerne die Installation dieser effizienten Art, Strom vor Ort zum Eigenverbrauch zu erzeugen.

	Anlagen	Wohneinheiten	Leistung
Morellenquartier, 2. Bauabschnitt	7	42	89,7 kWp
Mühlendamm/Hohenfelder Terrasse	4	101	123,1 kWp
Starstraße	2	56	77,4 kWp
Lämmersieth 90/Sonderburger Straße	2	76	84,5 kWp
Pergolenviertel	3	37	25,6 kWp
Dudenweg (Neubau, 2. und 3. Bauabschnitt)	2	28	30,2 kWp

# Starkregenereignisse 2024 – Herausforderungen und Perspektiven

**D**er vergangene Sommer hat eindrucksvoll die lokalen Auswirkungen des globalen Klimawandels demonstriert und uns mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Mehrfach wurden in Hamburg Straßen überschwemmt, Keller und Garagen liefen voll. Auch Wohnanlagen der HANSA blieben nicht verschont. Umfassende Konzepte zur Vorbeugung zukünftiger Schäden sind bereits in der Umsetzung.

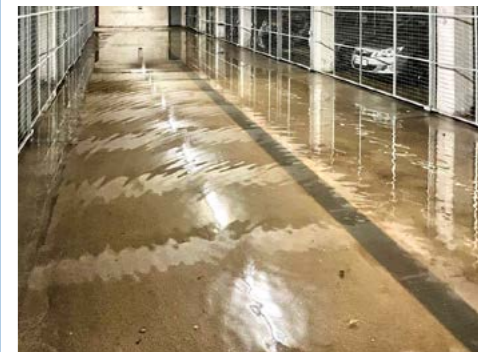
Glücklicherweise gab es trotz der Intensität der Regenfälle im Juni und August keine Personenschäden in den HANSA-Wohnanlagen. Dank des engagierten und schnellen Handelns unserer Mieter\*innen sowie der Mitarbeitenden der HANSA konnten auch die Sachschäden auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Vor Ort halfen Mitglieder und HANSA-Mitarbeitende, Wasser aus den Kellern zu entfernen, während im Hintergrund sofort alle notwendigen weiteren Maßnahmen ergriffen wurden. Betroffene Mitglieder wurden persönlich, telefonisch und schriftlich über Störungen und die getroffenen Schritte informiert. Parallel dazu beauftragten wir umgehend Fachfirmen mit entsprechenden Arbeiten, Versicherungsfragen konnten zeitnah geklärt werden.

Die Zusammenarbeit der Mieter\*innen und des HANSA-Teams war in dieser angespannten Situation vorbildlich. Ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten für ihren Einsatz und an alle Betroffenen für ihr Verständnis in dieser Ausnahmesituation.

**Vorausschauend handeln: das Konzept „Schwammstadt Hamburg“**

Für eine Großstadt wie Hamburg sind die künftig häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse eine besondere Herausforderung. Bereits gewonnene Erkenntnisse wurden kurzfristig in vorbeugende Maßnahmen wie





Drainage  
Entwässerungsklappe  
an einem Regenfall-  
rohr



z.B. Drainageleitungen, Entwässerungsklappen an Regenfallrohren oder zusätzliche Hebepumpen in Kellerniedergängen umgesetzt. Andere Schritte bedürfen einer umfassenderen Planung, um Schäden durch große Regenmengen zu verhindern. In diesem Zusammenhang spielt das Konzept „Schwammstadt Hamburg“ eine bedeutende Rolle.

#### Definition „Schwammstadt“

Durch versiegelte Flächen wie Straßen, Häuser und Parkplätze sind urbane Umgebungen besonders anfällig für Überflutungen. Regenwasser kann nur unzureichend im Boden versickern und fließt stattdessen oberflächlich in die Kanalisation ab. Ist deren Kapazitätsgrenze erreicht, drohen Überschwemmungen, ungefiltertes Wasser, angereichert mit Mikroplastik, Treibstoffrückständen und anderen Schadstoffen, kann sich ungehindert ausbreiten.

Das Prinzip der Schwammstadt setzt darauf, den natürlichen Wasserkreislauf in die Stadtplanung zu integrieren. Regenwasser wird gesammelt und gespeichert statt schlicht abgeleitet. Die Stadt saugt sich voll wie ein Schwamm, um das Wasser bei Trockenheit schrittweise wieder abzugeben. Überschwemmun-

gen werden reduziert, während das Stadtklima verbessert und die Vegetation gefördert wird.

#### Bausteine einer wassersensiblen Stadtentwicklung

Eine erfolgreiche Schwammstadt basiert auf dem Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen.

- **Wasserdurchlässige Beläge:** Anstelle versiegelter Flächen kommen Beläge zum Einsatz, die Wasser aufnehmen und ableiten. So entstehen z.B. durch Betonsteine auf Splittbetten kleine Hohlräume zur Versickerung.
- **Gebäudebegrünung:** Dach- und Fassadenbegrünungen speichern Regenwasser, reduzieren die Aufheizung von Gebäuden und kühlen durch Verdunstung die Umgebung.
- **Regenwassernutzung:** Gesammeltes Wasser wird für die Toilettenspülung, Reinigungszwecke oder die Bewässerung von Grünflächen nutzbar.
- **Versickerungsflächen schaffen:** Parks, Wiesen, Mulden und Rigolen (unter der Erde angelegte Wasserspeicher) erhöhen die Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser und minimieren ein unkontrolliertes Abfließen.

#### Ableitung des Regenwassers in den Schleimer Bach

Fließrichtung

Offenes Regenrückhaltebecken mit Versickerungsflächen

Offene naturnah hergestellte Gräben und Mulden

Gründächer auf Haupt- und Nebengebäuden



#### Die positiven Effekte der „Schwammstadt“ für ihre Bevölkerung:

- **Entlastung der Kanalisation:** Regenwasser wird lokal gespeichert, die Kanalisation bei Starkregenereignissen weniger stark belastet.
- **Nachhaltige Nutzung von Regenwasser:** Regenwasser kann für nicht-trinkwasserrelevante Zwecke genutzt, der Trinkwasserverbrauch damit reduziert werden.
- **Verbesserung des Stadtklimas:** Gespeichertes Wasser verdunstet bei Hitze, kühlt die Umgebung und senkt die Temperaturen.
- **Förderung der Biodiversität:** Begrünte Flächen bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tierarten.

Bei der HANSA integrieren wir das Konzept der „Schwammstadt“ sowohl in die Neubauplanung als auch in die Prüfung unserer Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Maßnahmen. Um zukünftige Neubauprojekte wassersensibel zu gestalten, prüfen wir folgende Konzepte auf Umsetzbarkeit:

- erhöhte Erdgeschosse zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahr

- Vermeidung von Staffelgeschossen zur Verbesserung der Wasserableitung
- Optimierung von Geländeneigungen zur Verhinderung von Wasseransammlungen
- Reduzierung unterirdischer Mauerdurchlässe und Rohrleitungsdurchführungen
- Regenrückhaltung auf dem Grundstück
- Dachbegrünung mit Wasserrückgewinnung

Möglichkeiten zur gezielten Wasserbindung und -nutzung sind z.B.:

- das Anlegen von Gründächern und begrünten Fassaden
- die Nutzung von Niederschlag auf Dachflächen
- der Einsatz unterirdischer Regentanks mit Pumpentechnik und Filterung
- die Sicherstellung, dass Niederschlag vor Ort versickern kann

Mit diesen nachhaltigen Maßnahmen gestalten wir unsere Gebäude und Quartiere widerstandsfähiger gegen extreme Wetterereignisse und setzen uns aktiv für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und ein lebenswertes Hamburg ein.

# Umdenken, anpassen, neu planen: Beensroaredder in Lohbrügge

**Neuen Wohnraum zu planen und zu realisieren ist eine erfüllende Aufgabe – und eine enorme Herausforderung. Manchmal gilt es, unvorhersehbaren Hürden mit flexiblen Konzepten zu begegnen. Im Fall des HANSA-Projekts „Beensroaredder“ musste ein verabschiedeter Entwurf bereits mehrfach an die sich ändernden Marktbedingungen angepasst werden.**

Die HANSA-Wohnanlage Lohbrügge: 402 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen und einem achtgeschossigen Gebäude. Pkw-Stellplätze im Freien und in Garagen. 25 eingeschossige Bungalows im Beensroaredder. Für Letztere gilt: Was

Mitte der 1960er-Jahre entstand, ist heute aufgrund bauphysikalischer Schwächen und der geringen Gebäudehöhe nicht mehr zeitgemäß. Weil eine umfangreiche Modernisierung nach unserer umfassenden Kosten-Nutzen-Analyse nicht aufginge, heißt das: Neubau!

Das großzügige Grundstück Beensroaredder 2–48 hat viel Potenzial für eine Erweiterung des HANSA-Wohnungsbestands und den so dringend erforderlichen Wohnraum im Quartier. Im Sommer 2021 entwickelten wir mit der Stadtplanung des Bezirks Bergedorf ein Konzept für Abbruch und Neubebauung. Einer solchen Entscheidung folgen in den meisten Fällen Ausschreibung, Entwurfsauswahl und Baubeginn. Beim Projekt Beensroaredder aber sahen wir uns immer wieder mit Entwicklungen konfrontiert, die Anpassungen erforderten und das Neubauvorhaben verzögerten.



**Der Entwurf:** Im Wettbewerb zwischen drei Architekturbüros im Frühjahr 2022 entschied sich die Jury einstimmig für den Neugestaltungsentwurf von Störmer Murphy and Partners: ein Gebäude in Holztafelbauweise, das durch einen geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und eine vergleichsweise kurze Bauzeit besticht.

**Gestiegene Preise, geänderte Förderlandschaft:** Durch sprunghaft angestiegene Materialpreise aufgrund der großen Nachfrage nach Holz war eine Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen des Budgets nicht realistisch. Im Jahr 2022 geänderte KfW-Förderungen zeigten außerdem, dass ein Wechsel des zunächst angestrebten Energiestandards erheblich wirtschaftlicher sein würde. Die geplante Holzbauweise wurde zugunsten eines konventionellen Massivbaus mit einfacherem Energiestandard (KfW 55) verworfen.

Auch Zinsen für Baudarlehen erlebten eine massive Steigerung, deren Auswirkungen auf frei finanzierte Wohneinheiten am Projektstandort Lohbrügge nicht akzeptabel gewesen wären. Da zum gleichen Zeitpunkt zinsgünstige Fördermittel der IFB verfügbar waren, wurde die Finanzierung des Projekts auf eine 100%ige Wohnungsbauförderung umgestellt, davon 70% im 1. Förderweg und 30% im 2. Förderweg.

Die bislang erarbeitete Planung musste auf die veränderten Marktbedingungen reagieren und Bauweise, Materialien und der Vergabemodus wurden der Situation entsprechend erfolgreich angepasst. Realisiert wird nun ein Bauprojekt, das zu einem reduzierten Preis viele Nachhaltigkeitsaspekte in einer guten und angemessenen Bauqualität umsetzt. Im weiteren Verlauf sind wir bezüglich des perspektivischen Baubeginns im Winter 2025/2026 zuversichtlich. Die Bauantragsunterlagen wurden im Frühjahr 2025 beim Bezirksamt Bergedorf eingereicht; nach erteilter Baugenehmigung kann mit den Abbrucharbeiten der Bungalows und den Neubauvorbereitungen begonnen werden.



# Aus Arbeitsplatz wird Wohnraum wird Klimaschutz: Umnutzung der ehemaligen HANSA-Zentrale

**M**it unserem Umzug in den neuen HANSA-Heimathafen stellt sich die Frage: Was wird aus der alten Firmenzentrale im Lämmersieth? Unsere Antwort: ein echtes Pilotprojekt für neue Wege, um mehr bezahlbaren Wohnraum für Hamburg zu schaffen.

Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung wächst auch die Herausforderung, dem aktuellen Wohnungsmangel mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen. Mit dem Projekt im Lämmersieth wagen wir einen innovativen Vorstoß: Wohnraum statt Gewerbefläche durch Umbau statt Abriss – selbstverständlich unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und klimafreundlicher Aspekte. Mit Baubeginn im ersten Quartal 2025 werden hier insgesamt 28 neue 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Der Effekt der Erhaltung bestehender Bausubstanz: Wertvolle Ressourcen werden eingespart, CO<sub>2</sub>-Emissionen – die insbesondere bei der Herstellung von Beton anfallen – signifikant gesenkt. Zwei Aspekte, die auch unsere HANSA-Suffizienzstrategie prägen und mit der wir uns zu unserer ökologischen Verantwortung bekennen. Modernisierungsprojekte im Bestand werden mit der

jeweils effizientesten Sanierungstiefe umgesetzt, im Neubau streben wir eine Senkung von Standards und die Nutzung serieller Herstellung an. Die nachhaltige Wärmeversorgung unserer Quartiere und die Verwendung unbedenklicher Materialien sind weitere Maßnahmen, um Klimaschutzziele und hohe Wohn- und Lebensqualität in Einklang zu bringen.

Beim Umbau im Lämmersieth nehmen wir auch die „graue Energie“ ins Visier. Dies ist die Energiemenge, die bereits in ein bestehendes Bauwerk geflossen ist – von der Rohstoffgewinnung über die Produktion der Baumaterialien bis hin zu Bau und Instandhaltung. Durch die Wiederverwendung vorhandener Bauteile von Stahlkonstruktion über Treppenhaus und Fenster sind hier maßgebliche Einsparungen möglich. Beeindruckend: Durch den Gebäudeerhalt können rund 800 Lkw-Transportfahrten eingespart werden.



Das Projekt stellt uns vor vielfältige Herausforderungen – von behördlichen Regularien wie der Erfüllung unterschiedlicher DIN-Normen bis zu bautechnischen Anforderungen wie der Ergänzung von Versorgungssträngen für Heizung und Warmwasser. Eine detaillierte Betrachtung verschiedener Faktoren ist nötig, um die jeweils effektivsten Maßnahmen zu ermitteln.

Bisheriges Fazit: Eine komplette Umgestaltung wie diese ist deutlich auf-

wendiger und kostenintensiver als eine Standardmodernisierung. Wir sind jedoch überzeugt, dass sich die Anstrengungen lohnen und wir mit Mut, Innovation und leidenschaftlichen Partnern einen neuen Weg für guten und nachhaltigen Wohnraum in Hamburg ebnen können.

Über den Transformationsprozess im Lämmersieth und die Herausforderungen für das „Versuchslabor“ haben wir mit Dirk Hinzpeter vom HANSA-Vorstand gesprochen.

- Erhalt Bestandsfenster
- Bestandsfenster neu platziert
- Neue Fenster



# „Wir wollen kein ‚Das macht man so‘ – wir wollen ein Umdenken!“



**Dirk Hinzpeter**  
HANSA-Vorstand

## **Umbau statt Neubau: Wo liegt der Ursprung der Idee, die ehemalige Firmenzentrale zu Wohnraum umzubauen?**

Mit Beginn der Planungen zum Umzug in eine neue Firmenzentrale vor etwa acht Jahren war zunächst klar: Das Gebäude im Lämmersieth wird abgerissen und an gleicher Stelle ein neues Wohngebäude errichtet. Das war Usus, etwas anderes als ein Neubau stand nicht zur Diskussion. Als wir uns in den letzten Jahren noch einmal intensiver mit den Plänen befassten, kamen Zweifel auf: Gibt es vielleicht eine Lösung, die dem Zeitgeist besser entspricht? Ein gemeinsames Kolloquium mit dem Aufsichtsrat im Jahr 2023 stellte die Verantwortung der HANSA hinsichtlich der Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Fokus. Und weil eine Umnutzung der Bürogebäude hier eine große Chance zu massiven Einsparungen darstellt, nahm diese Idee Gestalt an. Nach intensiver Prü-

fung zeigte sich: Das ist machbar! Mit einem echten Pilotprojekt für Hamburg können wir hier mit bestem Beispiel vorangehen.

## **Neue Wege zu beschreiten, das bedeutet sicher auch, neuen Hürden zu begegnen.**

Nicht nur wir als HANSA erkunden hier unbekanntes Terrain, auch Behörden und Förderlandschaft sind noch nicht vertraut mit der Transformation von Gewerbe- zu Wohnflächen. Mit den richtigen Partnern aber konnten wir im gesamten Prozess aus Problemen Problemlösungen machen. Unsere Architekten von kbnk beispielsweise teilen unsere Leidenschaft und Begeisterung für das Projekt. Mit Karen Pein, Leiterin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, haben wir eine Unterstützerin an der Seite, die genau wie wir das große Ziel „mehr Wohnraum schaffen“ in den Fokus stellt. Gemeinsam haben wir uns um die Be-

willigung von Fördermitteln bemüht. Denn nur mit einer Förderung der Baumaßnahmen können wir einen angemessenen Mietpreis für unsere Mitglieder realisieren.

## **Das klingt unkomplizierter als erwartet ...**

... spiegelt aber nicht, welche Fallstricke der „Normen-Dschungel“ für unser Projekt bereithielt. Tatsächlich hemmen die Standards, die in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen sind, eine Neuausrichtung. Es wird eine Ausstattung gefordert, die die Kosten in die Höhe treibt, die mit gesundem Menschenverstand betrachtet aber gar nicht notwendig ist. Braucht es wirklich Schallschutz auf dem Balkon? Es ist nicht die Mehrheit der Nutzer\*innen, die diesen hohen Anspruch hat, sondern die technokratische Dienstleistungsgesellschaft, die sich nicht lösen kann von Vorschriften und DIN-Normen. In der Baubranche wünschen wir uns

mehr Bereitschaft, Verfahren und Materialien infrage zu stellen. Vielfach sind bewährte Baustoffe nachhaltiger als der neueste Stand der Entwicklung. Wir sollten bauen, was sinnvoll und tatsächlich notwendig, nicht das, was technisch möglich ist.

## **Gibt es für diese Forderung, die sich auch in der HANSA-Suffizienzstrategie niederschlägt, breites Verständnis in den Behörden?**

Für Hamburg lässt sich das bereits bejahen. Und je mehr Projekte wie dieses verfolgt werden, je mehr Know-how wir auf dem Gebiet der Baukostenreduktion im Sinne der Nachhaltigkeit sammeln, umso mehr Flexibilität kann aufseiten von Verwaltung und Behörden entstehen. Wir müssen mutig sein! Nur so können wir die Nachfrage nach mehr Wohnraum bewältigen und der Hamburger Weg kann bundesweiten Vorbildcharakter haben.







Die Zukunft liegt  
im Bewusstsein für  
**Verantwortung.**

# Erhalten, optimieren, nachhaltig gestalten: Modernisierungsmaßnahmen im Überblick

Strangsanierungen, Fassadendämmungen, die Sanierung von Dächern und Balkonen, Installation technischer Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und die Instandhaltung von Außenanlagen: Auch 2024 haben wir umfassend saniert. Die Modernisierungsarbeiten sorgen für ein frisches Erscheinungsbild, langfristig für die Optimierung der Energieeffizienz und eine nachhaltige Stabilisierung der Bausubstanz. Als substanzzieller Bestandteil der HANSA-Suffizienzstrategie (>> **mehr dazu auf Seite 36**) sichern wir mit unseren Modernisierungsprojekten die Wert-erhaltung unseres Gebäudebestands – die Basis für eine gute Zukunft. Auf den folgenden Seiten ein exemplarischer Auszug aus unseren Projekten.

- 1 Balkonsanierung Eupener Straße 11-17**  
Modernisierung unter Berücksichtigung des Bestands- bzw. Denkmalschutzes; Fortführung der bereits 2023 in der Wohnanlage begonnenen Maßnahmen:
- umfangreiche Fugensanierung und neue Beschichtung des Balkonbodens
  - Rostschutzbehandlung der Stahlträger und Montage innenseitiger Stahlstreben für verbesserte Tragfähigkeit und Langlebigkeit
  - neue Entwässerungsleitungen und Bodenüberläufe
  - innenseitiger Neuanstrich mit umweltfreundlichen Lacken

- 2 Balkonmodernisierung Knutzenweg 1, 3, 10, 12/ Bärenallee 29**  
Sanierung von insgesamt 26 Balkonen von April bis September 2024:
- neuer Außenanstrich sämtlicher Holzfenster
  - Schlosser- und Maurerarbeiten zur Ertüchtigung der Keller-niedergänge
  - Aufgrabung und Abdichtung eines Giebels gegen eindrin-gendes Wasser
  - Ausblick 2025: Weiterführung der Arbeiten Knutzenweg 2-8 sowie Bärenallee 31-31a

- 3 Flachdachsanieierung Korachstraße 23-31**  
Umfassende Sanierung des belüfteten Flach-dachs auf einer Fläche von über 900 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Steigerung der Langlebigkeit:
- Erneuerung der Dachabdichtung durch hochwertige Bitu-mensanierungsbahn für langfristigen Witterungsschutz
  - Installation neuer Dachlüfter zur Sicherstellung einer opti-malen Belüftung
  - Dämmung der Dachkonstruktion mit nachhaltiger Ein-blasdämmung aus Steinwolleflocken für maßgebliche Reduzierung des Energieverbrauchs
  - Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre zur effizienteren Ableitung von Niederschlagswasser

- 4 Balkonsanierung Katharinenfleet 2-5/ Bei den Mühren 6/Reimerstwierte 15**  
Instandsetzungsmaßnahmen an Balkon-brüstungen und Pflanzkästen aus Fertigbetonteilen an den straßenseitigen Balkonen von insgesamt 25 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten:
- umfassende Betonsanierung
  - neue Beschichtung der Balkonbodenflächen
  - vollständige Abdichtung und Versiegelung der Pflanzkästen
  - Neuanstrich von Balkonbrüstungen (innen und außen), Ge-ländern, Fallrohren und Unterseiten der Bodenplatten
  - Erneuerung und Versiegelung der Dehnfugen

- 5 Strangsanierung Lesserstraße 129-133**  
Umfassende Modernisierungsarbeiten in 18 Wohnungen (Baujahr 1959) von Mai bis November 2024; Fortführung der bereits 2023 in der Wohnanlage begonnenen Maßnahmen, u. a.:
- Erneuerung der Steigleitungen für Wasser und Abwasser
  - Komplettsanierung älterer Bäder (neue Fliesen, moderne Sanitärobjekte) und bedarfsgerechte Modernisierung der Küchen
  - hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
  - Brandschutzertüchtigung der Leitungen
  - Ausstattung der Elektro-Steigleitungen mit zeitgemäßen Unterverteilungen, Vorrüstung von Leerrohren für Glasfaser
  - Installation einer modernen Klingelanlage
  - Einbau von Rauchschutztüren am Übergang vom Treppen-haus zum Keller sowie zum Dachboden
  - Dämmung der Kellerdecken und Kaltwasserleitungen
  - neue Wohnungseingangstüren zur Verbesserung von Sicherheit, Schall- und Wärmeschutz
  - Renovierung von Treppenhäusern und Hauseingangs-bereichen
  - Lesserstraße 129: Sanierung der gesamten Fuge am Giebel
  - Wiederherstellung und Aufwertung der Außenanlage inkl. Müllplatz

- 6 Energetische Bestandsmodernisierung Starstraße 11-15, 19-25**  
→ ausführlich auf Seite 36

- 7 Energetische Bestandsmodernisierung Sievekingsallee 5**  
→ ausführlich auf Seite 38

- 8 Sanierung Parkgarage Korachstraße**  
→ ausführlich auf Seite 40



# Energetisch verantwortungsvolle Modernisierung im Bestand: Starstraße

**Aktuelle und zukünftige Sanierungsmaßnahmen stehen im Zeichen der HANSA-Suffizienzstrategie: ressourceneffiziente Lösungen zur Verbesserung des energetischen Gebäudestandards, die gleichzeitig die Lebensqualität in den Wohnanlagen verbessern.**

In den Wohnhäusern Starstraße 11–15 und 19–25 aus dem Baujahr 1956 konnten wir diese Ziele im vergangenen Jahr mit umfassenden Modernisierungsarbeiten umsetzen. Durch die vollständige Sanierung der Gebäudehülle und die Integration moderner Technologien ist es gelungen, den Energiebedarf zu minimieren und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Rechnerisch können pro Jahr mehr als 41.000 kg CO<sub>2</sub> eingespart werden. Der Brennstoffverbrauch wurde um 66% reduziert. Auch unserem Anspruch, den Wohnkomfort für unsere Mieter\*innen nachhaltig zu steigern, sind wir damit gerecht geworden.

## Dachsanierung

Die Gebäudedächer wurden vollständig neu eingedeckt. Installierte Photovoltaikanlagen liefern zukünftig in Kooperation mit Green Planet Energy günstigen Ökostrom für die Bewohner\*innen. Solarthermieabsorber auf den Dächern werden den Eisspeicher unterstützen, der in Verbindung mit Wärmepumpen Kühlung und Heizung der be-

nachbarten HANSA-Zentrale in der Drosselstraße regelt. Ein Teil der regenerativen Wärme aus dem Eisspeicher wird der Heizungsversorgung der Bestandsgebäude zugeführt.

## Fassadendämmung

Durch eine neue Dämmung mit Mineralwolle und die Verkleidung mit Klinker-Riemchen werden Wärmeverlust und Energieverbrauch deutlich gesenkt; die für Gebäude aus den 50er-Jahren typischen „Wärmebrücken“ wurden weitestgehend beseitigt.

## Fenster austausch

Moderne, wärmedämmende Fenster mit Lüftungselementen verbessern sowohl die energetische Bilanz als auch den Schallschutz für die Bewohner\*innen.

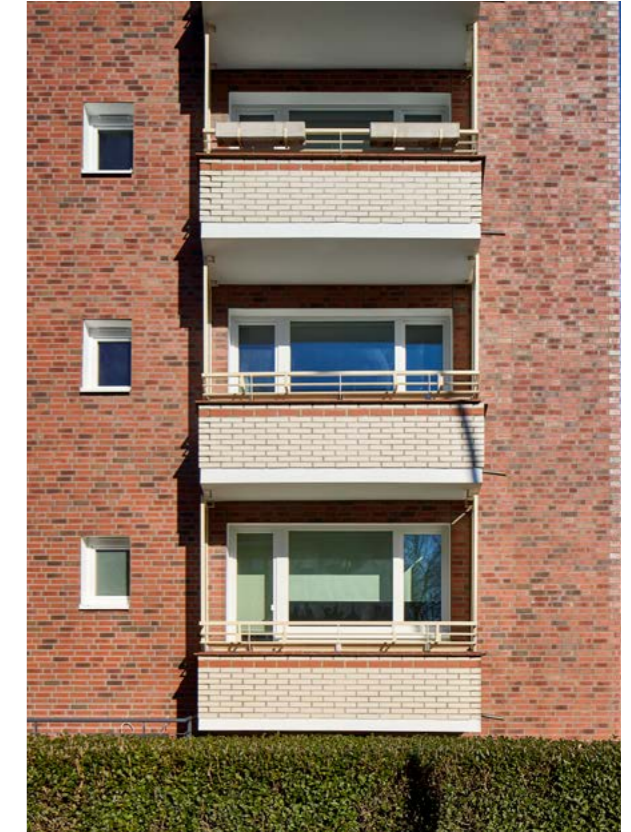
## Kellerdeckendämmung

Die zusätzliche Dämmung reduziert Wärmeverluste und sorgt für gleichmäßigere Behaglichkeit in den Erdgeschosswohnungen.

## Lüftung

Die Wohnungslüftung wird ab sofort mit schalldämmten Lüftungselementen sichergestellt.

Nach der zeitweilig beeinträchtigenden Modernisierungsphase können sich unsere Mitglieder nun über die positiven Effekte der Arbeiten freuen: deutlich geringere Heizenergieverbräuche, ein angenehmes Raumklima und ein modernes Erscheinungsbild der Wohnanlage.



## Suffizienzstrategie für die Zukunft

Die energetische Modernisierung in angemessener Sanierungstiefe ist für uns ein enorm wichtiger Aspekt bei der zukünftigen Gestaltung und Erhaltung unseres Wohnungsbestands. Investitio-

nen in eine nachhaltige Energieversorgung tragen zu einer unmittelbaren Reduktion der Betriebskosten bei und sind darüber hinaus ein klares Bekenntnis zu ökologischer Verantwortung und ein wichtiges Instrument für die Sicherstellung des zukunftsfähigen Wohnens.

# Zukunftsfähig modernisiert: Sievekingsallee 5



**E**rhöhte Energieeffizienz, optisch positiver Effekt: So lässt sich das Ergebnis der in der Sievekingsallee 5 realisierten Maßnahmen umreißen.

Nach eingehender Planung wurde das Projekt in dem achtgeschossigen Wohnhaus im Jahr 2024 umgesetzt. Mit der Sanierung der gesamten Gebäudehülle sowie sämtlicher Versorgungsstränge haben wir den Effizienzhaus-Standard 70 und damit die Maßgabe der nachhaltigen Modernisierung erreicht. Gleichzeitig hat das Erscheinungsbild des Gebäudes sichtbar gewonnen und die Wohnqualität für die Bewohner\*innen konnte erheblich gesteigert werden.

#### Die Maßnahmen in der Übersicht

- **Modernisierung der außen liegenden Gebäudehülle:** Dachflächen, Fassaden, Fenster und Balkone wurden erneuert und werten das Wohnhaus optisch auf.
- **Barrierefreier Zugang:** Die Umgestaltung des Hauseingangs erfüllt nun die Anforderungen an Barrierefreiheit.
- **Modernisierung der Innenbereiche:** Die Bäder wurden mit neuen Leitungen und Fliesen ausgestattet, erhielten mehrheitlich niedrige Duschtassen und die Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine. Wand- und Bodenfliesen in den Küchen wur-

den erneuert, die mieter eigenen Küchenmöbel anschließend wieder eingebaut.

- **Optimierung der Heizungsversorgung:** Da Heizkörper und vorhandenes Rohrnetz sich nicht erhalten ließen, wurden sie vollständig erneuert. Die neuen Heizkörper wurden auf niedrige Vorlauftemperaturen ausgelegt und unterhalb der Fenster angeordnet; die Heizungsrohre sind wärmeisoliert. Umweltfreundliche Fernwärme sichert auch weiterhin die Wärmeversorgung.
- **Schallschutz:** Durch die Erneuerung der Fenster konnte das Schalldämmmaß deutlich verbessert werden. Die stark befahrene Hauptstraße in unmittelbarer Nähe wird kaum noch wahrgenommen, entsprechend positiv sind die Rückmeldungen der Mitglieder.
- **Lüftungskonzept:** Die neue Nennlüftanlage in sämtlichen Bädern, Küchen, Wohn- und Schlafräumen gewährleistet unabhängig von äußeren Bedingungen eine stetige Zufuhr frischer Luft. Dabei sind alle Zu- und Abluftelemente feuchtegeführt und wartungsfrei. Das neue System löst die bisherige

ge unzureichende Schwerkraftlüftung ab, die teilweise Schimmelbefall begünstigte, und sorgt für ein verbessertes Raumklima und mehr Wohlbefinden.

- **Brandschutz:** Der vorbeugende Brandschutz wurde den aktuell geltenden Vorgaben angepasst. So wurden insbesondere die Anleitermöglichkeiten der Feuerwehr für alle Wohnungen sichergestellt.

Ausschlaggebend für die umfassende Sanierung war Feuchtigkeit in den Außenwänden, die durch Instandsetzung nicht beseitigt werden konnte.

Nach dem Start im Februar 2024 konnten die Arbeiten im März 2025 abgeschlossen werden. Nur einen Monat später wurden auch die Außenanlagen wiederhergestellt. Wir freuen uns, unseren Mitgliedern in der Sievekingsallee 5 zeitgemäßen Wohnkomfort bei einer weiterhin günstigen Nutzungsg Gebühr bieten zu können. Möglich ist dies auch durch Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), die wir für dieses ambitionierte Projekt erhalten konnten.



# Besser parken: Sanierung der Garage Korachstraße

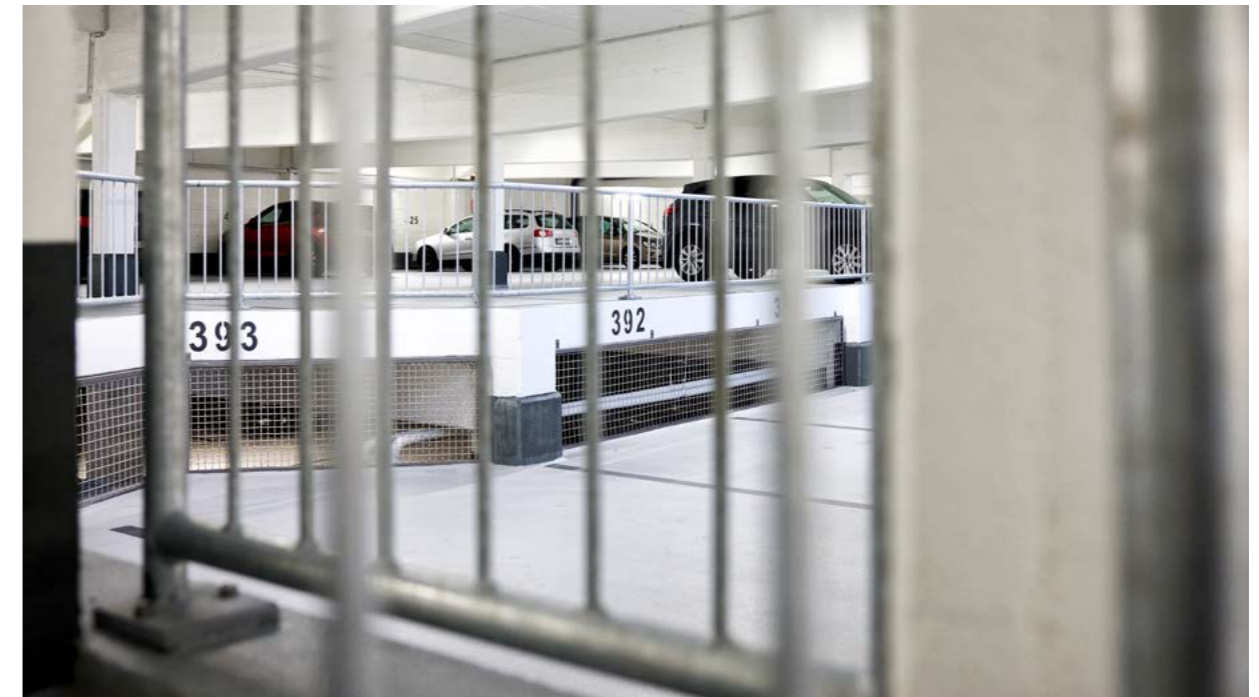
**A**ufgrund erheblicher Schäden an der Betonstruktur waren umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung der Garage in der Wohnanlage Korachstraße erforderlich. Nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Optionen – darunter Abriss, Neubau und Sanierung – wurde die bestmögliche Lösung umgesetzt.

Das im Jahr 2021 erstellte Gutachten zum Chlorideintrag im Beton erforderte eine umfassende Analyse und sorgfältige Abwägung geeigneter Maßnahmen für die Garage in der Wohnanlage Korachstraße. Eine Möglichkeit wäre gewesen, die Garage abzureißen und in zeitgemäßer Dimensionierung mit einer bedarfsgerechten Anzahl von Stellplätzen sowie der Option einer Dachnutzung neu zu bauen. Die Kosten eines solchen Neubaus wären allerdings erheblich gewesen, gleichzeitig hätte die langfristige Nutzung als reine Parkfläche alternative Entwicklungen bezüglich zusätzlichen Wohnraums im Quartier eingeschränkt.

Nach intensiver Prüfung wurde 2023 daher die Sanierung beschlossen. Für die Instandsetzung der vorhandenen Grundsubstanz konnte weniger als die Hälfte der Neubaukosten veranschlagt werden, zusätzlich war mit einer deutlich geringeren Bauzeit zu rechnen. Ebenfalls positiv: Die Abschreibung der bestehenden Garage in den nächsten 25 bis 30 Jahren schafft Spielraum für zukünftige Nutzungsüberlegungen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten durch den Erhalt der Bausubstanz auf ein Minimum gesenkt werden, wodurch wertvolle graue Energie bewahrt blieb.

## Modernisierungsmaßnahmen Garage Korachstraße:

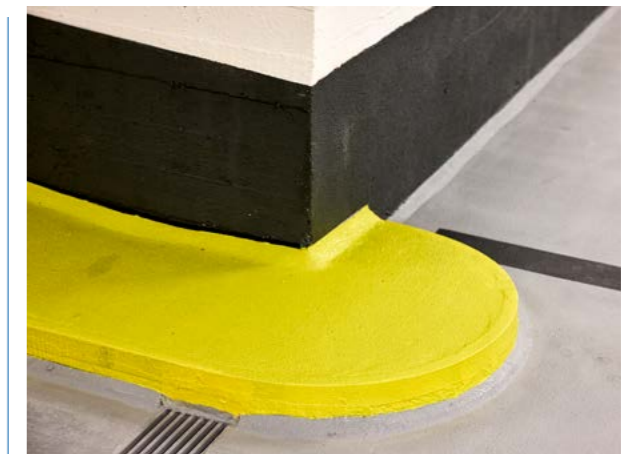
- Erneuerung von Beleuchtung, Toren und Fluchtwegtüren
- Entfernung des schadhaften Betons mittels Hochdruckwasserstrahlverfahren, Neuaufbau der Bewehrung, anschließende Betonierung der Flächen
- Aufbringung einer hochwertigen Spezialbeschichtung zum Schutz vor Feuchtigkeitseintritt
- Anpassung der Stellplatzbreiten von vormals ca. 2,30 m auf 2,60 m bis 2,75 m; entsprechende Reduzierung der Stellplatzgesamtanzahl von 154 auf 134
- Vorrüstung für E-Mobilität durch die Verlegung neuer Elektrotrassen; die Installation eines leistungsstärkeren Hausanschlusses und der Einbau von Wallboxen werden zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Erweiterung des Nachbarschaftstreffs umgesetzt.



## Zusätzliche Arbeiten, souveräne Lösungen

Während der Arbeiten ergaben sich unerwartete Herausforderungen, die sich auf Budget und Zeitrahmen auswirkten. Entsprechend mussten umfangreichere Maßnahmen umgesetzt werden als die ursprünglich geplante Sanierung der Betonkonstruktion.

So waren die Schäden in Beton und Stahlbewehrung an Stützen und statisch relevanten Geschosdecken durch eingedrungene Feuchtigkeit und Chloride massiver als erwartet. Die Arbeiten mussten abschnittsweise erfolgen, um die Standsicherheit der Konstruktion jederzeit zu gewährleisten. Der Einbau notwendiger zusätzlicher Schwerlaststützen führte zu Verzögerungen. Im Verlauf der Arbeiten stellte sich zudem heraus, dass auch die interne Entwässerung sowie die Drainageleitungen um die Garage erneuert werden mussten. Diese Arbeiten erforderten zunächst nicht geplante Tiefbauarbeiten in 3 Meter Tiefe, und die notwendigen Verbauarbeiten zur Sicherung der Baugrube beeinträchtigten zeitweise die Beschichtungsarbeiten an der Außenwand.



Trotz aller Herausforderungen konnte die Sanierung im Dezember 2024 erfolgreich abgeschlossen werden. Das gelungene Ergebnis: moderne und zukunftssichere Parkmöglichkeiten für die Bewohner\*innen im Quartier.



Die Zukunft liegt  
in der planvollen  
**Gestaltung.**

# Neubau Starstraße: komfortabel festgemacht am HANSA-Heimathafen

**U**nter einem Dach mit unserer Geschäftsstelle Drosselstraße ist neues Wohnglück zu Hause: 14 Wohnungen wurden hier im Februar bezogen – darunter eine ganz besondere, die Anlass zum Feiern gab.

Über den Gebäudeteil Starstraße erstreckt sich auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss moderner und nachhaltiger Wohnraum: 2 4-Zimmer-Wohnungen, 8 3-Zimmer-Wohnungen und 4 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 52 m<sup>2</sup> und 91 m<sup>2</sup> sind hier entstanden. Frei finanziert und mit einem Nettopreis von durchschnittlich 15 €/m<sup>2</sup> bieten sie den neuen Mieter\*innen hohen Komfort u. a. durch:

- großflächige bodentiefe Fenster mit Außensonnenschutz, die eine maximale Tageslichtnutzung erlauben
- über 3 m hohe Decken, die ein großzügiges Raumgefühl schaffen
- hochwertige Ausstattung mit Stäbchenparkett und teilweise Wohnküchen
- Balkone oder Loggien an sämtlichen Wohnungen

In zentraler Barmbeker Lage sorgen neben der fußläufigen Anbindung zu U- und S-Bahn insgesamt 35 neue Fahrradstellplätze für ressourcenschonende Mobilität im Alltag.

## Wie immer nachhaltig!

Schon während der gesamten Bauphase hatten wir – z. B. durch das Recycling von Abbruchmasse und Beachtung einer konsequenten Umweltverträglichkeit bei der Materialauswahl – den Aspekt der Nachhaltigkeit im Blick. Im fertigen Gebäude zahlt nun auch das innovative Energiekonzept auf die zukunftsfähige Gestaltung des HANSA-Bestands ein: Ein sogenanntes kaltes Netz nutzt die Kombination aus Eisspeicher, Fernwärme und Wärmepumpe für eine effiziente Wärmeversorgung der Wohneinheiten.

## Zweistufiger Vermietungsprozess

Zunächst wurden ab Juli 2024 die ehemaligen Bewohner\*innen des abgerissenen Wohnhauses Drosselstraße 6–6a/Starstraße 12–14 informiert. Sie waren von 2019 bis 2021 mit der Zusicherung einer Wohnung im Neubau Starstraße in alternative Wohnanlagen umgezogen. Tatsächlich entschieden sich alle Mitglieder auch nach einer Vor-Ort-Besichtigung gegen einen erneuten Umzug und damit für die Wohnungen, in denen sie sich inzwischen sehr gut eingelebt haben. Zum



## HANSA feiert 10.000 Wohnungen

Ein Erstbezug im Neubau Starstraße gab Anlass zur besonderen Freude: Mit Brot, Salz und besten Wünschen übergab das Vorstandsteam um Jana Kilian und Dirk Hinzpeter die 10.000. Wohnung der HANSA an die neuen Nachbarn. Was für ein schöner Zufall, dass wir die 10.000. Wohnung im gleichen Bau mit der neuen Firmenzentrale realisieren konnten.

„echten“ Vermietungsstart im September 2024 erhielten Wohnungssuchende innerhalb der HANSA ein Infoschreiben mit Fakten zu Grundrissen, Ausstattung und Mietpreisen der 14 neuen Wohnungen. Grundsätzlich galten keine Besonderheiten bei der Vergabe, lediglich für die beiden 4-Zimmer-Wohnungen wurden nur Familien mit zwei Kindern berücksichtigt. Etwa 120 Interessierte hatten sich auf das Rundschreiben gemeldet, und nach zahlreichen Besichtigungen wurde Ende November der letzte Dauernutzungsvertrag unterzeichnet. 13 der 14 Wohnungen konnten wir an bestehende HANSA-Mitglieder vergeben – eine fast 100%ige interne Übergabequote! Bereits Ende Januar, noch vor dem offiziellen Vertragsbeginn am 01.02.2025, wurden die Schlüssel übergeben. Und während einige Mieter\*innen erste Kartons in die Wohnungen trugen, gab es im Treppenhaus bereits ein erstes Kennenlernen innerhalb der neuen Nachbarschaft.

## Neuer Nachbarschaftstreff

Tür an Tür mit den neuen Wohnungen und der HANSA-Firmenzentrale ist der Nachbarschaftstreff Drosselstraße entstanden. Gemeinsam mit interessierten Mitgliedern werden wir Ideen für Angebote entwickeln, die dann schon in der zweiten Jahreshälfte umgesetzt und mit Leben gefüllt werden sollen. Ab 2026 kann der Nachbarschaftstreff von Mitgliedern für private Veranstaltungen genutzt werden.



# Haferblöcken: auf gute HANSA-Nachbarschaft am Öjendorfer See

**W**illkommen in den Haferblöcken: Am 1. Oktober 2024 wurden hier die letzten HANSA-Häuser termingerecht an unsere Mitglieder übergeben. Nach über 7 Jahren Planungs- beziehungsweise Bauzeit war dies ein großer Meilenstein im Quartier.

Im Baugebiet Haferblöcken am Öjendorfer See wurden insgesamt 126 Häuser für die beiden beteiligten Genossenschaften HANSA und Bergedorf-Bille errichtet. 2020 waren im 1. Bauabschnitt bereits 21 Häuser für die HANSA fertiggestellt worden, die wir über einen Gewerbevertrag zeitlich befristet an den Träger F&W Fördern & Wohnen vermietet haben. Mit dem 2. Bauabschnitt ist unser Bestand um 31 Reihenhäuser sowie 12 Duplexhäuser mit jeweils 12 1,5- und 4-Zimmer-Wohnungen gewachsen. Die hier entstandenen frei finanzierten Wohnungen werden für eine Nettokaltmiete von 9,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.

2027 ist die Gesamtfertigstellung des Baugebiets geplant. Bis dahin entstehen im letzten Bauabschnitt noch ca. 144 Reihenhäuser für das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA (Siedlungs- und Aktiengesellschaft Hamburg).



## Der HANSA-Bestand „Haferblöcken“

Moderne Ausstattung in moderatem Kostenrahmen – dank standardisierter Bauweise wurde dieser Plan in beiden Bauabschnitten realisiert.

- KfW-Effizienzhäuser 55
- Hüllen mit Mineralwolle gedämmt, größtenteils mit Riemchen verkleidet; Teilflächen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Putzfassade versehen
- Dreifach verglaste Fenster
- Multimedia-Datenleitungen
- Energieversorgung über Fernwärme
- Begrünte Flachdächer im 2. Bauabschnitt



# Dudenweg: Meilenstein in der Quartiersentwicklung

**Z**wei der insgesamt fünf geplanten Gebäude im 3. Bauabschnitt konnten 2024 fertiggestellt werden. Dieser Erfolg markiert einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Vollendung des Quartiers Dudenweg.

Im Herbst 2024 durften wir in der jungen Wohnanlage viele neue HANSA-Mieter\*innen begrüßen: 28 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern in der Größe von 45 bis 92 m<sup>2</sup> (teils gefördert, teils frei finanziert) standen seit Oktober bzw. November zur Vermietung bereit.

Insgesamt umfasst der 3. Bauabschnitt der energetischen Quartiersentwicklung 80 größtenteils barriere-reduzierte Wohneinheiten in fünf Gebäuden, eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen (zur Förderung der E-Mobilität entsprechend vorgerüstet) und 203 Fahrradstellplätze. Die Arbeiten der letzten Projektphase werden wie die bereits erfolgten Baumaßnahmen unter Berücksichtigung nachhaltiger Gesichtspunkte ausgeführt. Dazu gehören das Recycling von verwendbarem Material der Althäuser auf der Baustelle und die Auswahl sämtlicher Baumaterialien bis hin zur Innenausstattung. Auf allen fünf Mehrfamilienhäusern werden Photovoltaikanlagen zur Realisierung des Mieterstrommodells installiert, und damit wird unser Weg zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung erfolgreich fortgesetzt.

Auch der 3. Bauabschnitt wurde im April 2024 mit einem Richtfest im Kreis der beteiligten Handwerksbetriebe entsprechend gewürdigt.

## Neuer Nachbarschaftstreff „Waschhaus“

2024 fanden außerdem Vorbereitungen für ein wichtiges Projekt im Rahmen der Quartiersentwicklung und zur Förderung ehrenamtlichen Engagements statt: Das alte Waschhaus wird zum Nachbarschaftstreff umgestaltet, die Baumaßnahmen sind bereits gestartet. In einem Impulsworkshop werden gemeinsam mit den Mitgliedern Ideen für neue Angebote entwickelt. Zukünftig können die Bewohner\*innen des Quartiers den Nachbarschaftstreff auch für private Veranstaltungen anmieten – zudem wird ein Hauswartbüro integriert.

Die Quartiersentwicklung Dudenweg befindet sich auf der Zielgeraden und soll mit der Fertigstellung der restlichen Gebäude, Außenanlagen und der öffentlichen Straße 2025 abgeschlossen werden.



# Neues Wohnglück in der Hafencity: HANSA am Strandkai

**E**ine intensive Planungs- und Bauphase findet ihren erfolgreichen Abschluss: In die 81 Wohnungen der HANSA am Strandkai in der Hafencity zieht Leben ein. Letzte Arbeiten am großen Gemeinschaftsprojekt von gleich drei Hamburger Genossenschaften sind auf der Zielgeraden. Projektleiter Daniel Averbeck und Andre Wisse aus dem HANSA Mieter-Service geben Einblicke aus unterschiedlichen Perspektiven.



**Daniel Averbeck**  
Projektleiter des  
Neubauprojekts „Strandkai“



**Andre Wisse**  
HANSA Mieter-Service

**In der Hafencity – Hamburgs jüngstem Stadtteil mit exklusivem Ruf – sind zunehmend auch Genossenschaften zu Hause. Wie war das Interesse an der neuen Adresse am Strandkai?**

**ANDRE WISSE (AW)** Ganz klar: groß! Allein aus dem Interessiertenpool der HANSA-Mitglieder waren die Rückmeldungen auf unser Angebot sehr zahlreich: Etwa 800 Mitglieder hatten wir angeschrieben, umfassend zu Wohnungsgrößen und Nutzungsgebühren, zum aktu-

ellen Stand und weiteren Zeitplan des Bauvorhabens informiert. Schon ab März 2024 konnten wir mit rund 200 Interessierten erste Termine für Wohnungsbesichtigungen während der Ausbauphase vereinbaren.

Das Quartier „Hafencity“ macht neugierig, fasziniert, weckt hohe Erwartungen – die unser Objekt mit seiner Lage, dem einmaligen Ausblick und einem besonderen Ausstattungsstandard betreffend Küchen, Bäder und maßgefertigte Einbauelemente mehr als erfüllt hat, so die begeis-



terte Resonanz der Bewerber\*innen. Bis Ende März 2025 waren schließlich sämtliche Wohnungen vermittelt.

**Ein besonderes Projekt für die HANSA – mit Besonderheiten im Vermietungsprozess?**

**(AW)** Tatsächlich war die Vermietungsphase von teils herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. So liegt unsere durchschnittliche Nettokaltmiete mit 16,65 € pro Quadratmeter über dem genossenschaftlichen Durchschnitt, zugleich jedoch deutlich unter den marktüblichen Mieten in der Hafencity. Dies ist auf die von der Stadt Hamburg initiierte Mietpreisbegrenzung



zurückzuführen, ein wohnungspolitisches Instrument, das Haushalten mit mittleren Einkommen den Zugang zu innenstadtnahen Quartieren erleichtern soll. Ziel ist eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur, die eine breite Durchmischung verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen ermöglicht. Ein Ansatz, den wir als Genossenschaft ausdrücklich unterstützen.

Der mietpreisbegrenzte Wohnungsbau ist allerdings an strikte Einkommensgrenzen gekoppelt, die je nach Wohnungsgröße festgelegt und teils komplex in ihrer Anwendung sind. In der Praxis führt dies dazu, dass selbst Haushalte mit mittleren Einkommen die Förderkriterien überschreiten können. Nach eingehender Prüfung durch externe Stellen konnten wir einigen Bewerberinnen und Bewerbern leider nicht zusagen, da sie über den zulässigen Einkommensgrenzen lagen. Wir bedauern es sehr, dass für einige Interessierte der Wunsch nach einem neuen Zuhause in der HafenCity dadurch nicht realisierbar war.



**An drei Seiten von Wasser umgeben, Blick auf Elbe und Elbphilharmonie ... die Lage des Quartiers ist wirklich einmalig! Besonders aber auch: wenig Fläche für Material und Fahrzeuge. Was bedeutet das für die finalen Arbeiten, für Vermietung und Einzug?**

**DANIEL AVERBECK (DA)** Die Bauleistik ist absoluter Dreh- und Angelpunkt des Projekts. Die unterschiedlichen Baumaßnahmen auf dem flächenmäßig stark limitierten Areal zu koordinieren, hat die Beteiligten in allen Phasen der Umsetzung herausgefordert. Beispielhaft dafür ist die Parksituation: Unter dem gemeinsamen Sockel des Gebäudekomplexes liegt zwar eine große Tiefgarage, Parkflächen z.B. für Handwerker oder Umzugswagen gibt es aber kaum, sodass Arbeiten und Umzüge genau terminiert werden müssen.

**(AW)** Bezüglich der Umzüge hat unser externes Facility-Management „BlueBird“ sehr gute Arbeit geleistet. Über ein Online-Tool haben die neuen Mieter\*innen Zeitfenster für ihren



Einzug gebucht, sodass Überschneidungen und damit einhergehende Platzprobleme vermieden wurden. Besonnen und fair wurde innerhalb der drei Genossenschaften organisiert, zur Zufriedenheit aller neuen Nachbarinnen und Nachbarn, von denen es durchweg positive Rückmeldungen zum Prozedere gab.

**Am Strandkai bauen HANSA, Bergedorf-Bille und der Bauverein der Elbgemeinden gemeinsam fürs Quartier. Wie ist das Fazit der Zusammenarbeit?**

**(DA)** Die enge Abstimmung zwischen allen Beteiligten war und ist das A und O bei diesem herausfordernden Projekt. Das gilt einerseits HANSA-intern, wo technische Abteilung, Mieter-Service sowie weitere Abteilungen ständig in engem Austausch stehen. Aber auch die drei Genossenschaften, die Projektsteuerung, das Architekturbüro, die Fachplaner für Gebäudetechnik und Freianlagen und der Dienstleister des Facility-Managements – um nur einige zu nennen – haben sich

mit regelmäßigen Treffen eng abgestimmt. Von Arbeits- über Abteilungs- bis Vorstandsebene gab es hier reichlich Schnittstellen. Ebenso konstruktiv verliefen die Koordination mit den Nachbarbaustellen und terminliche Nachjustierungen, wenn sich beispielsweise Vermietungsbeginne verschoben. Hier ziehen wir in jedem Fall positive Bilanz.

**(AW)** Ein besonderes Lob geht auch an das Architektenteam von KKP, das – neben dem Mein HANSA-Service – für die neue Nachbarschaft immer ansprechbar ist. Kleinere technische Mängel wurden stets schnell aufgenommen und behoben, was zu einer großen Zufriedenheit beiträgt. In jedem Fall freuen wir uns jetzt über das Leben im neuen Gebäude und auf einen ersten Sommer am Strandkai.



Die Zukunft liegt  
in der vielfältigen  
**Gemeinschaft.**

# Tag der Nachhaltigkeit: Verantwortung für die Zukunft feiern



**E**nergetische Bestandssanierung, Ausbau von Photovoltaik und Mieterstrom, Förderung der E-Mobilität: Nachhaltigkeit ist ein großes Thema für uns. Dass sie aber im Kleinen beginnt und schon wenige neue Gewohnheiten einen Unterschied machen, dafür wollten wir mit unserem Tag der Nachhaltigkeit Bewusstsein schaffen.

Anfang Juni verwandelte sich die Freifläche hinter dem Nachbarschaftstreff am Hammer Stein-damm in eine Festwiese der Nachhaltigkeit. An Informationsständen und in Aktionszelten hatten interessierte Besucher\*innen Gelegenheit, Anregungen für einen bewussteren Umgang mit Ressourcen einzuholen. Vor Ort präsentierten sich Vereine und Unternehmen, deren Arbeit auf nachhaltiges Handeln ausgerichtet ist und die wertvolle Aufklärungsarbeit leisten. Weniger Plastik und Lebensmittelverschwendung, die richtige Mülltrennung und Möglichkeiten, die Lebensdauer von Geräten und Alltagsgegenständen zu verlängern – die Expertinnen und Experten hatten hilfreiche Informationen und praktische Anwendungsbeispiele vorbereitet.

Im HANSA-Infozelt standen nachhaltige Bestandsentwicklung und nachhaltiges Bauen im Mittelpunkt, Interessierte konnten sich hier die verschiedenen Bausteine der HANSA-Klimaschutzstrategie erläutern lassen. Zum Beispiel das Projekt „HANSA solar“, das wir gemeinsam mit der Ökoenergiegenossenschaft Green Planet Energy weiter vorantreiben: Solarstrom für HANSA-Mieter\*innen direkt vom eigenen Hausdach.

Mit dem HANSA ReparaturCafé, Bastelaktionen im Upcycling-Zelt, der Kinder-Klima-Rallye für die Jüngsten und nicht zuletzt einem großen Flohmarkt wurde das manchmal abstrakt anmutende Thema „Nachhaltigkeit“ zu einem rundum fröhlichen Tag für alle Beteiligten. Der nicht zuletzt zeigte, dass verantwortungsvolles Handeln für die Umwelt und die folgenden Generationen auch einfach Spaß machen kann.



# Feiern, Pflanzen, Film-erlebnis: lebendige HANSA-Nachbarschaft

**B**ei der HANSA wohnt Gemeinschaft. Das wird besonders deutlich, wenn Mitglieder bei Festen, Veranstaltungen, Freizeitangeboten zusammenkommen. Das Wirgefühl wächst mit jedem Erlebnis, in großer oder kleinerer Runde. Und es macht die Nachbarschaft stark.

## Spielspaß und Erholung: Einweihungsfest Marienthaler Straße

Das nachbarschaftliche Miteinander fördern und Attraktivität steigern: Dies war das formulierte Ziel für die Neugestaltung der Außenanlagen in der Wohnanlage Marienthaler Straße. Die Praxis zeigt, dass dieser Plan aufgegangen ist! Beim Einweihungsfest im Mai 2024 konnten alle Gäste die Umsetzung monatelanger Planungs- und Bauarbeiten begutachten und alles direkt ausprobieren: Die Outdoor-Fitnessgeräte wurden unter Anleitung getestet, ein Boule-Training machte mit den Regeln des Spiels vertraut. In dem für alle Bewohner\*innen zugänglichen Spielecontainer steht Equipment für Wikingerschach oder Leitergolf zur Verfügung. Die Begeisterung über das neue Angebot war an diesem Nachmittag groß und wird in der Nachbarschaft hoffentlich noch lange anhalten.



## Filmreife Nachbarschaft: Open-Air-Kino in Kaltenbergen

Eine große Leinwand auf der grünen Wiese und der Duft von Popcorn in der Luft: Zum sommerlichen Kino-Event in der Wohnanlage Kaltenbergen hatten sich mehr als 250 Besucher\*innen auf dem großen Parkgelände eingefunden. Gemeinsam organisiert von der HANSA, dem Bauverein der Elbgemeinden und dem Bauspielplatz „Die Kuhle“ gab es freien Eintritt plus Popcorn zu Disney's Animationsfilm „Wish“, der per Abstimmung auf dem Bauspielplatz ausgewählt worden war. Ausgestattet mit Decken, Campingstühlen, Bollerwagen und sogar Teppichen machten Groß und Klein es sich Seite an Seite mit ihren Nachbarinnen und



Nachbarn auf der Wiese bequem und genossen in fröhlicher Atmosphäre das Filmspektakel unter freiem Himmel.

## Und dann war da noch ...

... der **Pflanzentauschtag** im Mai 2024, bei dem HANSA-Gemeinschaftsgärtner\*innen und Interessierte Blumensamen, vorgezogene Pflanzen und viele Erfahrungen von Balkonkasten bis Hochbeet austauschten. Unübersehbar, dass das Thema „Urban Gardening“ viele Menschen bewegt und begeistert.

... das **HANSA ReparaturCafé** im Nachbarschaftstreff Hammer Steindamm, bei dem die Gäste an vier Terminen mit Unterstützung von Ehrenamtlichen defekte Elektro-Kleingeräte, Fahrradreifen, Textilien und weitere Gegenstände reparierten. Die Veranstaltungsreihe wurde 2023 eingeführt und erfreut sich großer Beliebtheit.

Maßgeblich zu einer lebendigen und positiven Atmosphäre trugen im vergangenen Jahr außerdem viele Nachbarschaftsfeste in den Quartieren bei: In **Steilshoop** wurde das **50-jährige Bestehen der Wohnanlage im Schreyerring** gefeiert. Gemeinsam mit der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft und der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter organisierte die HANSA hier ein großes Fest. Im **Pergolenviertel** lockte das Sommerfest zur Einweihung des Loki-Schmidt-Platzes mit einem bunten Programm aus Infoständen und Mitmachangeboten Hunderte Gäste ins noch junge Quartier nahe dem Stadtpark. Und auch in **Billstedt** wurde gefeiert: Hier war die HANSA mit einem bunten Bastelangebot beim **Stadtteilstfest „BilleVue“** dabei.

# Die HANSA in Bewegung: Ausfahrten 2024

**G**enossenschaft ist lebendige Gemeinschaft – auf den HANSA-Ausfahrten wird sie mobil. Für bleibende Erinnerungen steuern wir unterschiedlichste sehenswerte Ziele in der Region an. Doch eins haben unsere Ausfahrten immer gemeinsam: Sie stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitglieder, bestätigen sie in dem guten Gefühl, bei der HANSA ein sicheres Zuhause zu haben. Mit den Ausfahrten zeigen wir, dass Genossenschaft mehr als „nur Wohnen“ ist: lebendiges Miteinander.

## Gemeinsam weniger allein: Ausfahrten 60+

Im großstädtischen Umfeld einer Millionenstadt wie Hamburg leben immer mehr Menschen allein, mit nur temporärem oder ganz ohne familiären Anschluss. Gerade unter Seniorinnen und Senioren wird aus Alleinsein zunehmend Einsamkeit. Weniger körperliche Fitness, weniger Kontakte, weniger Lebensqualität – hier wollen wir gegensteuern und mehr Lebensfreude durch positive Erlebnisse schaffen. Regelmäßig organisieren wir deshalb für unsere HANSA-Mitglieder über 60 Jahre die „Ausfahrten 60+“. Im Sommer 2024 entdeckten mehr als 200 Teilnehmende das idyllische Lauenburg an der Elbe, in der Adventszeit stand der Besuch der traditionsreichen Bremer Weihnachtsmärkte auf dem Programm. Die Ausfahrten 60+ sind sehr beliebt – sind sie doch eine echte Chance, neue Bekanntschaften zu knüpfen und über den Tagesausflug hinaus im nachbarschaftlichen Alltag in Verbindung zu bleiben.

## Anerkennung für das Ehrenamt

Unsere Genossenschaft lebt auch von Menschen, die sich für andere einsetzen. Etwa 130 Mitglieder engagieren sich ehrenamtlich in den Quartieren der HANSA. Vom Kursangebot im Nachbarschaftstreff bis zur Organisation von Festen oder Ausflügen; vom grünen Daumen, der den Vorgarten zum Blühen bringt, bis zum offenen Ohr für ältere Menschen: Das Ehrenamt hat viele Gesichter und

ist für das Genossenschaftsleben von unschätzbarem Wert. Wir sind dankbar für die vielen Freiwilligen, die sich mit so viel Tatkraft, Hilfsbereitschaft, Offenheit, Herzlichkeit, Kreativität und Organisationstalent engagieren. Köpfe, die mitdenken, Hände, die anpacken und mit enormer Kraft Großes bewegen. Das sorgt für Stabilität in unruhigen Zeiten.

Einmal im Jahr bedanken wir uns bei allen Ehrenamtlichen der HANSA mit einer Ausfahrt. 2024 ging es nach Winsen (Luhe), wo sich beste Gelegenheit für Vernetzung und Erfahrungsaustausch bot.

## Einblicke für engagierte Mitglieder

Im wichtigsten Gremium der Genossenschaft, der Vertreterversammlung, repräsentieren aktuell 143 gewählte Vertreter\*innen die rund 14.000 Mitglieder der HANSA. Ein Ehrenamt, ganz nah am Puls der HANSA, das Einblicke ins Geschehen der Genossenschaft erlaubt und erfordert. Für ihre grundlegenden Aufgaben, wie z.B. die Wahl des Aufsichtsrats, Entscheidungen über Satzungsänderungen und die Verwendung von Überschüssen der Genossenschaft sind die Vertreter\*innen gut gerüstet. Sie sind mit aktuellen Projekten und Herausforderungen vertraut und bestimmen die Entwicklung der HANSA durch ihre Ideen und wertvolle Kritik mit.

Auf der jährlichen Rundfahrt für Vertreter\*innen werden ausgewählte Neubau- und Modernisierungsprojekte angesteuert. Vor Ort erfahren die Beteiligten Neuigkeiten von den Baustellen und aus den Quartieren, Wissenswertes vom HANSA-Vorstand, von Technikerinnen und Technikern sowie weiteren Kolleginnen und Kollegen. Stationen 2024 waren unter anderem der Neubau am Strandkai (HafenCity), die Quartiersentwicklung im Dudenweg (Billstedt) und die neue Zentrale in der Drosselstraße (Barmbek). Wichtig ist an diesem Tag auch der rege Austausch untereinander – und die Gelegenheit für uns, für das Engagement Danke zu sagen.



# 10 Jahre Mein HANSA-Service: bewährte Unterstützung mit System

**S**eit zehn Jahren ist der Mein HANSA-Service für unsere Mitglieder da. Die Entlastung anderer Abteilungen, eine effiziente Auftragsbearbeitung und eine hohe Kundenzufriedenheit waren das Ziel und sind das tatsächliche Ergebnis unseres Angebots.

Der Mein HANSA-Service ist erste Anlaufstelle für alle Belange unserer Mitglieder. Schadensmeldungen, z. B. eine defekte Gegensprechanlage, festgestellte Mängel an Gebäuden oder Außenanlagen und Mietangelegenheiten wie die Bitte um Miet- oder Steuerbescheinigungen sind hier optimal adressiert. Um die vielfältigen Anliegen kümmern sich insgesamt fünf Kolleginnen und Kollegen: Als – teilweise bei der HANSA – gelernte Immobilienkaufleute sind ihnen die Abläufe und die Organisation der einzelnen Fachbereiche bekannt. So erhalten Mitglieder in den meisten Fällen umgehend Hilfestellung und auf die meisten Fragen eine direkte Antwort. Anliegen mit weiterem Klärungsbedarf werden an die entsprechenden Fachbereiche weitergeleitet.

## Vom Telefon zum Ticket

Für die weitere Bearbeitung wird das vorgetragene Anliegen als digitales Ticket erfasst. Das erhöht die Transparenz aller Vorgänge, der Bearbeitungsstand der Anfragen ist jederzeit einsehbar. Die Mitglieder erhalten per E-Mail eine Bestätigung, sobald ihre Anfrage erfasst und wenn sie bearbeitet ist. Über 700 Anrufe erreichen den Mein HANSA-Service pro Woche, pro Monat werden über 1.300 Tickets angelegt.

Und nicht nur die Mitglieder profitieren, der Mein HANSA-Service entlastet auch unsere Hauswarte in der Abteilung Technisches Bestandsmanagement und verbessert ihre Erreichbarkeit. Gehörten bis vor zwei Jahren noch feste telefonische und persönliche Sprechzeiten in den Verantwortungsbereich der Hauswarte, bleibt nun mehr Zeit für die umfassenden Tätigkeiten in den Quartieren.

Das positive Fazit: In den zehn Jahren seit Einführung hat sich der Mein HANSA-Service uneingeschränkt bewährt. Die Bearbeitung von Schadensmeldungen und anderen Mitgliederanliegen erfolgt effektiver durch die enge Vernetzung der Abteilungen. Die Abläufe im System wurden kontinuierlich verbessert, Prozesse angepasst. Das betrifft neben technischen Aspekten auch den persönlichen Umgang der Teamkolleginnen und -kollegen mit den zahlreichen Anrufern: Einfühlungsvermögen und Verständnis für die individuelle Situation der Mieter\*innen sind wichtige Werkzeuge im Alltag des Mein HANSA-Service. Das Ziel ist immer gleich: die Bedürfnisse der Mitglieder mit vollem Einsatz zu erfüllen.



## Mein HANSA-Service als App: Mitgliederservice per Smartphone

Im letzten Geschäftsbericht haben wir bereits ausführlich über die Einführung der neuen App „Mein HANSA-Service“ berichtet. Nach intensiver Entwicklungsarbeit ist die App mit vielen nützlichen Funktionen für unsere Mitglieder jetzt auf der Zielgeraden. Kontaktdaten aktualisieren, Störungen oder Schäden melden, Mietbescheinigung anfordern – diese und andere Anliegen rund um Wohnung und HANSA-Mitgliedschaft lassen sich unkompliziert per App erledigen.

Wichtige Erkenntnisse für Verbesserungen brachte die Pilotphase im 4. Quartal 2024: Alle Mitglieder, die im Pergolenviertel wohnen, wurden eingeladen, die App ausführlich zu testen, fiktive Anliegen zu übermitteln und uns mitzuteilen, wo sie noch Verbesserungsbedarf sehen. Durch die Rückmeldungen konnten wir wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung gewinnen. Im März 2025 war es schließlich so weit: Der umfassende Roll-out



unserer App begann, sodass sie nun schrittweise allen Mitgliedern mit einem aktiven Dauernutzungsvertrag zur Verfügung steht.

Wissenswert: Der Mein HANSA-Service bleibt weiterhin per E-Mail und telefonisch erreichbar. Die App ergänzt unser Serviceangebot als moderner Kommunikationsbaustein, um die Anliegen unserer Mitglieder effizient zu bearbeiten und den Austausch zeitgemäß zu gestalten.



# Neue Satzung für die HANSA

**Die sichere, sozial verantwortbare und ausgewogene Wohnungsversorgung unserer Mitglieder hat für uns oberste Priorität. Ein Grund, über den Fortbestand der Spareinrichtung nach 50 Jahren nachzudenken.**

Stetig steigende regulatorische Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für das Betreiben einer Spareinrichtung haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass immer mehr personelle Ressourcen gebunden wurden. Zeit, die wir für die Umsetzung unserer strategischen Ziele, wie einen klimaneutralen Gebäudebestand und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums, einsetzen wollen. Die BaFin-Vorgaben erfordern außerdem spezifische bankenfachliche Qualifikationen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, was die zukünftige Nachbesetzung dieser Gremien erschwert. Und schließlich werden die steigenden Kundenerwartungen an eine moderne, digitale Spareinrichtung mit dem bestehenden Konzept künftig nur noch schwer erfüllt werden können.

## Abschied von der HANSA-Spareinrichtung – Fokussierung auf das Kerngeschäft

Im Rahmen der 98. ordentlichen Vertreterversammlung am 24. Juni 2024 wurde deshalb mit großer Mehrheit unserer Vertreter\*innen beschlossen: Die von der HANSA Baugenossenschaft seit dem 13. Mai 1974 mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) betriebene Spareinrichtung wird eingestellt und abgewickelt. Die hierfür erforderlichen Satzungsänderungen wurden verabschiedet und sind mit ihrer Eintragung ins Genossenschaftsregister in Kraft getreten. Seit dem Beschluss werden keine neuen Spareinlagen mehr angenommen und auslaufende Sparverträge nicht verlängert.

Die Entscheidung zur Einstellung der Spareinrichtung erfolgte ausschließlich auf Grundlage der in den letzten Jahren umgesetzten strategischen Neuausrichtung der HANSA. Eine behördliche Anordnung zur Ab-

wicklung gab es nicht, alle gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben wurden selbstverständlich stets vollumfänglich erfüllt.

## Weder Aufwand noch Nachteile für Mitglieder

Die betroffenen Kundinnen und Kunden wurden angeschrieben und über die Abwicklung der Spareinrichtung informiert. Schrittweise erhalten sie außerdem Informationen über die ordnungsgemäße Kündigung ihrer Sparverträge unter Berücksichtigung bestehender Kündigungs- und Sperrfristen. Sämtliche bestehenden Sparverträge werden bis zum Ablauf der Kündigungsfristen garantiert erfüllt, vereinbarte Zinsen werden in voller Höhe ausgezahlt. Den Sparenden entstehen keine finanziellen Nachteile. Die Sicherheit der Spareinlagen ist gewährleistet: Durch die Anlage im genossenschaftlichen Wohnungsbestand bleiben die Guthaben stabil und werthaltig, zudem ist die HANSA Mitglied im Selbsthilfefonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Aufgrund der unterschiedlichen Vertragslaufzeiten wird die Abwicklung der Spareinrichtung mehrere Jahre in Anspruch nehmen.



**Wenn alles bleiben soll, wie es ist, muss sich alles ändern.**  
Giuseppe Tomasi di Lampedusa (1896–1957)

Wie die meisten Zitate, so ist auch dieses ursprünglich in einem anderen Kontext verwendet worden. Es beschreibt jedoch bemerkenswert genau die Situation, der sich die HANSA seit mehreren Jahren zu stellen hat.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat aus politischen Erwägungen festgelegt, stadteigene Grundstücke nur noch per Erbpacht an Bauherren zu übergeben. Dies ist insbesondere für Genossenschaften, die sowohl kurz- wie auch langfristig das Ziel haben, ihren Mitgliedern so kostengünstig wie möglich Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht wirtschaftlich.

Neubau kann (und soll) somit entsprechend den satzungsgemäßen Zielen der HANSA derzeit nur auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Problem: Die Preise für Baumaterialien und Bauleistungen kennen seit Jahren nur eine Richtung – steil aufwärts. Auch wenn sich dieser Trend seit einigen Monaten zumindest spürbar verlangsamt hat, bleibt doch der „kleine Bruder“ der Preisexplosion für Stahl, Beton und viele weitere Bauelemente präsent: der Lieferengpass. Dieses relativ neue Phänomen tritt meist unerwartet auf. Im Ergebnis verzögern sich Baumaßnahmen, was wiederum zu Mehrkosten führt.

Der Katalog an Vorschriften, die in Hamburg bei Bau und Modernisierung von Wohnungen zu beachten sind, wurde trotz gegenteiliger Absichtserklärungen aus Politik und Verwaltung bisher immer dicker. In der zweiten Jahreshälfte 2024 ist es angesichts der dramatisch eingebrochenen Zahl an Bauanträgen den Akteuren in einer gemeinsamen Anstrengung erstmals gelungen, Anforderungen an Baustandards auf den Prüfstand zu stellen und zum Teil abzusenken. Der „Hamburg-Standard“ ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Ein weiterer Effekt der viel zu niedrigen Bautätigkeit liegt darin, dass die Schere zwischen der Nachfrage nach Wohnungen und dem vorhandenen Angebot immer weiter auseinanderklafft.

Noch mal die Politik: Die Freie und Hansestadt Hamburg hat in Sachen Klimaschutz ihren Ehrgeiz gesteigert und beschlossen, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Damit werden alle CO<sub>2</sub> ausstoßenden Akteure, also auch die HANSA, automatisch verpflichtet, ihre Emissionen bis 2045 ebenfalls fast bis auf null zu reduzieren, was einen enormen Investitionsbedarf für die Modernisierung der Bestände mit sich bringt.

Gleichzeitig entspricht die Ertüchtigung der Wohnungsbestände der Erwartung der Mitglieder an zeitgemäßen Wohnraum.

Wo führt das alles hin? Was bedeuten diese Trends für die Mitglieder der HANSA? Wie ist mit den von außen wirkenden Einflussfaktoren umzugehen?

Mit diesen Fragen haben sich auch 2024 sowohl Vorstand und Mitarbeitende der HANSA als auch der Aufsichtsrat als Interessenvertreter der Mitglieder befasst. Einfache Antworten gibt es hierauf nicht. Lösungswege aber schon!

Für den Aufsichtsrat sind bei seiner Arbeit an diesen komplexen Themen zwei Ziele gleich wichtig:

1. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der HANSA muss erhalten bleiben, damit auch zukünftig alle notwendigen Investitionen in die Wohnungen der Mitglieder möglich sind – egal, ob ein undichtes Fenster getauscht werden muss oder ganze Quartiere technisch und energetisch komplett saniert werden sollen.
2. Die Mitglieder müssen sich Wohnen bei der HANSA weiterhin leisten können, ohne dass der Anteil der Nutzungsgebühr am Gesamthaushaltseinkommen unverhältnismäßig hoch wird.

Was diese Ziele angeht, sind wir mit der Geschäftsleitung der HANSA einig. Zahlreiche Ideen und Maßnahmen wurden bereits eingebracht, geprüft und umgesetzt.

So werden beispielsweise stetig weniger Einzelmodernisierungen von Wohnungen nach Nutzerwechsel durchgeführt, sondern stattdessen vermehrt Strangsanierungen (kombiniert mit weiteren Baumaßnahmen, z.B. Dachsanierung) oder sogar komplette Quartiersentwicklungen geplant, um auf der Kostenseite massive Skaleneffekte zu heben und Zugang zu öffentlichen Fördermitteln zu erhalten. Auch die Anpassung von Baustandards in Hamburg ist unter engagierter Beteiligung der HANSA erfolgt. Weitere aktuelle Beispiele sind auf den Seiten 32 bis 41 in diesem Bericht zu finden.

Dennoch laufen die durch vorgenannte Einflussfaktoren ausgelösten Maßnahmen früher oder später darauf hinaus, dass die Nutzungsgebühr steigt – sowohl in neu errichteten Gebäuden wie auch nach umfassender Modernisierung oder bei Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels. Das macht niemanden glücklich, auch nicht den Aufsichtsrat.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die HANSA staatlichen Vorgaben beugen muss und nur im Rahmen der Gegebenheiten am Markt agieren kann, was ihre baulichen Aktivitäten angeht. Gleichzeitig bedarf es hoher Investitionskraft, um Qualität und Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu sichern. Außerdem erscheint es uns klüger, aktiv an der Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden zu arbeiten und dadurch die „zweite Miete“, insbesondere die Heizkosten, zu reduzieren, als der Preisentwicklung am Energiemarkt hilflos ausgeliefert zu sein.

Aufbruch zu neuen Ufern, in diesem Fall der Umgang mit neuen Herausforderungen und geänderte Herangehensweisen an bekannte Aufgaben, ist also auch im Kontext von Neubau, Instandhaltung, Modernisierung und Betrieb von Wohnanlagen unumgänglich.

Damit wir alle auch zukünftig in unserem Zuhause ankommen, die Tür schließen und in unserem ganz privaten Heimathafen vor Anker gehen können. So, wie es immer war.

Der Aufsichtsrat hat wiederum in zehn gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch die intensive Prüfung des Wirtschafts- und Finanzplans 2025 dazu beigetragen, dass die HANSA für die Zukunft gerüstet ist, um bekannten, aber auch möglicherweise kurzfristig neu hinzukommenden Herausforderungen begegnen zu können.

Der Jahresabschluss 2024 wurde geprüft und beraten, der Prüfungsbericht des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), der unsere eigenen Erkenntnisse bestätigte, zur Kenntnis genommen und gemeinsam mit dem Vorstand die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Der Revisionsbericht sowie die Geschäfts- und Risikostrategie waren außerdem Teil der uns obliegenden Überwachungstätigkeit.

Der Prüfungsausschuss hat viele der genannten Arbeiten vorbereitet. Bau- und Mitgliederausschuss beschäftigten sich parallel mit den laufenden und geplanten Bau- und Modernisierungsprojekten sowie Aspekten der Mitgliederbetreuung und der Förderung des genossenschaftlichen Gedankens in den Wohnanlagen.

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

Der vorliegende Jahresabschluss 2024 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 2024 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand, bei den Mitarbeitenden der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für ein weiteres Jahr voller Engagement rund um die HANSA und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen allen.

Hamburg, April 2025

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 war der Betrieb einer Spareinrichtung für die Mitglieder der Genossenschaft und deren Angehörige. Auf der 98. ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2024 wurde nun beschlossen, die HANSA-Spareinrichtung einzustellen und abzuwickeln. Die notwendigen Satzungsänderungen wurden dort ebenfalls beschlossen und mit Eintragung in das Genossenschaftsregister wirksam.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2024 über 10.033 eigene Wohnungen, 76 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.982 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 und geopolitischen Rahmenbedingungen bleiben von hoher Unsicherheit geprägt. Insbesondere die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Fluchtbewegungen nach Deutschland dauern an und führen zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum und sozialer Infrastruktur.

Zudem sorgen internationale Entwicklungen für neue Unsicherheiten. Die Wahl des US-Präsidenten wirft Fragen hinsichtlich der transatlantischen Zusammenarbeit auf. Äußerungen zur möglichen Relativierung der NATO-Beistandspflicht und protektionistische wirtschaftspolitische Maßnahmen werden die Sicherheitslage und die Exportbedingungen für deutsche Unternehmen zusätzlich belasten.

Die Bundesregierung reagiert mit weitreichenden Maßnahmen: Bundestag und Bundesrat haben ein schuldenfinanziertes Sondervermögen in Höhe von 500 Mrd. € beschlossen. Die temporäre Aussetzung der Schuldenbremse ermöglicht zudem erhöhte Ausgaben für Verteidigung und Sicherheit. Während diese Impulse das Wirtschaftswachstum kurzfristig stützen könnten, bestehen Risiken durch steigende Zinsen und eine zunehmende Staatsverschuldung.

Weiterhin dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau. Zukünftige Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und die Immobilienbranche lassen sich nicht verlässlich abschätzen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% zurückgegangen (Statistisches Bundesamt). Für das Jahr 2025 erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und lag im Dezember bei einer Höhe von 2,2%. Damit erreicht sie im Jahresmittel knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Für das Jahr 2025 geht die Bundesregierung im Jahresbericht 2025 von steigenden Verbraucherpreisen um 2,2% aus.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Dynamik des Kostenanstiegs beim Neubau von Wohngebäuden abgeschwächt. Zwar bleibt das Preisniveau weiterhin hoch, doch der Anstieg verläuft weniger stark als in den Vorjahren. Im vierten Quartal 2024 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 3,1% über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums und damit weiterhin oberhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich für Hamburg eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung für das Jahr 2024 um 2,2%. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg erneut über der Entwicklung auf Bundesebene. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im Jahr 2024 um 0,9% auf einen neuen Höchststand von 1.362.300 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 sowie 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. Der Hamburger Wirtschaft fehlen bis zum Jahr 2040 annähernd 200.000 Fachkräfte. Das zeigt der Arbeitsmarktmonitor des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts, der im Auftrag der Handelskammer Hamburg entwickelt wurde. Bereits heute ist der Fachkräftemangel für bestimmte Berufsgruppen bei der HANSA spürbar.

Ende 2023 gab es in Hamburg rund 998.400 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. Mit ihrer Neubautätigkeit hat die HANSA stets partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses unterstützt.

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 6.710 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen nicht erreicht.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren. Hamburg profitiert primär von einer Zuwanderung von 18- bis 30-jährigen. Insgesamt prognostizieren die Statistikämter bis 2040 eine Veränderung der Altersstruktur. Während es mehr jüngere und Ältere geben wird, wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter sinken. Insbesondere die Zahl der 80-jährigen und Älteren wird in Hamburg deutlich 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 34% 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 in 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 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	63.900	63.500	60.800
Instandhaltungsaufwendungen	27.200	26.600	25.300
Zinsaufwendungen	6.500	6.400	5.800
Jahresüberschuss	5.500	6.800	9.300

Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss von 6,8 Mio. €. Die positive Abweichung

zur Planung resultiert überwiegend aus geringeren Aufwendungen für die Instandhaltung.

### Instandhaltung

Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2024	2023
Aufwand in T€	26.600	25.300
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	3,30	3,16

### Modernisierungen

Durch kontinuierliche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insge-

samt 16,4 Mio. €. Diese entfielen im Wesentlichen auf umfangreiche energetische Modernisierungen auch im Kontext ganzheitlicher Quartiersentwicklungen.

### Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2024 insbesondere von der Errichtung und Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt.

Gemeinsam mit weiteren Unternehmen innerhalb eines Konsortiums konnten nach langen Jahren der Planung und Errichtung im Dezember 2024 die ersten 41 preisgedämpften Wohnungen auf dem Strandkai in der HafenCity an die Mieter\*innen übergeben werden. Die Fertigstellung weiterer 40 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgte im Januar 2025.

In Hamburg-Billstedt beteiligt sich die HANSA an der Errichtung eines neuen Quartiers am Öjendorfer See. Die Fertigstellung von 35 Wohnungen im Rahmen des zweiten Bauabschnitts erfolgte bereits im Herbst 2023. Weitere 20 Wohnungen wurden im September und Oktober 2024 an die Mieter\*innen übergeben.

Auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek hat die HANSA ihre neue Geschäftsstelle errichtet. Der neue Gebäudekomplex – bestehend aus Geschäftsstelle, einem Nachbarschaftstreff für die Mitglieder und 14 Wohnungen – konnte im Dezember 2024 fertiggestellt werden. Die Wohnungen wurden im Februar 2025 an die Mieter\*innen übergeben. Für das alte Betriebsgebäude in Hamburg-Barmbek wird eine Nachnutzung mit Wohnungsneubau unter Erhalt der tragenden Bestandsstruktur angestrebt.

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

### Quartiersentwicklung

Die HANSA führt seit 2017 im großen, zusammenhängenden Areal in Hamburg-Billstedt eine umfassende Quartiersentwicklung, bestehend aus Modernisierungs-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen, durch. Im Rahmen eines Verkehrs-

beruhigungskonzepts werden die öffentlichen Straßen zum Teil überplant und es wurden Quartierstiefgaragen errichtet. Zudem wird ein bisher als Waschhaus und Hauswartbüro genutztes Gebäude modernisiert und in einen Nachbarschaftstreff umgewandelt.

In einem finalen Neubauabschnitt entstehen 5 Mehrfamilienhäuser mit 61 frei finanzierten und 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Quartierstiefgarage. Die ersten 28 Wohnungen wurden nach Fertigstellung im Oktober 2024 an die Mieter\*innen übergeben. Die Übergabe der verbleibenden 52 Wohnungen ist für Juni 2025 geplant.

In Hamburg-Marienthal wird ebenfalls eine umfangreiche energetische Quartiersentwicklung durchgeführt. In vier Bauabschnitten werden insgesamt 182 Wohnungen aus dem Jahr 1962 im Quartier umfangreich energetisch modernisiert, und im Inneren der Gebäude werden Strangsanierungen vorgenommen.

Nicht mehr sanierungsfähige Gebäude sollen durch energetisch effiziente Neubauten ersetzt werden. Mit diesem Projekt beschreitet die HANSA neue Wege. Die Neubauten gehören zu den ersten Pilotvorhaben in Hamburg, die nach dem neu definierten „Hamburger Standard“ geplant werden.

Weiterhin ist die Erneuerung der Quartierswärmeversorgung geplant. Hierzu wird das bestehende Nahwärmenetz erneuert und an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom errichtet.

### Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 8,1 Mio. € auf 19,9 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind überwiegend im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt und werden nun im Zuge der Schließung und Abwicklung der Spareinrichtung schrittweise durch langfristige Bankdarlehen ersetzt.

## Fazit zum Geschäftsverlauf

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

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen 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 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	561.606,2	93,7	527.913,9	94,5	33.692,3
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	37.733,7	6,3	30.596,5	5,5	7.137,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>599.339,9</b>	<b>100</b>	<b>558.510,4</b>	<b>100</b>	<b>40.829,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	202.872,1	33,8	196.883,4	35,3	5.988,7
langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	6.701,8	1,1	7.176,0	1,3	-474,2
Spareinlagen	17.910,9	3,0	25.212,2	4,5	-7.301,3
Darlehen	325.266,3	54,3	288.458,7	51,6	36.807,6
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	7.883,8	1,3	4.822,6	0,9	3.061,2
andere Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	38.705,0	6,5	35.957,5	6,4	2.747,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>599.339,9</b>	<b>100</b>	<b>558.510,4</b>	<b>100</b>	<b>40.829,5</b>

Das Anlagevermögen beträgt 93,7% der Bilanzsumme. Es ist zu 98% durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Darüber hinaus sind langfristige Vermögenswerte in Höhe von 8,9 Mio. € kurzfristig finanziert. Vor dem Hintergrund bestehender Beleihungsspielräume ist die Vermögenslage geordnet.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 7,3%.

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

Das Eigenkapital nahm um 6,0 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 6,8 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,6 Mio. € abzüglich der Dividenden

für das Vorjahr in Höhe von 1,4 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 35,3% im Vorjahr auf 33,8% Ende 2024 zurückgegangen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch Darlehensvaluierungen zur Finanzierung unserer Investitionen. Zur Sicherstellung ausreichender Liquidität wurde der Rückgang objektgebundener Spareinlagen durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 15,0 Mio. € kompensiert. 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.

# Lagebericht 2024



## 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\*:

	2024 T€	2023 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit:</b>		
Jahresüberschuss	6.795,3	9.319,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	12.379,8	11.282,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-474,2	-561,3
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,7	-2,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>18.706,6</b>	<b>20.038,6</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	3.051,2	1.968,0
Veränderung sonstiger Aktiva	-1.632,2	-919,2
Veränderung sonstiger Passiva	2.747,4	-75,7
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	-68,3	-107,1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.836,4	5.037,5
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-268,5	-221,2
Ertragsteueraufwand	254,8	318,6
Ertragsteuerzahlungen	-244,8	-318,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.382,6</b>	<b>25.720,9</b>
<b>II. Investitionsbereich:</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-88,6	-101,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-47.452,8	-49.866,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	278,6	23,4
Rückzahlungen aus Bausparverträgen	0,0	5.824,3
Einzahlungen auf Bausparverträge	-101,7	-134,6
Ein- und Auszahlungen von Finanzmittelanlagen im Rahmen der Finanzdisposition	0,0	5.000,0
Erhaltene Zinsen	304,2	539,0
Erhaltene Beteiligungserträge	268,5	221,2
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	68,3	107,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	195,0	671,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-46.528,6</b>	<b>-37.716,0</b>
<b>III. Finanzierungsbereich:</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben	551,7	481,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	71.082,3	24.390,4
Planmäßige Tilgungen	-15.274,9	-13.895,4
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-18.009,7	-2.500,0
Gezahlte Zinsen	-6.140,6	-5.576,5
Gezahlte Dividende	-1.358,3	-1.329,9
Veränderung langfristiger Sparmittel	-7.301,3	-5.929,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.549,2</b>	<b>-4.358,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>5.403,2</b>	<b>-16.353,8</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds:</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5.403,2	-16.353,8
Finanzmittelbestand am 01.01. des Geschäftsjahres	7.008,8	23.362,6
<b>Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>12.412,0</b>	<b>7.008,8</b>

\* Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

\*\* Abweichend zum Anlagengitter: von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzte Investitionszuschüsse in Höhe von 1.185 T€

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2024 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 5,6 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, Modernisierungen und abgeflossene Spareinlagen (71,1 Mio. €) bestimmt. Darüber hi-

naus wurden Umschuldungen (18,0 Mio. €) vorgenommen.

Für eventuelle Liquiditätsengpässe steht eine Kreditlinie in Höhe von 10,0 Mio. € zur Verfügung, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht in Anspruch genommen wurde.

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

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.530,1	12.132,5	-1.602,4
Bautätigkeit/Modernisierung	-2.409,7	-2.157,2	-252,5
Verwaltungsbetreuung	58,2	117,3	-59,1
Finanzergebnis	373,3	593,0	-219,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-2.079,1	-1.413,2	-665,9
Neutrales Ergebnis	577,3	365,9	211,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-254,8	-318,6	63,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.795,3</b>	<b>9.319,7</b>	<b>-2.524,4</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit gegenüber dem Vorjahr um 2,7 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	33,8	35,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,5	4,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	7,73	7,46
Investitionen im Bestand p. a.	€/m <sup>2</sup>	63,96	49,64
Mietausfallquote	%	2,0	1,7
Fluktuationsquote	%	5,8	6,3
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	33,7	32,0
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	1,9	1,8

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten betragen 2024 im frei finanzierten Wohnungsbestand 7,97 €/m<sup>2</sup> nach 7,74 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 6,80 €/m<sup>2</sup> nach 6,51 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2023 mit 9,83 €/m<sup>2</sup> deutlich über den genossenschaftlichen Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft übernimmt gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Dies zeigt sich nicht nur in angemessenen Nutzungsgebühren und dem vielseitigen Engagement in den Quartieren und den Nachbarschaften, sondern auch in dem mit 21% 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 Risikomanagementsystem. Es basiert auf einer integrierten Finanzplanung zur Abbildung kurz- und langfristiger wirtschaftlicher Entwicklungen, einem Kennzahlensystem, dem monatlichen Controlling und dem Bestandsportfoliomanagement. Die Innenrevision prüft darüber hinaus risikoorientiert ausgewählte Sachverhalte und Geschäftsprozesse auf Basis eines mehrjährigen Prüfungsplans.

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



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

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

Die anhaltend hohen Baukosten und Zinsen können auch weiterhin 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.

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. Die HANSA prüft laufend die vorzeitige Verlängerung von städtischen Erbbaurechtsverträgen auf Basis der von der Bürgerschaft beschlossenen Drucksache zur „Gemeinwohlorientierten Bodenpolitik“.

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

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

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

### 3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde eine 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 Klimaschutzziele höhere Bedeutung hat als die tatsächliche Gebäudeeffizienz. Daher prüft die HANSA mit innovativen Quartiersansätzen zur Absenkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Alternativen zur herkömmlichen Energieversorgung, auch um die Abhängigkeiten vom Energieträger Gas zu reduzieren.

Mit einer bereits erreichten Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 75% gegenüber dem Referenzjahr 1990 erfüllt die HANSA schon heute die öffentlichen Zielvorgaben für das Jahr 2030. Insgesamt profitiert die HANSA 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 zusätzlich die Energieeffizienz der Bestandsgebäude zu steigern, hat die HANSA 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.

Das bezahlbare Wohnen ist eine der zentralen sozialen Herausforderungen unserer Zeit. Um langfristig wirtschaftlichen Wohnungsbau zu ermöglichen, müssen die Herstellungskosten gesenkt sowie Planungs- und Bauprozesse effizienter gestaltet werden. In Hamburg wurde daher in enger Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Verwaltung, Planern sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft eine Initiative für kostenreduziertes Bauen ins Leben gerufen. Ziel dieser Initiative ist es, mit dem neu definierten „Hamburger Standard“ die Baukosten zu senken und Planungsabläufe zu optimieren.

Die HANSA beteiligt sich aktiv an dieser Initiative und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Förderung wirtschaftlicher Bauweisen. Darin sieht die Genossenschaft eine große Chance, auch zukünftig Wohnungsneubau zu sozial verträglichen Mieten realisieren zu können.

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 globaler Krisen, insbesondere der Kriege – allen voran in der Ukraine – sowie der zunehmenden protektionistischen Ausrichtung der Vereinigten Staaten von Amerika auf unser wirtschaftliches Umfeld ist schwer vorhersehbar

und mit erheblichen 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 2025 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 11,4 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	67.000	63.500
Instandhaltungsaufwendungen	23.900	26.600
Zinsaufwendungen	7.200	6.400
Jahresüberschuss	11.400	6.800

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden im Jahr 2024 Erhaltungsinvestitionen in Höhe von 18,2 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Maßnahmen im Bestand in Höhe von 10,7 Mio. € vorgesehen.

Hamburg, den 29.04.2025  
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

# Jahresabschluss 2024



## 1. Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>181.664,73</b>	124.865,44
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	509.525.707,78		451.416.007,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.138.542,62		1.408.608,52
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.588.911,10		1.097.667,34
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.363.554,96		405.181,66
5. Anlagen im Bau	20.476.435,25		68.147.497,54
6. Bauvorbereitungskosten	2.941.199,25		2.088.132,97
7. Geleistete Anzahlungen	164.188,34	<b>558.198.539,30</b>	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.222.405,57		3.222.355,57
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	<b>3.225.957,57</b>	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>561.606.161,60</b>	527.913.868,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		<b>20.644.225,38</b>	19.749.668,34
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	341.838,88		263.951,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.359,53		222.403,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.658.921,10	<b>3.059.119,51</b>	1.886.641,44
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.411.980,84		7.008.814,73
2. Bausparguthaben	1.242.482,19	<b>13.654.463,03</b>	1.140.790,94
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>375.931,32</b>	324.271,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>599.339.900,84</b>	558.510.410,93

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	593.450,00		599.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder	35.076.270,74		34.526.936,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 57.355,65 €/Vorjahr 25.563,85 €	99.050,00	<b>35.768.770,74</b>	91.000,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	20.500.000,00		19.815.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	145.216.000,00	<b>165.716.000,00</b>	140.486.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	7.058,22		5.605,73
2. Jahresüberschuss	6.795.312,94		9.319.729,97
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.415.000,00	<b>1.387.371,16</b>	-7.960.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>202.872.141,90</b>	196.883.421,85
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.701.797,00		7.175.977,00
2. Steuerrückstellungen	10.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.873.831,21	<b>14.585.628,21</b>	4.822.631,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	271.753.203,57		233.938.242,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.519.885,42		54.556.110,29
3. Spareinlagen	19.901.032,94		28.013.564,71
4. Erhaltene Anzahlungen	23.319.018,04		22.390.795,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.263,97		315.598,59
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.787.757,43		9.511.209,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 134.034,20 €/Vorjahr 31.770,55 €	756.897,38	<b>381.418.058,75</b>	617.552,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>464.071,98</b>	285.306,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>599.339.900,84</b>	558.510.410,93

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	83.965.527,67		80.846.967,41
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.790,62	<b>84.079.318,29</b>	213.001,18
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		<b>894.557,04</b>	784.268,04
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>70.301,00</b>	141.122,47
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>2.464.350,88</b>	2.315.217,20
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	41.611.041,23		39.915.588,85
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.332,98	<b>41.620.374,21</b>	8.015,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>45.888.153,00</b>	44.376.972,26
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	10.011.807,13		9.038.464,99
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 325.882,58 €/Vorjahr 211.742,91 €	2.239.547,95	<b>12.251.355,08</b>	1.940.507,90
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>12.379.823,45</b>	11.282.708,83
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>5.963.120,58</b>	4.965.991,06
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	268.534,83		221.210,07
<b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	176,50		175,65
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	308.255,65	<b>576.966,98</b>	545.478,98
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 147.798,10 €/Vorjahr 151.731,43 €		<b>6.371.254,25</b>	5.827.745,10
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>254.776,00</b>	318.619,69
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>9.244.790,62</b>	11.769.799,39
<b>15. Sonstige Steuern</b>		<b>2.449.477,68</b>	2.450.069,42
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>6.795.312,94</b>	9.319.729,97
<b>17. Gewinnvortrag</b>		<b>7.058,22</b>	5.605,73
<b>18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>5.415.000,00</b>	7.960.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.387.371,16</b>	1.365.335,70

## 3. Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen findet erstmalig Anwendung und löst die bisherige Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) ab.

Die 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 2024 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde zugrunde gelegt:

___ Wohngebäude im Wesentlichen	70 Jahre
___ Neubauten mit Fertigstellung ab 2011	50 Jahre
___ Andere Bauten im Wesentlichen	50 Jahre
___ Außenanlagen	10 Jahre
___ Technische Anlagen und Maschinen	8 bis 20 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, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

# Jahresabschluss 2024



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 mo-

difizierte 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 1,90% (im Vorjahr 1,82%) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,90%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96%) kein abzinsungsbedingter Unterschiedsbetrag, der nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgespermt ist.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 Anlagegitter:

### Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	31.12.2024	am 31.12.2024	am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>771.201,22</b>	<b>88.625,28</b>	<b>714,00</b>	<b>0,00</b>	<b>859.112,50</b>	<b>646.335,78</b>	<b>31.825,99</b>	<b>714,00</b>	<b>0,00</b>	<b>677.447,77</b>	<b>181.664,73</b>	<b>124.865,44</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	732.619.325,82	13.920.436,47	278.609,63	56.265.200,86	802.526.353,52	281.203.318,21	11.797.327,53	0,00	0,00	293.000.645,74	509.525.707,78	451.416.007,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	20.814.878,48	29.095.284,94	6.871.797,94	84.944,38	0,00	0,00	6.956.742,32	22.138.542,62	1.408.608,52
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.632.992,70	545.001,05	0,00	54.474,18	2.232.467,93	535.325,36	108.231,47	0,00	0,00	643.556,83	1.588.911,10	1.097.667,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.526.277,12	1.321.602,56	566.180,32	0,00	2.281.699,36	1.121.095,46	357.494,08	560.445,14	0,00	918.144,40	1.363.554,96	405.181,66
Anlagen im Bau	68.147.497,54	28.282.120,32	0,00	-75.953.182,61	20.476.435,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.476.435,25	68.147.497,54
Bauvorbereitungskosten	2.088.132,97	2.034.437,19	0,00	-1.181.370,91	2.941.199,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.941.199,25	2.088.132,97
Geleistete Anzahlungen	0,00	164.188,34	0,00	0,00	164.188,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.188,34	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>814.342.691,65</b>	<b>46.267.785,93</b>	<b>844.789,95</b>	<b>0,00</b>	<b>859.765.687,63</b>	<b>289.779.596,01</b>	<b>12.347.997,46</b>	<b>560.445,14</b>	<b>0,00</b>	<b>301.567.148,33</b>	<b>558.198.539,30</b>	<b>524.563.095,64</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	3.222.355,57	50,00	0,00	0,00	3.222.405,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.222.405,57	3.222.355,57
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>3.225.907,57</b>	<b>50,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.225.957,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.225.957,57</b>	<b>3.225.907,57</b>
<b>Anlagenvermögen insgesamt</b>	<b>818.339.800,44</b>	<b>46.356.461,21</b>	<b>845.503,95</b>	<b>0,00</b>	<b>863.850.757,70</b>	<b>290.425.931,79</b>	<b>12.379.823,45</b>	<b>561.159,14</b>	<b>0,00</b>	<b>302.244.596,10</b>	<b>561.606.161,60</b>	<b>527.913.868,65</b>

# Jahresabschluss 2024



Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen. Von den Herstellungskosten wurden ein Tilgungszuschuss sowie Baukostenzuschüsse abgesetzt.

Die Zugänge bei den technischen Anlagen und Maschinen betreffen neben Baukosten für einen Eisspeicher auch Investitionen in ein quartiersbezogenes Nahwärmenetz und elektrische Ladestationen.

Die Zugänge bei den anderen Anlagen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten für Mobiliar und Ausstattung für das neue Bürogebäude der Genossenschaft.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Die an-

gefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten fertiger Bauvorhaben wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten und auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten umgebucht.

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

Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen resultieren aus der ersten Kaufpreisrate für den Erwerb eines Grundstücks zur Arrondierung des Bestands.

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	341.838,88 (263.951,56)	164.607,69 (109.325,67)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.359,53 (222.403,59)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.658.921,10 (1.886.641,44)	242.922,74 (307.908,75)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.059.119,51</b> (2.372.996,59)	<b>407.530,43</b> (417.234,42)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2024 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2024 €
Gesetzliche Rücklagen	19.815.000,00	685.000,00 (940.000,00)	20.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	140.486.000,00	4.730.000,00 (7.020.000,00)	145.216.000,00

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

Rückstellungen für:	T€
___ Leistungsabgrenzung	5.918
___ Jubiläen, Urlaubs- und weitere Personalverpflichtungen	1.035
___ Hausbewirtschaftung	377
___ unterlassene Instandhaltung	356
___ Verwaltungskosten u. a.	187

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	271.753.203,57 (233.938.242,03)	14.772.522,01 (13.017.612,85)	61.177.867,79 (56.097.001,37)	195.802.813,77 (164.823.627,81)	271.753.203,57 (233.938.242,03)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.519.885,42 (54.556.110,29)	2.304.929,42 (1.957.194,71)	9.753.895,32 (8.273.070,18)	41.461.060,68 (44.325.845,40)	53.519.885,42 (54.556.110,29)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	23.319.018,04 (22.390.795,93)	23.319.018,04 (22.390.795,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.263,97 (315.598,59)	380.263,97 (315.598,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.787.757,43 (9.511.209,26)	11.787.757,43 (9.511.209,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	756.897,38 (617.552,73)	756.897,38 (617.552,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>361.517.025,81</b> (321.329.508,83)	<b>53.321.388,25</b> (47.809.964,07)	<b>70.931.763,11</b> (64.370.071,55)	<b>237.263.874,45</b> (209.149.473,21)	<b>325.273.088,99</b> (288.494.352,32)	

\* GPR = Grundpfandrechte

# Jahresabschluss 2024



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	5.767.798,33	7.387.540,58
b. Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	14.133.234,61	20.626.024,13
<b>Spareinlagen insgesamt</b>	<b>19.901.032,94</b>	28.013.564,71

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wurden Darlehen von 53.073 T€ valutiert und Umschuldungen von 18.010 T€ vorgenommen. Darüber hinaus wurden planmäßige Tilgungen von 15.275 T€ geleistet und ein Tilgungszuschuss von 990 T€ vereinnahmt.

Der Rückgang der Spareinlagen ist auf den Beschluss der ordentlichen Vertreterversammlung vom 24.06.2024 zur Einstellung und Abwicklung der Spareinrichtung zurückzuführen.

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 19.431 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 1.108 T€ aus Versicherungsschädigungen. Darüber hinaus sind 486 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 129 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten auch 23.030 T€ an Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten neben den sächlichen Verwaltungskosten auch Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung von 464 T€. Darüber hinaus sind 313 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 sowie aus einem Grundstückskaufvertrag in Höhe von 33.049 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 90% in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit bis 61 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.272 T€.

## Anzahl der Mitarbeitenden

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
kaufmännische Mitarbeitende	52	(47)	22	(18)
technische Mitarbeitende	15	(14)	5	(5)
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	54	(56)	9	(9)
<b>Gesamt</b>	<b>121</b>	<b>(117)</b>	<b>36</b>	<b>(32)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 549 T€ vermehrt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2024	13.908
Zugänge	475
Abgänge	378
<b>31.12.2024</b>	<b>14.005</b>

## Beteiligungen an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist an der HaRo Am Grasbrookpark GmbH mit Sitz in Hamburg mit 50% beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €.

Nach dem zuletzt vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2022 betrug das Eigenkapital 5.759 T€. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 171 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)

Jan Balcke  
Enno Bruns  
Boris Decker  
Heike Dittwald  
Stefanie Doering  
Jutta Grittner-von Barga  
Sebastian Hotz (ab 24.06.2024)  
Jens-Peter Schwieger (bis 24.06.2024)

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 Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

# Jahresabschluss 2024

## Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.03.2025 wurden 685.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 4.730.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von 7.058,22 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.387.371,16 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

	€
4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.377.509,45
Vortrag auf neue Rechnung	9.861,71

Hamburg, den 25.03.2025  
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Jana Kilian



Dirk Hinzpeter

# Impressum

## Konzeption und Redaktion

HANSA  
Baugenossenschaft eG

## Text und Gestaltung

endlichsommer GmbH

## Bildnachweis

s. 10/11\_\_Silke Zander

s. 18/19\_\_Fritzi Stuke

s. 13 oben, 20, 23, 24, 59, 61\_\_HANSA Baugenossenschaft eG

s. 26, 27\_\_ALT/SHIFT

s. 29, 30, 31\_\_kbnk Architekten GmbH

s. 44\_\_Markus Dorf Müller

Alle anderen\_\_Robert Schlossnickel

Neues von der HANSA bei



## HANSA Baugenossenschaft eG

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



