

# ZUSAMMEN LEBEN

Geschäftsbericht 2018



# Inhalt

## 2018 IN ZAHLEN

- 2 Kennzahlen
- 3 Modernisierungen, Neubau und Projekte

## UNSERE VORSTÄNDE IM GESPRÄCH

- 8 Jana Kilian und Dirk Hinzpeter über neue Projekte, lebendige Quartiere und die gesellschaftliche Verantwortung der HANSA

## UMWELTSCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

- 14 HANSA summt: Ökologische Achtsamkeit säen
- 16 Blumenwiebelpflanzaktion: Das Wir-Gefühl stärken
- 18 Naturtheater: Neugierde wecken – Verantwortung fördern

## JUBILÄUM UND ERSTBEZUG

- 20 Ganz anders – ganz ähnlich: Was das vor 50 Jahren erbaute Quartier Kaltenbergen und den Neubau am Grasbrookpark verbindet
- 34 Gastinterview mit dem Architekten Franz Sumnitsch

## EHRENAMT

- 36 Engagement: Wie Mitglieder ihre HANSA mitgestalten können
- 38 Nachbarschaftsfonds: Der Fördertopf für Gemeinschaftsprojekte findet große Resonanz
- 42 Im Gespräch: Vertreterin Ursula Boje und Aufsichtsrätin Ursula Schütt-Burmester erzählen, was sie antreibt

## 44 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## 48 LAGEBERICHT 2018

## 56 JAHRESABSCHLUSS 2018

## 67 WOHNUNGSBESTAND

## 68 IMPRESSUM

# Kennzahlen

	2018	2017
Bilanzsumme	<b>436,8 Mio. €</b>	419,6 Mio. €
Jahresüberschuss	<b>8,2 Mio. €</b>	7,9 Mio. €
Eigenkapital	<b>159,3 Mio. €</b>	151,4 Mio. €

# 9.718

WOHNUNGEN

	2018	2017
Wohnungen	<b>9.718</b>	9.676
Neubautätigkeiten	<b>19,5 Mio. €</b>	17,3 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	<b>23,8 Mio. €</b>	24,1 Mio. €

# 23,8

Mio. €

MODERNISIERUNG  
& INSTANDHALTUNG

	2018	2017
Mitglieder	<b>13.400</b>	13.342
Geschäftsguthaben	<b>31,4 Mio. €</b>	30,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	<b>36,5%</b>	36,1%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>68,7 Mio. €</b>	67,6 Mio. €

# 13.400

MITGLIEDER

	2018	2017
Anzahl Sparer	<b>1.402</b>	1.450
Spareinlagen	<b>31,4 Mio. €</b>	33,2 Mio. €

# 31,4

Mio. €

SPAREINLAGEN

# Unser Jahr

Für Sie und mit Ihnen: Das haben wir 2018 bewegt, verbessert und auf den Weg gebracht.



Modernisierungsmaßnahmen

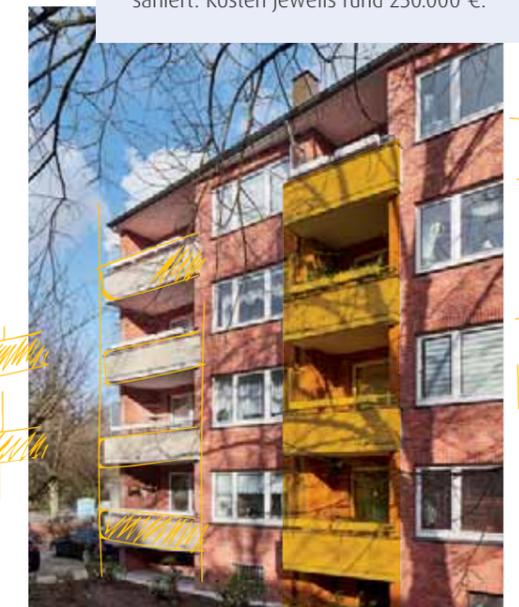
**Wichernsweg 32–36**  
**Dobbblersweg 52–70**  
**Fassadendämmung**  
**76 Balkone**  
**1,6 Mio. €**

Über neue Balkone freuen können sich seit Dezember 2018 die Bewohner der Häuser im Dobbblersweg 52–70 sowie im Wichernsweg 32–36 in Hamm. Zugleich wurden die Fassaden auf der Gebäuderückseite gedämmt. Kostenpunkt dieser Maßnahmen: 1,6 Mio. €.

Modernisierungsmaßnahmen

**Ausschläger Allee 29 a–c, 24**  
**Tilsiter Straße 6 a–c**  
**42 Balkone**  
**500.000 €**

Zwischen Juni und November wurden in der Ausschläger Allee und zwischen März und August in der Tilsiter Straße insgesamt 42 Balkone saniert. Kosten jeweils rund 250.000 €.



Modernisierungsmaßnahmen

**Reclamstraße 15 b und 15 c**  
**Aufzugssanierung**  
**250.000 €**

Zwischen April 2018 und Januar 2019 wurden die Aufzüge in der Reclamstraße 15 b und 15 c für insgesamt 250.000 € erneuert und barrierearm hergestellt. Vor beiden Hauseingängen errichteten wir einen Windfang, so dass die neuen Aufzüge auf Straßenniveau halten können.



Modernisierungsmaßnahmen

**Rhiemsweg 91 und 95**

**Strangsanierung**

**Dächer, Balkone und Fassaden**

**2 Mio. €**

Strangsanierungen sind unsichtbar, unverzichtbar – und ziemlich aufwändig. Im Rhiemsweg 91 und 95 waren diese unvermeidlich. Zudem wurden dort Dächer, Balkone und Fassaden für zusammengerechnet 2 Mio. € modernisiert. Die Strangsanierung erfolgte im bewohnten Zustand. Für alte und pflegebedürftige Mitglieder wurden Ersatzunterkünfte gestellt. Für die Rundumbetreuung unserer Mitglieder zogen wir den Wohnservice Hamburg hinzu. Wir bedanken uns bei allen Bewohnern für das große Verständnis.

Modernisierungsmaßnahmen

**Lothringer Straße 17–23**

**Energetische Sanierung**

**Neue Balkone**

**1,5 Mio. €**

Mehr Nachhaltigkeit und Lebensqualität auf dem Dulsberg: Mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel modernisierten wir für 1,5 Mio. € die Häuser in der Lothringer Straße 17–23. So brachten wir die Gebäudehülle der 48 Wohnungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Denkmalschutzes energetisch auf den neusten Stand. Die Attraktivität der Wohnungen wurde zusätzlich durch die Errichtung neuer Balkone im Innenhof deutlich erhöht.



Modernisierungsmaßnahmen

**Kaltenbergen 18 und 20**

**Strangsanierung**

**Wohnungseingangstüren**

**1,4 Mio. €**

Für insgesamt 1,4 Mio. € wurden in Kaltenbergen 18 und 20 eine Strangsanierung sowie die Erneuerung sämtlicher Wohnungseingangstüren durchgeführt. Die Arbeiten erstreckten sich von Februar bis Ende August. Einigen Bewohnern konnten wir nicht ersparen, während der Baumaßnahmen in eine Ersatzwohnung auszuweichen. Auch ihnen ein herzliches Dankeschön für die große Kooperationsbereitschaft.



Modernisierungsmaßnahmen

**Dudenweg**

**Öjendorfer Steinkamp 16 und 22**

**Möllner Landstraße 179**

**Strangsanierung**

**Fassaden**

**12 Mio. €**

In drei siebengeschossigen Gebäuden im Quartier Dudenweg laufen seit 2018 aufwändige Modernisierungsmaßnahmen: Strangsanierungen in Verbindung mit einer energetischen Fassadensanierung. Alle Gebäude erhalten eine hinterlüftete Vorhangfassade. Im Öjendorfer Steinkamp 16 rechnen wir mit einer Fertigstellung im dritten Quartal 2019, im Öjendorfer Steinkamp 22 wird es bis Ende des Jahres 2019 dauern. Mitte 2019 sollen die Arbeiten in der Möllner Landstraße 179 abgeschlossen sein. Allen Mitgliedern dieser Gebäude danken wir auf diesem Weg für ihre Geduld und Unterstützung.

Neubau Jacobipark

**20 öffentlich geförderte Wohnungen**

**80 Kita-Plätze**

**7,1 Mio. €**

Generationenvielfalt zu ermöglichen, ist ein Anliegen der HANSA. In Kooperation mit einem anderen Bauträger entstanden im Herbst 2018 am Jacobipark in Eilbek 59 Wohnungen. 7,1 Mio. € investierte die HANSA in den Bau von 20 barrierearmen Wohnungen und einer Kita für 80 Kinder. Damit möchte die HANSA den Jacobipark sowohl für ältere Menschen als auch junge Familien attraktiv machen und so das Zusammenleben der Generationen unterstützen. Die Wohnungen, die zu einem Quadratmeterpreis von 6,50 € angeboten werden, wurden über den ersten Förderweg finanziert.



Neubau Merkenstraße

**23 öffentlich geförderte Wohnungen**

**6 Mio. €**

**Fertigstellung November 2019**

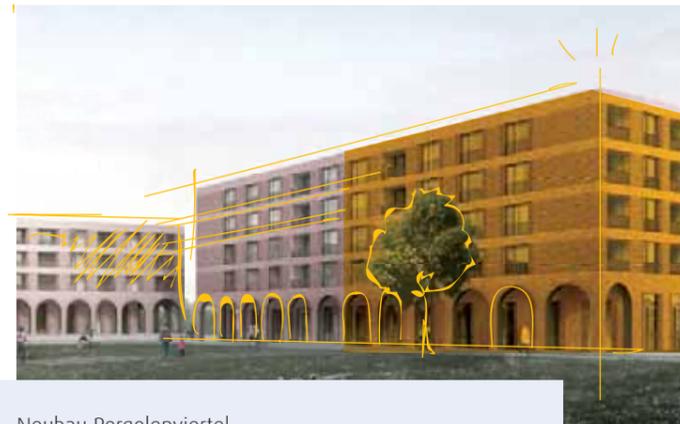
Mit einem Neubau in der Merkenstraße erweitern wir das Quartier Dudenweg um 23 Wohnungen, die voraussichtlich im November 2019 bezugsfertig sein werden. 15 davon wurden über den ersten Förderweg finanziert und werden zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Über den zweiten Förderweg entstehen acht Wohnungen für 8,50 €/m<sup>2</sup>.



Neubau Baakenhafen

**46 Wohnungen****davon 23 öffentlich gefördert****Fertigstellung Januar 2020**

Nach der Wohnanlage am Grasbrookpark unsere zweite Liegenschaft in der Hafencity. Seit Oktober 2017 werden in der Baakenallee 6 und 12 gemeinsam mit zwei weiteren Partnern 155 Wohnungen sowie eine Sozialstation und diverse Büroflächen gebaut. 46 Wohnungen von Größen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup> sowie zwei Büroflächen entfallen auf die HANSA, viele davon barrierearm. Jede zweite Wohnung wird über den zweiten Förderweg finanziert und unterliegt der Mietpreisbindung. Besonderen Wert wurde auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. So wird das Projekt gemäß Gold-Standard der Hafencity errichtet.



Neubau Pergolenviertel

**116 Wohnungen****12 Gewerbeflächen****Fertigstellung Sommer 2021**

Bis zu 1.000 Jahre alt kann eine Winterlinde werden. Der prächtige Laubbaum ist Namenspathe für die künftige Adresse von 116 Wohnungen und zwölf Gewerbeflächen, die die HANSA im neu entstehenden Pergolenviertel baut. Im Winterlindenweg sollen bis Sommer 2021 etwa ein bilingualer Kindergarten, eine Schwimmschule und eine Tagesförderung für Menschen mit Behinderung dazu beitragen, dass auf der Fläche zwischen City Nord, Stadtpark und Rübenkamp unterschiedliche Lebenswelten zusammenkommen.



Neubau Haferblöcken

**21 Reihenhäuser****davon 15 öffentlich gefördert****Fertigstellung Anfang 2020**

Bis Sommer 2022 soll in unmittelbarer Nähe zum Öjendorfer See ein neues Wohnquartier entstehen. Zielsetzung ist ein sozial und kulturell bunt gemischtes Quartier mit insgesamt etwa 650 Wohneinheiten. Ein Schwerpunkt dieses Projekts ist, Wohnraum für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive zu schaffen. Die HANSA erstellt im Rahmen dieses Projektes in einem ersten Bauabschnitt 21 Reihenhäuser. Diese werden zunächst Flüchtlingen als Unterkunft zur Verfügung gestellt und dann nach einem Stufenmodell zeitlich gestaffelt wieder zur Eigennutzung an die HANSA übergeben.

Nachbarschaftstreffs

**Grasbrookpark 1 a****Letzter Heller 17**

Im November 2018 eröffnete der Nachbarschaftstreff Am Grasbrookpark 1 a. Bis zu 35 Anwohner können sich hier treffen und miteinander kochen, malen, plaudern. (Lesen Sie hierzu auch die Reportage ab Seite 18.) Bereits seit Januar 2018 steht den Mitgliedern in Horn der Nachbarschaftstreff Letzter Heller zur Verfügung. Sie nutzen die Räumlichkeiten für selbstorganisierte Gymnastikkurse, Spielernachmittage, Kreativtreffs, Klönschnacks – und um im Ideencafé an der Gestaltung des Nachbarschaftstreffs mitzuwirken.

**Ausgezeichnet: offizieller Förderer des Olympiastützpunkts Hamburg**

Seit inzwischen 30 Jahren fördert die HANSA talentierte Sportler, wie aktuell die Beachvolleyballerin Isabel Schneider, indem die Genossenschaft günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Zudem wurde vor zehn Jahren der Olympiastützpunkt an der Nordschleswiger Straße 56 im Stadtteil Dulsberg eröffnet. Zu den ersten Bewohnern dieser Einrichtung der HANSA gehörten vier Handballer, ein Schwimmer und eine Beachvolleyballerin.

Nun wurde die HANSA für ihr Engagement ausgezeichnet: Seit August ist sie stolze Trägerin des Titels „offizieller Förderer des Olympia-Stützpunktes Hamburg/Schleswig-Holstein“.

# „Es gibt nichts Besseres“

HANSA-Vorstände Jana Kilian und Dirk Hinzpeter über den zentralen Wert der Genossenschaft.

Heute behauptet fast jedes Unternehmen, dass es verantwortungsbewusst agiert. Warum ist Verantwortung ein Kernthema für die HANSA? Und warum ist das hier mehr als eine Worthülse?

**Jana Kilian** In unseren fast 10.000 Wohnungen leben über 20.000 Menschen. Dafür zu sorgen, dass hier das Umfeld stimmt, bedeutet ganz klar gesellschaftliche Verantwortung. Wohnen ist ein Grundrecht und aktuell erleben die Genossenschaften eine regelrechte Renaissance.

**Dirk Hinzpeter** Anders als bei klassischen Unternehmen endet unsere Verantwortung nicht mit der Gewährleistungsfrist für ein Produkt. Unsere Mitglieder vertrauen darauf, dass sie in ihrem Quartier so lange bleiben können, wie sie wollen. Möglicherweise ein Leben lang. Dem wollen wir gerecht werden und tragen so auch zur Lebensqualität in der Stadt insgesamt bei.

**Jana Kilian** Die HANSA hat immer schon auf vielen Ebenen gespielt, um Verantwortung zu übernehmen. Wir kümmern uns nicht nur um unsere Mitglieder, sondern versuchen uns an verschiedenen Stellen für die Belange in unserer Stadt einzusetzen. Dafür pflegen wir vielfältige Beziehungen: Zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften und zum kommunalen Wohnungsunternehmen, zur Politik, zu Wohlfahrtsverbänden und zu unseren Interessenverbänden. →



→ **Verantwortung ist auch etwas, das von jedem Einzelnen gelebt werden muss. Wie macht man aus einem abstrakten Begriff ein konkretes Projekt für die Mitglieder?**

**Jana Kilian** Engagement ist eine zarte Pflanze, die sich entwickeln muss. Mitglieder, die schon lange bei uns wohnen, haben verstanden, dass Genossenschaft nicht nur „Konsumieren“ bedeutet, sondern auch freiwillige Beiträge des Einzelnen und Ehrenamt gewünscht sind. Und wir unterstützen das, aber wir stellen nur den Rahmen. So haben wir zum Beispiel in unserem Bauvorhaben Am Grasbrookpark gleich einen Gemeinschaftsraum für alle Bewohner mitgebaut, ausgestattet und mit einem Fest unter professioneller Begleitung dafür gesorgt, dass die Mitglieder sich finden. Schon nach wenigen Wochen gab es dort Arbeitsgruppen, verschiedenste Aktivitäten und sogar ein eigenes Logo für den Nachbarschaftstreff wurde kreiert. Die Menschen, die in den Quartieren leben, entscheiden dabei ganz allein, was dort passiert, ob das Bingo, Kochen oder Yoga ist. Das ist gelebte Selbstverantwortung und Selbsthilfe. Das ist Genossenschaft.

**Der Grasbrookpark wurde vor einigen Monaten bezogen, Kaltenbergen feiert 50. Jubiläum. Zwei Quartiere, die unterschiedlicher kaum sein können. Was verbindet sie?**

**Dirk Hinzpeter** Kaltenbergen war auf die Bedürfnisse der damaligen Zeit abgestimmt. Doch das Quartier haben wir gemeinsam mit den Bewohnern stetig weiterentwickelt. Es ist auch heute für sehr viele Menschen eine lebenswerte Lage, auch weil unsere Mitglieder sich im Ehrenamt engagieren, Angebote machen, Gemeinschaftsräume nutzen und eine lebendige Nachbarschaft gestalten. Genauso in der HafenCity. Hier verbinden sich sogar Studenten und Senioren zu gemeinsamen Aktivitäten. Teilhabe, Sicherheit, Nachbarschaft. Das ist der Kern von Genossenschaft. Und das gilt für beide Stadtteile.

**Sehen Sie sich nicht mit Fragen konfrontiert wie: „Ist das noch meine HANSA? Was machen die in der HafenCity?“**

„Engagement ist eine zarte Pflanze.“ **Jana Kilian**

**Jana Kilian** Die HANSA hat ja vor allem Wohnungsbestände im Hamburger Osten. Wir haben vor einigen Jahren entschieden, uns für neue Bauvorhaben durchaus auch um attraktive Lagen in anderen Teilen der Stadt zu bewerben. Dies ist uns zu einem guten Teil gelungen. So haben wir u. a. Wohnungen in Lokstedt, Hohenfelde und in der HafenCity errichten können, die sehr begehrt sind. Ein ausgewogenes Portfolio an Alt- und Neubauten an unterschiedlichen Standorten sichert auch die Zukunft der HANSA.

**Dirk Hinzpeter** Und die Mitglieder begrüßen das auch. Die Neubauten sind attraktiv und wir verzeichnen eine hohe Quote von Mitgliedern, die aus anderen Quartieren in die Neubauten und auch in die HafenCity ziehen. Wenn Sie möchten, können Sie innerhalb der Genossenschaft somit auch in andere Lagen, die Sie spannend finden, umziehen. Daneben gibt es aber auch Umzugsgründe in die Neubauten, die mit der Barrierefreiheit und der Ausstattung zu tun haben.

Wir freuen uns natürlich auch über neue Mitglieder, die durchaus auch Chancen auf eine Neubauwohnung haben, wenngleich wir natürlich bei der Nachfrage zuerst unsere Bestandsmitglieder berücksichtigen. Aber es zeigt, dass wir als Genossenschaft eben keine „geschlossene Gesellschaft“ sind.

**Jana Kilian** Um eines vorwegzunehmen: Wir gehen Neubauten nur an, wenn sichergestellt ist, dass diese über die Standzeit positive Renditen erwirtschaften. Daher müssen die Mietpreise für diese Wohnungen auch erheblich höher liegen als die Durchschnittsmieten unserer Bestandswohnungen. Die Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2000 machen aber tatsächlich auch nur 13 % unseres Bestandes aus. Dagegen sind rund ein Viertel unserer Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen damit der Kostenmiete. Für den übrigen Wohnungsbestand sind wir frei in der Mietgestaltung. Trotz der neuen Quartiere liegen wir mit unserer Durchschnittsmiete aber fast 20 % unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

**„Wohnvielfalt“ hieß das Konzept für den Grasbrookpark. Was bedeutet das baulich?**

**Dirk Hinzpeter** Hinsichtlich der 55 HANSA-Wohnungen bedeutet das gar nicht so viel, außer dass es einen ausgewogenen Wohnungsmix auch hinsichtlich der Größe der Wohnungen geben muss. Die günstigeren Wohnungen sind fast ebenso ausgestattet wie die teureren. Aus unserer Sicht ist das Angebot eines Nachbarschaftstreffs und anderer attraktiver Bereiche zur Kommunikation wichtig.

**Der Bund Deutscher Architekten hat dieses Projekt mit einem Preis belohnt. Auch das Parkquartier Hohenfelde wurde gewürdigt.**

**Jana Kilian** Das freut uns, denn der BDA und auch andere sehen einfach, dass wir mit den Architekten zusammen für gute Architektur stehen. Wir legen Wert auf Nachhaltigkeit und planen verantwortungsbewusst mit dem Wissen, dass unsere Immobilien mindestens 70 Jahre durch die HANSA-Mitglieder gut genutzt werden sollen. Manchmal sind gute

Gestaltung und bessere Produkte zwar teurer, aber durch die bessere Langlebigkeit rechnet sich das wieder. An dieser Stelle haben wir einen Vorteil, den man eben auch sehen kann.

**Dies führt nun zu einem weiteren Aufgabenfeld, dessen sich die HANSA angenommen hat. Warum muss sich die HANSA jetzt auch noch um die Wildbiene kümmern?**

**Jana Kilian** Umweltschutz wird immer wichtiger und das Bienensterben hat uns dazu bewogen, auch hier Verantwortung zu zeigen und wirkungsvolle Maßnahmen auf den Weg zu bringen. So gesehen ist die Wildbiene auch ein Markenbotschafter für die HANSA, für unsere Haltung. Wir planen für dieses Jahr Kooperationen mit dem NABU. Es wird Workshops zum Thema geben für große und kleine Mitglieder, Pflanzaktionen und mehr.

**Dirk Hinzpeter** Und wir haben ja auch insgesamt riesige Grünflächen. Die wollen wir teilweise renaturieren, statt Rasen gibt es dann wilde Wiesen. Ganz nebenbei bedeutet das auch weniger Pflege und reduziert so die Kosten für die Mitglieder. Alle gewinnen.

**Jana Kilian** Viele Jahre haben wir Balkonpflanzen an unsere Mitglieder verteilt. Das empfanden wir am Ende jedoch als relativ passiv. Heute initiieren wir Pflanzaktionen in den Gemeinschaftsflächen. Im Oktober haben Bewohner mit unseren Gärtnern zusammen 20.000 Blumenzwiebeln in 15 Wohnanlagen gepflanzt. Da geht es um Hyazinthen, Krokusse oder Narzissen – wertvolle Nahrungsquellen für Hummeln und Bienen. Was uns wichtig ist: Diese Aktionen fördern nebenbei auch das Miteinander, die Bewohner lernen sich kennen, haben gemeinsame Erfolge. →



→ **Dirk Hinzpeter** Genau, und wir werden unser Engagement für den Umweltschutz weiter treiben und künftig auch die ökologischen Aspekte im Neubau und Wohnungsbestand mehr in den Fokus nehmen. Sicheres Wohnen bei der HANSA bedeutet auch, dass wir möglichst ökologisch unbedenkliche Baustoffe verwenden. Gerade im Bauprozess nicht immer eine leichte Aufgabe, aber wir haben bereits gute Fortschritte gemacht.

**Jana Kilian** Zur ökologischen Verantwortung gehören viele Bausteine. Erst im letzten Jahr haben wir für unsere umweltfreundliche Bauweise im Parkquartier am Mühlendamm im Stadtteil Hohenfelde eine Auszeichnung bekommen. Energetische Gebäudesanierung steht weiter auf der Agenda. Die HANSA-Fahrzeug-Flotte wird auf Elektroantriebe umgestellt. Auch das ist typisch HANSA.

**Eine Frage zum Schluss: Was motiviert Sie ganz persönlich, sich hier einzubringen? Warum treffen wir uns bei der HANSA und nicht bei einem kommerziellen Wohnungsbaunternehmen?**

**Jana Kilian** Neben der großen Verantwortung für eine möglichst gute wohnliche Versorgung unserer Mitglieder haben wir hier viel Gestaltungsraum, und was wir tun, kommt immer der Gemeinschaft zugute. Das ist, was mich antreibt. Mit unserer Arbeit befriedigen wir ein Grundbedürfnis des Menschen. Das ist eine sehr schöne Aufgabe.

„Wir ticken einfach anders als Unternehmen im freien Markt.“

**Dirk Hinzpeter**

**Dirk Hinzpeter** Für mich als Architekt ist es besonders schön, für die Menschen zu arbeiten, die in unseren Gebäuden leben. Daran arbeiten zu können, dass sich unsere Mitglieder zuhause sicher und wohl fühlen können, ist mein größter Ansporn und die Rückmeldung, die wir bekommen, ist unglaublich erfüllend. Eine Sache, die 100 % Sinn macht. Es gibt nichts Besseres.

# Ökologische Achtsamkeit säen

**Unter dem Motto „HANSA summt!“ gibt die Baugenossenschaft Themen wie Umweltschutz und Nachhaltigkeit Raum. Dabei sind die Mitglieder eingeladen, sich einzubringen. Mit gemeinsamen Pflanzaktionen oder dem Bau von Insektenhotels.**

„Wenn sich zehn Leute hinknien und nebeneinander Blumenzwiebeln verbuddeln“, sagt Julia Weck, stellvertretende Leiterin des 15-köpfigen Gärtnerregiebetriebs der HANSA, dann wachse mehr als ein paar Reihen schöner Blumen. „Später steht man dann mit schwarzen Fingern und Knien nebeneinander und plaudert wie selbstverständlich über ganz andere Dinge.“ Denn, so Julia Weck, „Gärtnerei verbindet.“

## Gegen das Insektensterben

In insgesamt 15 HANSA-Wohnanlagen wurde 2018 der florale Grundstein für blühende Nachbarschaften gelegt. Im Schnitt 1.200 Blumenzwiebeln wurden in den Gärten zwischen Ottensen und Bergedorf vergraben. Möglichst viele Wohnanlagen mit Frühlingsblumen zu verschönern, war dabei nicht das einzige Ziel, wie Sophia Schlamp vom Quartiers- und Freiwilligenmanagement der HANSA betont: „Die Blumenzwiebelpflanzaktion ist auch ein Baustein unseres Engagements gegen das Insektensterben. Denn Frühblüher sind wichtige Nahrungsquellen für Hummeln und Bienen.“ Diesen ökologisch so bedeutenden Lebewesen mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu geben, war das zweite Leitmotiv. „Urban Gardening“-Aktionen („Gärtnern in der Stadt“) sind für die HANSA ein wichtiges Element, um die Saat für ökologische Achtsamkeit zu säen. „Wir wollen unsere Mitglieder für Umweltschutz sensibilisieren und zum Handeln anregen“, erklärt Sophia Schlamp. „Ein Gefühl für den Wert ökologischer Vielfalt herzustellen ist vermutlich wichtiger denn je. Wenn dieses Bewusstsein auch noch in Gemeinschaft entsteht, dann freut uns das umso mehr.“

## Ausblick auf ein grünes Jahr

Die Blumenzwiebelpflanzaktionen und die Naturtheateraufführungen für Kinder bildeten 2018 den Auftakt für ein breites Engagement für mehr Umweltschutz und Nachhaltigkeit, das ab jetzt unter dem Leitmotiv „HANSA summt!“ geführt wird.

Der Titel ist angelehnt an die Initiative „Deutschland summt!“, die die Stiftung für Mensch und Umwelt zur bienenfreundlichen Umgestaltung von Grünflächen ins Leben rief. Daran wird sich die HANSA beteiligen und plant zugleich eine Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund NABU, der in Hamburg das Projekt „Aurora – Stadt der Schmetterlinge“ begründete. Der Verein will die Verbreitung von Wiesen fördern, die Schmetterlingen und Insekten als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen. Dafür sucht der NABU Partner, die über Wiesenflächen verfügen und sie mit ihrer Hilfe renaturieren können. Vertreter der HANSA haben sich bereits mit einem Insektenforscher im Quartier Kaltenbergen getroffen und dort geeignete Flächen ausgewählt.

So wichtig nektarreiche Wiesen im Sommer für Bienen und andere Insekten sind, so notwendig ist auch ein sicherer Ort zum Überwintern. Hier setzt eine weitere Aktion an, an der alle Mitglieder partizipieren können: 2019 wird die HANSA Insektenhotel-Workshops veranstalten. Je mehr teilnehmen, desto besser. Denn klar ist: Umweltschutz funktioniert nur dann, wenn sich möglichst viele daran beteiligen.

**Befühlen, betrachten, bewundern:** Die Liebe zur Natur bleibt meist ein Leben lang und kann nicht früh genug geweckt werden – auch so entsteht ökologische Nachhaltigkeit.





## Zusammenwachsen

Die Blumenzwiebelpflanzaktion der HANSA bringt Abwechslung ins Leben von Mitgliedern wie Helmut von Barga. Nicht nur, weil die Krokusse, Tulpen, Osterglocken und Hyazinthen in unterschiedlichsten Tönen blühen.

An den 22. Oktober 2018 kann sich Helmut von Barga gut erinnern, und zwar nicht nur weil der gelernte Bankkaufmann, der später in der Erwachsenenbildung tätig war, über ein gutes Gedächtnis für Ziffern und Daten verfügt. Als die HANSA ankündigte, 20.000 Blumenzwiebeln in 15 Wohnanlagen auszubringen, um den „bunten Frühling“ mitzugestalten, „war mir sofort klar, dass ich bei der Aktion dabei sein würde“, sagt von Barga. „Ich habe nun mal einen grünen Daumen und kümmere mich nicht umsonst seit Jahren um ein kleines Blumenbeet auf unserer Anlage.“ Blumenbepflanzungen seien nicht nur schön, findet von Barga, sondern vermittelten auch einen gepflegten Gesamteindruck. „Man fühlt sich selbst wohler und Besucher haben gleich den Eindruck: Hier kümmert man sich.“

### Wohldurchdacht und bunt

Im Eingangsbereich der Wohnanlage am Horner Brückenweg hat sich Helmut von Barga sein kleines Blumenparadies geschaffen. „Ich habe damals die HANSA gefragt, ob ich die Grünfläche etwas verschönern darf – und habe dann einen kleinen Garten angelegt, der sich über die Jahre immer ein wenig vergrößert hat. So habe ich für die Hausgemeinschaft eine Fläche geschaffen, die ich mit Herzblut hege und pflege.“ Mit der Blumenzwiebelpflanzaktion rannte die HANSA bei ihm also offene Türen ein. Zusammen mit 14 Nachbarn entwarf von Barga ein Pflanzkonzept für ihre Anlage. Am Horner Brückenweg hatten die Bewohner von Anfang an genaue Vorstellungen davon, welche Blumen wo blühen sollten. „Wir haben Osterglocken, Narzissen, Tulpen, Hyazinthen und Krokusse in bunter, aber auch wohldurchdachter Mischung gepflanzt“, erzählt von Barga. „Man kann in den nächsten Jahren natürlich noch etwas optimieren und ein paar Blumen nachpflanzen, aber da bleiben wir im Gespräch mit der HANSA und schauen, wo wir unseren Zwiebelblumenbestand gegebenenfalls aufstocken können.“

### Das Wir-Gefühl stärken

Den weniger geübten Nachbarn gemeinsam mit den Gärtnern der HANSA, die die Graspoden aufgruben und Spaten verteilten, mit

Rat und Tat zur Seite zu stehen, war für Helmut von Barga eine Selbstverständlichkeit. „Das, was ich weiß, gebe ich gerne weiter.“ Und diese Bereitschaft zu teilen erstreckt sich nicht nur über die Pflanzung von Blumenzwiebeln, sondern auch über deren Vergabe: „Ich habe vor einer Weile am Rande eines Parkplatzes in der Nähe von Hamburg einen kleinen Schatz gefunden: Irgendjemand hat da eine ganze Menge Blumenzwiebeln entsorgt. Und zwar Schneeglöckchen, die ja wirklich nicht leicht zu kriegen sind. Die habe ich mit einem Nachbarn dann abgeholt und eingepflanzt.“

Die Passion für Gartenarbeit trägt er seit Kindesbeinen in sich. Von Barga wuchs in Freiburg an der Elbe auf, wo seine Eltern einen anderthalb Hektar großen Garten besaßen, auf dem sie Blumen, Obst und Gemüse anbauten. „Ich glaube schon, dass ich ein paar Nachbarn mit meiner Vorliebe angesteckt habe“, glaubt er.

Die Gartengemeinschaft ist in der Wohnanlage „Letzter Heller“ auch durch den Nachbarschaftstreff entstanden. Helmut von Barga betreibt hier zusammen mit anderen Mitgliedern ein „Ideencafé“, in dem er „mit den Nachbarn neue Projekte anschieben“, aber auch einfach die gute Nachbarschaft fördern will. „Viele Mitglieder leben wie ich allein. Die freuen sich über die gute Gemeinschaft. Ein schöner Blumengarten, an dem sich mehrere beteiligen, stärkt das Wir-Gefühl enorm.“

### Überall im Einsatz:

Die 15 Mitarbeiter des Gärtnerregiebetriebs der HANSA bringen die Grünflächen in allen Quartieren zum Blühen.



# Neugierde wecken – Verantwortung fördern

Mit zwei Naturtheaterstücken zu den Themen Artenvielfalt und Nachhaltigkeit hat sich die Theaterpädagogin und Umweltwissenschaftlerin Sonja Ewald an der von der HANSA initiierten Veranstaltungsreihe „Kultur vor der Haustür“ beteiligt.

„Da sind noch welche!“ Aufgeregte Kinderstimmen versuchen, einen hungrigen Marienkäfer zu seinem Futter zu lotsen, denn gerade sind Blattläuse dabei, einen Gemüsegarten zu befallen – und Blattläuse sind nun mal eine echte Delikatesse für das nützliche Krabbeltier. Der Marienkäfer ist in Wirklichkeit die Schauspielerin Sonja Ewald, die in einem bunten Kostüm Blattläuse aus Luftballons jagt, um Kartoffelpflanzen zu retten. In ihrem Theaterstück „Das Insektenhotel“ führt sie Kindern vor, wie wichtig kleine Tiere sind, um Gemüse anzubauen.

Im September 2018 wurden junge Bewohner der HANSA-Anlagen Rahlstedt-Waterblöckenwiese, Kaltenbergen und Letzter Heller in zwei Naturtheaterstücken für die Bedeutung von Insekten und Artenvielfalt sensibilisiert und über die Entstehung unserer Nahrung kindgerecht informiert.

## Warum Insekten nützlich sind

In „Das Insektenhotel“ geht es darum, dass ein kleines Mädchen im Garten ihres Opas lernt, Kartoffeln anzupflanzen, um die besten Pommes der Welt herstellen zu können. Dabei erfährt sie, welche Rolle Würmer und Insekten in einem Garten spielen. „Kinder haben oft noch keinen Bezug dazu, woher die Nahrung stammt. Sie sehen nur, dass sie aus dem Supermarkt kommt, aber dort wächst sie ja nicht. Kinder müssen erleben, dass die Milch aus der Kuh kommt und das Gemüse in der Erde wächst“, erklärt die ausgebildete Theaterpädagogin Sonja Ewald vom Theater Mimikry. „Deswegen geht es in meinem Stück darum, dass ein Mädchen zunächst Pommes anpflanzen möchte. Da lachen die Kinder gleich, denn dass Pommes nicht im Garten wachsen, verstehen sie

schon. Mein Anliegen ist aber, ihnen auch noch zu zeigen, warum Insekten für unsere Nahrung nützlich sind. Mir ist wichtig, dass sie einen Zugang zu diesen Naturthemen bekommen.“

In „Das Insektenhotel“ verzichtet Sonja Ewald auf den berüchtigten erhobenen Zeigefinger, sondern verfolgt einen sehr konstruktiven Ansatz: „Ich sage ja nicht: ‚So, liebe Kinder, leider gibt es immer weniger Insekten‘, sondern die Thematik vermittelt sich über Neugierde und Begeisterung für alles, was im Garten so krecht und fleucht.“

## Biologische Vielfalt erlebbar machen

Das zweite Stück von Sonja Ewald zielt auf biologische Vielfalt ab. In „Oh du schöner Schmetterling“ geht es darum, einen langweiligen Rasen in eine Schmetterlingswiese zu verwandeln. Dabei werden dem jungen Publikum unterschiedliche Schmetterlingsarten und die Verwandlung von Raupen in Schmetterlinge nähergebracht. Auf diese Weise kann das Thema „biologische Vielfalt“ sehr bildlich transportiert werden.

Sonja Ewald, die eine waschechte Hamburgerin ist, studiert berufsbegleitend Umweltwissenschaften an der Leuphana Universität Lüneburg. „Kinder haben Spaß an Naturtheater und realisieren bei diesem Stück, wie wichtig Insekten eigentlich sind“, sagt sie. „Ich möchte ihre Begeisterung für Natur wecken. Wenn sie nach dem Stück wieder auf einen echten Marienkäfer oder eine Biene treffen, ist hoffentlich ihre Neugier geweckt.“

Und wer sich für seine Umwelt interessiert, so das Kalkül Sonja Ewalds, der lernt sie auch wertzuschätzen – und „fühlt sich für sie verantwortlich.“

**Mitmachen erwünscht:** Die Schauspielerin Sonja Ewald ist gleichzeitig Umweltwissenschaftlerin und möchte Kinder für Naturthemen begeistern.

# Die Nachbarschaft mit Leben füllen

**Fünfzigjähriges Jubiläum und Erstbezug: Zwischen Kaltenbergen im häufig verkannten Billstedt und dem städtebaulichen Filetstück am Grasbrookpark in der Hafencity liegen 15 Kilometer, ein halbes Jahrhundert und für so manch flüchtigen Betrachter Welten. Dabei gibt es einiges, das die beiden Quartiere verbindet.**

**Natürlich:** Architektur, die Lage, verträgliche Mieten, Komfort, Infrastruktur, Service – all diese Punkte gehören nach oben auf eine Checkliste für lebenswertes Wohnen.

Ein paar Nachmittage und einige bemerkenswerte Begegnungen in Kaltenbergen und am Grasbrookpark legen allerdings den Gedanken nahe: Ohne das Miteinander der Menschen, die eine Nachbarschaft prägen, wäre alles nur die Hälfte wert.

Zum Beispiel Ilona Stormer. Als 1968, vor genau 50 Jahren also, der erste Bauabschnitt in Kaltenbergen fertiggestellt wird, zählt sie zu den Erstbeziehern der Wohnanlage im Osten Billstedts, wo die Gemarkungen Öjendorf, Oststeinbek und Kirchsteinbek zusammen treffen. Mit heute 659 Wohnungen in Kaltenbergen, dem Rantumer Weg und der Möllner Landstraße – der zweite Bauabschnitt war 1973 bezugsfertig – ist es das mit Abstand größte Quartier der HANSA.

## Zuhause doch am schönsten

Die gebürtige Lübeckerin ist 77 und der lebende Beweis dafür, dass es sich auszahlt, aktives Mitglied eines Turnvereins zu sein, so wie sie es seit Jahrzehnten im Traditionsclub HT16 ist. Wer sie zu ihrer Verabredung ins Waschhaus, den Nachbarschaftstreff der HANSA, federn sieht, dürfte jedenfalls kaum einen Gedanken auf ihren Jahrgang verwenden.

„Ach, das ist egal, gib mir man, was offen ist“, antwortet sie auf die Frage, ob sie Sprudel oder stilles Wasser bevorzuge. Mit Nebensächlichem hält sie sich nicht weiter auf. Allein schon, weil dafür keine Zeit ist: Montags und donnerstags hütet sie die Kinder ihres Sohnes Ralf, der draußen im Hamburger Umland

wohnt. Für den Hin- und Rückweg braucht sie jeweils fast zwei Stunden, trotzdem schläft sie jede Nacht zuhause in Kaltenbergen, denn „da ist es doch am schönsten.“ Diens-tags Turnen und Klönschnack. Freitags küm-mert sie sich um die Wäsche ihres zweiten Sohnes Mark. Mark ist spastisch gelähmt und seit seiner Geburt auf einen Rollstuhl angewiesen. „Wir sind strenge Eltern gewesen“, sagt Ilona Stormer, die seit über 20 Jahren verwitwet ist. „Wir haben unserem Sohn einiges abverlangt.“ Mark musste viermal in der Woche zur Krankengymnastik, jede Woche ging es nach Barmbek zum Schwimmen und nach Bargtheide zum Reiten. Die Schinderei zahlte sich aus. Seit den 80er Jahren arbeitet der heute 54-Jährige in der Verwaltung jener Schule für Körperbehinderte in Farmsen, die er zuvor als Schüler besuchte. Und lebt in einer behindertengerechten HANSA-Wohnung in der benachbarten Reclamstraße sein eigenes Leben. Mittwochs richtet Ilona Stormer mit Elan und Herzenswärme den Seniorennach-mittag aus.

## Immer frische Blumen

„Wir sind 14 Stück“, sagt Ilona Stormer. „Jeder gibt zwei Euro fünfzig und ich besorge Kuchen, Wasser, Kaffee, Apfelschorle. Und natürlich frische Blumen. Die müssen immer auf dem Tisch stehen.“ Die Überschüsse werden gesammelt und für einen Restaurantbesuch oder Ausflug genutzt. Jetzt, wo man wieder ein Auto habe, sinniert Ilona Stormer mit praktischem Blick auf den neuen Teilnehmer Leonhard, könne man ja sogar mal einen Besuch des kleinen Hoftheaters in Horn ins Auge fassen. Die beiden Senioren, die nicht mehr so gut zu Fuß seien, „kann er dann ja mitnehmen.“ →

**Seit August 1968** lebt Ilona Stormer in Kaltenbergen. „Ich kann mir nicht vorstellen, woanders zu wohnen. Die nächsten 20–30 Jahre will ich hier auf alle Fälle noch bleiben.“



→ Es wird Kaffee getrunken, „geschnaddert“ und gespielt. Uno, Skip-Bo, Phase 10. „Bis vor zwei Jahren war Leni noch mit dabei. Sie ist 102 geworden. Kam immer mit dem Rollator rein, immer hübsch angezogen, frisch frisiert. Konnte zwar nicht mehr so gut gucken, aber hat alles mitgekriegt – und kräftig gemeckert, wenn man sie beim „Mensch ärgere Dich nicht“ rausschmiss. Ilona, Du hast schon wieder einen Fehler gemacht. Eine ganz wunderbare Frau war das.“

Liegt ein Geburtstag an, backt Ilona Stormer zwei Kuchen nach Wahl des Jubilars, oft ist es ihr Eierlikörkuchen, der in Kaltenbergen mythischen Status genießt. Einmal im Monat bekommen die Senioren Besuch von Kindern des benachbarten Bauspielplatz „Die Kuhle“ zum Bingospielen. „Die Kinder kommen aus allen Kulturen und Ländern“, sagt Ilona Stormer, „aber das ist überhaupt kein Thema. Das sind ausnahmslos ganz liebe Kinder, viele sagen zu ihrer Spielpartnerin auch Omi. Und Deutsch beherrschen sowieso alle perfekt.“ Bedauerlich findet sie, dass die Kommunikation mit den Eltern oft einfach wegen des mitunter mangelhaften Erwerbs der deutschen Sprache holpriger sei. „Da würde ich mir wünschen, dass der ein oder andere Nachbar, der aus dem Ausland gekommen ist, noch besser Deutsch spricht“, sagt sie, „besonders die Frauen.“

#### Immer noch schön im Grünen

Damals wie heute empfindet es Ilona Stormer als „großen Glücksfall“ und Quantensprung an Lebensqualität, dass sie Kaltenbergerin der ersten Stunde wurde und mit ihrem Mann und den zwei Jungen am 15. August 1968 die moderne Dreizimmerwohnung von knapp 80 m<sup>2</sup> in Kaltenbergen beziehen konnte. „Wissen Sie, ich bin aufgewachsen mit fünf Geschwistern, Eltern und Großeltern auf zwei Zimmern. Toilette im Keller und auch danach hatten wir nicht viel mehr Platz. In Kaltenbergen hatten wir zum ersten Mal so richtig Fläche und Komfort.“ Wie viele Erstbezieher von Kaltenbergen war Ilona Stormers Ehemann Postangestellter und konnte sich deshalb auf die Wohnung bewerben. Eine weitere Bedingung für den Einzug war, dass man zwei Kinder hatte – und verheiratet war. Zu dieser Zeit eine Selbstverständlichkeit:



Der sogenannte Kuppelparagraph 180, der erst 1970 überarbeitet wurde, bestrafte die „Beförderung von Unzucht“ mit bis zu fünf Jahren Haft.

„Mensch, wie war das damals hier idyllisch“, erinnert sich Ilona Stormer an die ersten Jahre. „Nur Natur und Felder. Wir hatten in alle Richtungen freie Sicht.“ Und setzt gut gelaunt hinzu: „Aber ich finde ja immer noch, dass wir hier schön im Grünen leben.“

#### Modern und komfortabel

Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Kaltenbergen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. 1905 nahm dann das Kalksandsteinwerk der Firma Steffen & Co. den Betrieb auf. In Gruben baute man Sand ab, der mit Calciumsilikathydrat versetzt in Öfen zu Mauersteinen gebrannt wurde. Nachdem der Betrieb stillgelegt wurde, nutzte die Stadt die Fläche – auch das gehört zur Geschichte von Kaltenbergen – als Mülldeponie. 1965 verabschiedete dann die Bezirksversammlung

einen neuen Bebauungsplan, der vorsah, auf dem Gelände mehr als 1.000 Wohnungen zu bauen. Schon im folgenden Jahr begann die HANSA als einer der Hauptbauträger mit den Arbeiten.

Um das Gelände mit der bis zu zehn Meter starken Müllschicht tragfähig zu machen, wurden etwa tausend lange Betonpfähle in den Boden gerammt, was der Siedlung in Volksmund und Presse anfangs den wenig schmeichelhaften Namen „Pfahldorf“ eintrug.

Doch dass es sich dort gut und komfortabel leben ließ, sprach sich schnell herum. Die Hochhäuser verfügten über damals als besonders praktisch empfundene Müllschlucker. Wärme und Warmwasser wurden durch ein eigenes Gasheizwerk erzeugt. Als Gemeinschaftseinrichtung stand den Bewohnern ein Waschhaus zur Verfügung, in dem man die Wäsche schrankfertig herrichten konnte – der heutige Nachbarschaftstreff Waschhaus.

#### Auf Anhieb wohlgefühlt

Karl-Heinz Schwabroh, Jahrgang 1940, kennt Kaltenbergen sogar noch länger als Ilona Stormer. Schon in den späten 50er Jahren des letzten Jahrhunderts trug der im Stadtteil Hamm Geborene hier Post aus.

Auch für ihn bedeutete der Umzug nach Kaltenbergen einen gewaltigen Zugewinn von Wohn- und Lebensqualität. Zuvor hatte er mit seiner vierköpfigen Familie zur Untermiete auf anderthalb Zimmern in St. Georg „mehr gehaust als gewohnt.“ Eine Küche hatte die Familie zuvor nicht, gekocht wurde im Badezimmer.

„Wir haben uns hier auf Anhieb wohlgefühlt. Vor allem der Zusammenhalt unter den HANSA-Mitgliedern – wir waren ja vorwiegend Postler und kannten uns auch aus dem Beruf – war einmalig“, erinnert sich Schwabroh. „Wir haben zusammen Schnee geschippt, zusammen gefeiert und zusammen aufgeräumt. Von diesem Gemeinsinn könnte es ruhig mal wieder ein Klacks mehr sein“, findet er. →

#### Schnattern, spielen, singen.

„Meine Rasselbande“ nennt Ilona Stormer ihren Seniorenkreis, der wöchentlich im Waschhaus zusammenkommt.



Mitgliedervertreter Karl-Heinz Schwabroh und das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Harald Schmidt sind Erstbezieher der Wohnanlage in Kaltenbergen. „Wir leben gern hier“, sagt Schwabroh. „Und wenn uns mal was nicht passt, machen wir den Mund auf. Das gehört dazu.“

1968 bezogen die ersten Mieter die neue Wohnanlage von Kaltenbergen. Viele von ihnen schätzen noch heute die Ruhe und die Nähe zur Natur.



#### → Curryhuhn und Pannfisch – Udo kocht

Auch um diesen Gemeinsinn neu zu aktivieren, haben Mitglieder die Männerkochgruppe „Udo kocht“ ins Leben gerufen. Die rund zehn Männer treffen sich regelmäßig in der exzellent ausgestatteten Wohnküche des Waschhauses und erleben einen zünftigen Abend bei Curryhuhn, Hamburger Pannfisch oder Bratkartoffeln. „Kennen Sie eigentlich das Geheimnis von richtig schön knusprigen Bratkartoffeln?“, fragt Harald Schmidt, der seit 1972 im Rantumer Weg lebt, und klärt lächelnd auf: „Das Nest! In einer Pfanne wird das scharf Angebratene kreisförmig an den Pfannenrand geschoben, um die ergänzenden Zutaten in der Mitte der Pfanne zu platzieren. Steht alles in unserem Album.“ In diesem werden die Zusammenkünfte festgehalten, samt launiger Würdigungen der Teilnehmer.

Auch Harald Schmidt gehört zu den engagierten HANSA-Mitgliedern von Kaltenbergen. Das Waschhaus etwa nutzt der ambitionierte Fotograf auch für Ausstellungen seiner Arbeiten. Im Moment bevölkert eine Flotte von Elbschippern die Wände. 2015 konzipierte er die Ausstellung „Wie die U-Bahn nach Kaltenbergen kam“, in der er die Bauarbeiten und Inbetriebnahme der Station Steinfurther Allee schriftlich und fotografisch dokumentierte.

#### Zäsur Fehlbelegungsabgabe

Nach seiner Beobachtung bedeutete die Fehlbelegungsabgabe, die Anfang der 80er Jahre bundesweit für den sozial geförderten Wohnraum erhoben wurde, eine Zäsur für das Quartier. „Mitglieder, die der Nachbarschaft besonders guttaten, zogen weg, weil ihre Wohnung über Nacht genauso teuer

geworden war wie eine in Winterhude. Dass diese sich heute nach den moderaten Mieten von Kaltenbergen zurücksehen, weil ihre Wohnung in der City inzwischen dreimal so teuer geworden ist, ist eine andere Sache, aber ein gewisser Aderlass war schon zu spüren.“

Alexander Charlamenko, bei der HANSA verantwortlich für die Mitgliederförderung, stimmt dieser Analyse zu. Gerade deshalb sind für ihn die Nachbarschaftstreffs als Begegnungsräume von verschiedenen Kulturen, Ethnien, Generationen und Milieus von zentraler Bedeutung. „Wir wollen Kommunikation ankurbeln und dafür sorgen, dass man zusammenfindet und ins Gespräch kommt. Wenn der Achtjährige dann ein paar Jahre später mit 'nem Kapuzenpulli am Bahnhof steht, dann hat die Seniorin keine Angst, sondern kann mit ihm unbefangen schnacken. Er hat schließlich vor ein paar Jahren auf ihrem Schoß gesessen und mit ihr Bingo gespielt.“

#### Zentrale Bedeutung: Nachbarschaftstreffs

Auch deshalb legt die HANSA großen Wert auf die hochwertige Ausstattung ihrer Nachbarschaftstreffs als kommunikative Fixpunkte in vielen Quartieren. „Im Zentrum unserer Planungen steht der Wille, unseren Mitgliedern einen Rahmen zur Verfügung zu stellen, in dem sie sich engagieren können. Egal ob zum gemeinsamen Kochen, in Yogakursen, Singkreisen oder Schachgruppen.“ Zu erleben, wie sich bestimmte Wohnkonzepte mit Leben füllen, sei für ihn „immer wieder etwas besonders Schönes.“ Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Eigeninitiative und der Blick für die Gemeinschaft: „Das entspricht unserer Haltung als Genossenschaft und das wollen wir immer wieder von Neuem wecken und aktivieren.

Unser erster Auftrag als Genossenschaft ist die Förderung unserer Mitglieder. Das gelingt durch Wohnkomfort. Aber eben auch durch ein gedeihliches soziales Miteinander. Und da helfen wir den Mitgliedern. Wir wollen Bewohnern Verantwortung übertragen und ihnen Möglichkeiten bieten, in denen sie zueinander finden können“, sagt Charlamenko.

„Wir sind nicht diejenigen, die die DVDs für den Filmabend oder die Speisefolge für die Kochgruppe definieren. Aber mit unseren Nachbarschaftstreffs stellen wir den geeigneten Ort dafür bereit.“

#### Kein Freund des anonymen Wohnens

Diesen Zielen fühlt sich die HANSA in all ihren Quartieren verpflichtet. In Kaltenbergen, aber auch am Grasbrookpark, dessen 55 HANSA-Wohnungen im Dezember 2017 erstmals bezogen wurden.

Das gestalterische Konzept am Grasbrookpark wirkt ein bisschen wie eine Miniaturversion von Kaltenbergen. Die Wege sind kurz, man trifft sich unweigerlich, man kommt ins Gespräch. Der Innenhof, über den man die einzelnen Gebäude erreicht, liegt zentral in der Mitte.

Auch am Grasbrookpark ist der Nachbarschaftstreff von zentraler Bedeutung. Und auch hier wird dieser geprägt von den Menschen, die ihn nutzen. Etwa von Gisela Movahedi und Tim Eckbrett. Der Endzwanziger wohnt mit seiner Lebensgefährtin seit einem Jahr am Grasbrookpark und hat auf dem Weg zu seinem Traumberuf zwei Ausbildungen absolviert und diese dann miteinander kombiniert: Kochen und Pädagogik. In der Stadteilschule St. Pauli bereitet er zusammen mit Schülern täglich 400 Mahlzeiten zu und versucht sie so für kulinarische Erfahrungen →



Eine Küche hatte die Familie zuvor nicht, gekocht wurde im Badezimmer. Der Umzug nach Kaltenbergen bedeutete für die meisten neuen Bewohner einen gewaltigen Zugewinn von Wohn- und Lebensqualität.



Für HANSA-Mitglied **Tim Eckbrett** bedeutet Kochen mehr, als sich und andere zu sättigen. Und Nachbarschaft mehr, als nebeneinander zu wohnen.

## „Die Sonnenuntergänge in Kaltenbergen – ein Traum!“

Gisela Movahedi



→ jenseits des Fast-Food-Gleichklangs zu sensibilisieren. In den nächsten Tagen wird er mit Schülern ein halbes Lamm zerlegen, um ihnen zu veranschaulichen, dass die „Wurst nicht scheinbarweise“ wächst. „Diese Arbeit“, sagt Tim Eckbrett, sei „viel erfüllender und sinnstiftender, als anonym in der Küche zu stehen.“ Und weil er auch kein Freund des anonymen Wohnens ist, nutzt der gebürtige Uckerländer den Nachbarschaftstreff

mit Blick auf den Grasbrookpark intensiv. So rief auch er eine Kochgruppe ins Leben. Sie besteht aus zehn bis zwölf Mitgliedern, Verabredungen werden über WhatsApp getroffen. „Die Gruppe ist total bunt gemischt. Ältere, jüngere, Handwerker, Studenten, Akademiker. Das macht wirklich Spaß.“ Hin und wieder baut Tim Eckbrett auch einen Beamer auf, um mit anderen Interessierten Sportveranstaltungen zu verfolgen, etwa →



#### Von Kaltenbergen

in den Grasbrookpark. Gisela Movahedi fühlt sich in beiden Quartieren zuhause.

→ American Football. Auch hier kommen Leute zusammen, so unterschiedlich, dass man vermuten kann, sie hätten im Wirbel des Alltags ansonsten womöglich nicht zusammengefunden.

#### Am Ende sind es die Menschen

Gisela Movahedi weiß sowohl den Nachbarnstreff in Kaltenbergen, in dem sie Mitglied der Turngruppe war, als auch den im Grasbrookpark zu schätzen. Die gelernte Bauzeichnerin und passionierte Malerin, die mit ihrem persischen Mann Ende der 70er Jahre vor Khomeini zurück nach Deutschland flüchtete, verbrachte 20 Jahre in Kaltenbergen. „Ich lebte im achten Stock, hatte sehr schöne, große Räume und einen wunderschönen Blick auf die Stadt. Die Sonnenuntergänge waren ein Traum. Das Schlafzimmer war – großspurig gesagt – mein Atelier.“ Im Laufe der Jahre hat sie sich an so „ziemlich allen Malstilen“ ausprobiert. Eigentlich hatte sich die Bildhauerei als ihre bevorzugte Disziplin herauskristallisiert. Aber das musste sie aufgeben. Seit 13 Jahren lebt sie mit der Nervenkrankheit Parkinson, irgendwann fehlte die Kraft. Die Krankheit war auch der Grund für ihren Auszug aus Kaltenbergen, wo sie sich „rundum wohlfühlte und gute Freundinnen zurückließ.“

Die neue Wohnung am Grasbrookpark ist deutlich kleiner und 200 € teurer. Trotzdem ist Gisela Movahedi froh, diesen Schritt getan zu haben: Nun lebt sie in der Nähe ihrer Tochter, die sich nun besser um sie kümmern kann.

Wie Ilona Stormer ist auch Gisela Movahedi ein Beispiel dafür, dass die Größe der Herausforderungen, die das Leben einem so zuteilt, den Blick für die Anliegen anderer nicht verengen muss. Das Herz nicht kleiner, sondern sogar größer machen kann. Als ein Besucher während des Gesprächstermins im Nachbarnstreff am Grasbrookpark erwähnt, dass man seiner Mutter vor Kurzem die gleiche

„Die Gruppe ist total bunt gemischt.“

Tim Eckbrett

Diagnose stellte wie ihr selbst vor 13 Jahren, zeigt sich Gisela Movahedi sofort teilnahmevoll und hilfsbereit. Ein paar Tage später werden sich die Damen am Grasbrookpark zum Nachmittagstee verabredet haben. Es ist wohl wirklich so: Am Ende sind es die Menschen, die eine Nachbarschaft zu einem wirklich lebenswerten Ort machen. Wenn es gelingt, dass diese zusammenfindet, ist viel erreicht.

# „Zusammen leben ist mehr als wohnen.“

Gastinterview

**Auf 20.000 m<sup>2</sup> entstanden 2018 an der Ecke Grasbrookpark und San-Francisco-Straße 135 Wohnungen. Davon befinden sich 55 im Eigentum der HANSA Baugenossenschaft. Franz Sumnitsch, 57, ist Geschäftsführer des Wiener Architekturbüros BKK-3. Für das Bauprojekt Wohnvielfalt am Grasbrookpark wurde BKK-3 mit dem BDA Hamburg Architektur Preis 2018 ausgezeichnet.**

**Herr Franz Sumnitsch, die Jury lobte den Bau als „Demonstration eines Wohnens mit großer sozialer Mischung“. Womit hebt sich die Wohnanlage am Grasbrookpark von anderen Projekten dieser Art ab?**

**Franz Sumnitsch** Der Grasbrookpark ist ein Bauprojekt, das uns besonders am Herzen liegt und bereits seit längerem begleitet. Das mehrstufige Vergabeverfahren, der Bauträger, der sehr klare konzeptionelle Vorstellungen hatte, begann ja schon im Jahr 2012. Ich denke, die Jury des BDA hat das Gleiche überzeugt wie damals die Vergabekommission: unsere Umsetzung des Ansatzes des kommunikativen Wohnens.

**Was bedeutet das konkret?**

**Franz Sumnitsch** Würden Sie mich bitten, dem Grasbrookpark ein Label zu geben, dann wäre das so etwas wie „Wohnvielfalt zusammen leben“. Das ganze Projekt ist darauf ausgerichtet, dass sich keine Monokultur von Besserverdienern etabliert, sondern unterschiedlichste Menschen – jung und alt, großer Geldbeutel, kleinerer Geldbeutel, Handwerker, Studenten und Akademiker – nicht nur wohnen, sondern wirklich auch zusammen leben.



**Wie erreichen Sie das architektonisch?**

Zentrum der Anlage ist die Kommunikationsebene im 1. Stock des Innenhofs. Sie ist offen in alle Richtungen. Von hier geht es in die einzelnen Häuser oder auch runter in den Park, Richtung Wasser. Jeder, der hier lebt, kommt unweigerlich daran vorbei. Und so begegnet man einander in großer Regelmäßigkeit. Man kann sich nicht entziehen, selbst wenn man wollte. Sehr wichtig in diesem Zusammenhang sind auch die Begegnungsstätten der Anlage, wie der Nachbarnschaftstreff oder der Dachgarten, die allen Bewohnern zugänglich sind. Zu beobachten, dass Menschen auf diese Weise zueinander finden, die sonst vielleicht unsichtbar füreinander Haus an Haus gelebt hätten, erfüllt mich mit großer Genugtuung.

**Noch eine allgemeinere Frage an den Wiener Architekten: Während für Normalverdiener das Leben im Zentrum vieler europäischer Großstädte wie Paris oder London und zunehmend auch in Deutschland kaum noch bezahlbar ist, hat Ihre Stadt Probleme dieser Art nicht. Was hat Wien besser gemacht als zum Beispiel Hamburg?**

Rein architektonisch gar nichts, da sehe ich Hamburg vorne. Immer wenn ich da sein darf, blicke ich etwas neidisch auf all die wunderbaren Rotklinkerbauten, die es in Wien nicht gibt.

Was die Wohnkosten angeht, hilft ein kurzer Blick auf die Zahlen. In Wien ist es so, dass von den knapp 700.000 Wohnungen nur 260.000 der Preisgestaltung des freien Marktes unterworfen sind. 220.000 Wohnungen gehören Genossenschaften und ebenfalls 220.000 direkt der Stadt Wien. Es hat sich ausgezahlt, dass Wien nicht alle Immobilien und Flächen verkauft hat, die nicht niet- und nagelfest waren, um an schnelles Geld zu kommen. Hinzu kommt, dass in Wien geförderter Wohnungsbau nicht nur für 20 Jahre preisgedämpft ist, sondern schlicht und einfach für immer.

Davon abgesehen, erlauben Sie mir eine kleine Korrektur: Ich bin nur zugereister Wiener. Ursprünglich komme ich aus der Kärntner Provinz. Den Sinn fürs Ländliche habe ich mir aber auch in meinen inzwischen 30 Jahren in Wien beibehalten. Vielleicht habe ich deshalb eine Vorliebe für die Dorfplatzstruktur am Grasbrookpark.

**Zusammenkommen, zusammenfinden:** Im begrünten Innenhof im 1. Stock begegnet man sich täglich, denn von dort geht ein Großteil der Wohnungen ab. Ein idealer Ort, um miteinander ins Gespräch zu kommen.

# „Ein Ehrenamt soll sinnhaft sein und Spaß machen“

**Das Ehrenamt genießt bei der HANSA hohes Ansehen, denn sich für die Gemeinschaft einzusetzen, ist ein Grundpfeiler des genossenschaftlichen Gedankens. Als wichtiger Motor des Ehrenamts hat sich der HANSA-Nachbarschaftsfonds erwiesen.**

„Unser Produkt als Wohnungsunternehmen ist nicht allein die Vermietung oder der Bau von Wohnungen, sondern das Wohnen als Ganzes“, erklärt Ute Bockelmann, die bei der HANSA Baugenossenschaft eG für das Quartiers- und Freiwilligenmanagement zuständig ist. „Mieter sollen sich wohlfühlen in dem Quartier, in dem sie leben. Sich untereinander zu unterstützen und sich ehrenamtlich für seine Nachbarschaft zu engagieren, ist dabei ein wichtiger Baustein.“

Dafür stellt die HANSA Räume zur Verfügung und schafft Freiräume für Aktivitäten und Projekte. „Unsere Mitglieder können sich in unterschiedlichen Bereichen mit ihren Stärken und Interessen aktiv einbringen und auf diese Weise die Gemeinschaft mitgestalten“, so Ute Bockelmann. Die HANSA versteht sich dabei als Impulsgeberin und Unterstützerin, damit die Ideen und Wünsche der Mitglieder für ein gutes Miteinander erfolgreich umgesetzt werden können.

„Dabei ist es wichtig, das passende Engagement für den Einzelnen zu finden, denn ein Ehrenamt soll sinnhaft sein und vor allem Spaß machen.“ Tatsächlich hat sich der Bereich der Mitgliederförderung in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Die mittlerweile sechs Nachbarschaftstreffs haben zu einem gesteigerten Engagement bezüglich selbstorganisierter Angebote, Veranstaltungen und Feste geführt.

## Motor für mehr Engagement

Als wahrer Motor fürs Ehrenamt hat sich der HANSA-Nachbarschaftsfonds erwiesen, der zu einer Aktivierung der Mitglieder geführt hat. „Wir bekommen um die 40 Anträge pro Jahr von aktiven Mitgliedern. Hinter jedem dieser Anträge steckt eine Idee für ein bestimmtes Vorhaben, wie etwa Stadtteilführungen in Kooperation mit einer Hamburger Geschichtswerkstatt, Konzerte von der Band „Hafennacht“ oder Ausflüge per Schiff und Bus. Die Kosten dafür hat der HANSA-Nachbarschaftsfonds getragen“, sagt Ute Bockelmann.

Es gehe der HANSA dabei um die Fragestellungen: Wie können wir das Ehrenamt fördern? Wie können wir Mieter, die sich engagieren möchten, dabei unterstützen? „Das ist uns durch diesen Fonds sehr gut gelungen. Die jährliche Fördersumme, immerhin 30.000 €, ist dabei allerdings nicht das Entscheidende, findet die HANSA-Mitarbeiterin: „Es kommt tatsächlich nicht so sehr auf das Geld an, denn das Engagement der Leute, die Dynamik, die dadurch entsteht, ist letztlich viel mehr wert als die Summe der Gelder, die in die einzelnen Projekte fließen. Zusätzlich zu diesen Aktionen machen Menschen positive Erfahrungen, sich ehrenamtlich zu betätigen, und bekommen Anerkennung von ihren Nachbarn. Sie werden zu Vorbildern und wirken als Multiplikatoren. Dadurch wächst das ehrenamtliche Engagement stetig weiter.“

**Stadtrundfahrt und Lesungen:** Heidelies Hinsch lebt mit ihrem Mann in der Wohnanlage Letzter Heller und hat bereits eine Reihe erfolgreicher Förderanträge an den Nachbarschaftsfonds gestellt.





## Plattdeutsch, Fußball, Rote Beete

**Nach der erfolgreichen Pilotphase ist der HANSA-Nachbarschaftsfonds 2018 in die zweite Runde gegangen. Die geförderten Projekte haben das ehrenamtliche Engagement verstärkt und viele HANSA-Mitglieder zusammengebracht.**

Sich für seine Nachbarschaft zu engagieren, war noch nie so einfach. Jedes HANSA-Mitglied kann über den Nachbarschaftsfonds bis zu 2.000 € für ein Projekt beantragen, das der Gemeinschaft zugutekommt. Die Entscheidung darüber liegt bei einem Vergabeausschuss, der wiederum aus Mitgliedervertretern besteht.

Ein Mitglied des siebenköpfigen Gremiums ist Christine Laufert. „Die Idee, sich zusammenzutun und gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen, liegt mir am Herzen. Ich wollte mehr machen, als ‚nur‘ Mitgliedvertreterin zu sein“, erklärt die Kulturwissenschaftlerin. Christine Laufert nimmt ihre Aufgabe im Vergabeausschuss entsprechend ernst und engagiert sich auch selbst: „Eine sehr aktive

Nachbarin hatte einen Beamer mit Leinwand beantragt. Die Idee war, gemeinsam Fußball zu schauen, aber auch, Filme aus den unterschiedlichen Kulturen zu zeigen, aus denen die Bewohner stammen, um gegenseitiges Verständnis zu wecken. Ich fand das so gut, dass ich privat noch zwei Lautsprecher für das Projekt beigesteuert habe.“ Wie bei den anderen Unternehmungen des Nachbarschaftsfonds auch ging es in diesem Beispiel nicht um große Summen, sondern um das persönliche Engagement einer Nachbarin, die nun nachhaltig etwas geschaffen hat, das die Gemeinschaft in ihrer Wohnanlage stärkt. „Mit schon relativ kleinen Beträgen kann man tatsächlich viel bewirken und viele Leute erreichen“, so die gebürtige Frankfurterin, die für



ihr Studium nach Norddeutschland gekommen ist, „Ich finde es total spannend, was in den Nachbarschaften jeweils entsteht“, resümiert Christine Laufert ihr erstes Jahr als Mitglied im Vergabeausschuss.

### Die Gartengruppe aus Ottensen

Auch auf Arne Broders ist der Funke übersprungen. Der studierte Biologe, der seinen Ruhestand in der HANSA-Wohnanlage im Hohenzollernring (Ottensen) verbringt, sieht den Erfolg des Nachbarschaftsfonds im eigenen Hinterhof. Er sitzt von Anfang an im Vergabeausschuss und ist stolz auf die Vielfalt der angeschobenen Aktivitäten. „Ein Mitglied hat eine Ausstellung organisiert mit Künstlern aus verschiedenen Wohnanlagen. Es war

beeindruckend zu sehen, was HANSA-Mitglieder künstlerisch so alles machen.“ Ein Förderantrag hat bleibende Spuren in seiner Ottenser Wohnanlage hinterlassen: Eine Nachbarin von Arne Broders hatte die Anschaffung von zwei großen Hochbeeten beantragt, die nun im Format drei mal ein Meter im Garten stehen und nicht nur gesunde Ernährung, sondern auch Gemeinschaft fördern. „Daraus hat sich hier in der Anlage eine WhatsApp-Gartengruppe entwickelt“, erklärt Broders. „Gerade im heißen Sommer 2018 war es sehr wichtig, sich mit dem Gießen abzustimmen. Das lief auf diese Weise sehr erfolgreich und wir haben viele Bohnen, Rote Beete und Kürbisse geerntet. Ganz besonders für die Kinder in der →

**Schaufel, Hochbeet, grüner Daumen:** Der studierte Biologe Arne Broders ist nicht nur Mitglied des Vergabeausschusses, sondern kümmert sich auch mit Hingabe um die Bepflanzung seines Quartiers am Hohenzollernring.

→ Anlage war das ein echtes Erlebnis, weil sie live miterleben konnten, wie aus einer Tüte mit Samen Gemüse entsteht, das sie dann ernten konnten.“ Arne Broders ist jedenfalls mit dem Ergebnis hochzufrieden: „Das war ein sehr erfolgreiches Projekt. Ich habe meinen Kollegen vom Vergabeausschuss zu einer Sitzung Radieschen aus eigener Ernte mitgebracht, damit sie mal die Früchte der Anträge sehen.“

#### Aufwand, der belohnt wird

Heidelies Hinsch hat schon mehrere Förderanträge an den Nachbarschaftsfonds gestellt und damit einiges bewegt. Die Ostwestfälin lebt mit ihrem Mann in der Wohnanlage Letzter Heller in Hamburg-Horn und engagiert sich hier als Mitgliedervertreterin. Sie hat Wert darauf gelegt, möglichst viele Mitglieder mit besonderen Aktionen zu erreichen. Einen großen Erfolg landete sie mit einer plattdeutschen Lesung, für die sie wegen der großen Nachfrage kurzerhand zwei Nachbarschaftstreffs zusammenbrachte. Noch aufwendiger war die von ihr organisierte besondere Stadtrundfahrt. Unter dem Motto „Auge in Auge mit den Giganten“ unternahm knapp 60 HANSA-Mitglieder eine Bustour, die sie durch die Speicherstadt bis hin zu den Containerterminals führte. „Die Organisation des Ganzen verlief nicht ganz ohne Stress“, aber man müsse sich eben etwas reinknien, um etwas zu bewegen, erklärt sie. Die Hafentour stieß auf so

viel Interesse, dass Heidelies Hinsch eine Warteliste anlegen musste. „Ich würde bestimmt nochmal einen Bus vollkriegen.“ Ihr Fazit: „Der Aufwand lohnt sich immer wieder aufs Neue – man lernt so viele nette Menschen kennen.“

Auch deshalb will Heidelies Hinsch weitere Anträge an den Nachbarschaftsfonds stellen: „Ich habe da auch schon etwas im Hinterkopf.“

Auf diesen verbindenden Aspekt ehrenamtlichen Engagements weist auch Jörg Limpäcker hin. Der Hauswart des Quartiers Letzter Heller hat sein Büro im Waschhaus, in dem sich auch der Nachbarschaftstreff der Anlage befindet: „Mitglieder, die sich vorher überhaupt nicht kannten, finden auf diese Weise zusammen, lernen sich kennen, haben Spaß miteinander und schließen Freundschaften. Ein Gewinn für die ganze Wohnanlage.“

#### Fakten: Vergabeausschuss 2016–2018

30.000 € Budget pro Jahr

111 Anträge

3.952 Begünstigte

17 Feste

53 verschiedene Antragsteller und Antragstellerinnen

8 Schifffahrten

5 Grills

6 Konzerte

Jede Menge Dynamik

**Wohlwollend und gewissenhaft:** Vier Mitglieder des siebenköpfigen Vergabeausschusses des Nachbarschaftsfonds nehmen einen Förderantrag unter die Lupe.



# „Auch das eigene Leben wird bunter“

**Vertreterin trifft Aufsichtsrätin: Ursula Boje und Ursula Schütt-Burmester sprechen über ihr ehrenamtliches Engagement für die HANSA.**

**Frau Schütt-Burmester, was war Ihre Motivation, als Sie 2013 für den Aufsichtsrat kandidierten?**

**Ursula Schütt-Burmester** Ich bin eine leidenschaftliche Befürworterin des genossenschaftlichen Gedankens und lebe deshalb ganz bewusst zusammen mit meinem Mann in einer HANSA-Wohnanlage auf St. Pauli. Und hatte deshalb immer schon das Bedürfnis, die Geschicke „meiner“ HANSA mitzugestalten. Den konkreten Anstoß für mein Engagement gab die Mail einer Nachbarin im Vorfeld der Vertreterwahlen 2012: „Liebe Ulla, ich finde, Du solltest kandidieren. Ich glaube, Du kannst das!“ Darüber habe ich mich riesig gefreut, trat an und wurde prompt auch gewählt. Ein Jahr später stellte ich mich dann als Aufsichtsrätin zur Wahl – ich habe mich sozusagen als Vertreterin warmgelaufen. In beiden Ämtern war und ist es mir wichtig, das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der HANSA zu stärken.

**Wie sieht Ihre Arbeit als Aufsichtsrätin aus?**

**Ursula Schütt-Burmester** Grundsätzlich besteht unsere Aufgabe darin, konstruktiv mit dem Vorstand, den wir ja auch bestellen, zusammenzuarbeiten. Ihn zu beraten, aber auch seine Arbeit kritisch-konstruktiv unter die Lupe zu nehmen, etwa in Fragen des Einsatzes unserer finanziellen Mittel. Zehnmal im Jahr kommen wir mit dem Vorstand zusammen und tagen gelegentlich auch ohne ihn. Ich selbst bin stellvertretende Sprecherin des Prüfungsausschusses. Dabei geht es neben dem Jahresabschluss zum Beispiel um verschiedenste Modernisierungsprojekte.

**Frau Boje, warum sind Sie 2017 Vertreterin geworden?**

**Ursula Boje** Ich wohne jetzt seit 16 Jahren in einer HANSA-Wohnung in Billstedt und hatte mich in den letzten Jahren bereits nachbarschaftlich engagiert. Etwa, indem ich Konzerte der mit mir befreundeten Band Hafennacht für HANSA-Veranstaltungen organisierte. Aus dieser Kommunikation heraus entstand die Idee, Vertreterin zu werden, um noch gezielter Einfluss auf das Geschehen in meiner Nachbarschaft nehmen zu können.

**Sie engagieren sich auch für Quartierlichter, das Projekt der Stadt Hamburg zur Verbesserung des Zusammenlebens von Menschen unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen?**

**Ursula Boje** Ja, die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in die HANSA und unsere Gesellschaft an sich ist mir ein Anliegen. Ein Schlüssel dafür ist, einander kennenzulernen. Um einen solchen Rahmen zu schaffen, habe ich – um ein Beispiel zu nennen – zusammen mit anderen Nachbarn einen Suppen-Contest ausgerufen. Dreizehn Suppen aus aller Welt standen am Ende zur Abstimmung. Es hat vorzüglich geschmeckt, aber das Schönste war, dass man auf diese Weise prima ins Gespräch kam. Erst fachsimpelte man übers Kochen, dann über Gott und die Welt – deshalb sind solche Veranstaltungen wichtig.

**Sie investieren beide viel Zeit für Ihre Genossenschaft. Was bekommen Sie zurück?**

**Ursula Schütt-Burmester** Die HANSA wurde 1925 gegründet und es bedeutet mir einiges,

so viele Jahrzehnte später daran mitzuwirken, diese oft auch sehr schönen Häuser für spätere Generationen von Genossenschaftlern zu erhalten.

**Ursula Boje** Ich empfinde es als bereichernd, Menschen zusammenzubringen und unser Zusammenleben kommunikativer, freundlicher, besser zu machen. Oft ist es ja so, dass man jahrelang nebeneinander wohnt, aber erst auf einem Konzert oder am Kuchenstand eines Sommerfests miteinander ins Gespräch kommt. Solche Impulse setzen zu können – das ist etwas ganz Besonderes.

**Ursula Schütt-Burmester** Durch diese Nachbarschaftsaktivitäten entstehen oft ganz neue Dynamiken, die man bei der Planung noch gar nicht im Blick hatte. Neu Hinzugezogene finden schneller ihren Platz in der Gemeinschaft; es ergeben sich Freundschaften. Aus einem Nachbarschaftstreff heraus hat sich zum Beispiel ein Chor gebildet. Manchmal grillen wir im Sommer bei uns auf St. Pauli. Da kommen dann 50 bis 60 Leute zusammen und unterhalten sich bis tief in die Nacht.

**Was raten Sie Mitgliedern, die sich auch engagieren wollen?**

**Ursula Schütt-Burmester** Jeder kann sich einbringen, jeder ist willkommen. Ich empfehle Mitgliedern, die Lust haben, sich zu engagieren, einfach mal zu einer Veranstaltung in unseren Nachbarschaftstreffs zu kommen und sich dort inspirieren zu lassen.

**Ursula Boje** Und wir Vertreter unterstützen jeden gern, wenn er oder sie mitmachen will. Ich kann aus eigener Erfahrung sagen: Wer sich engagiert, macht auch sein Leben bunter. Man beschenkt sich gewissermaßen selbst.



# Verantwortung für die HANSA, die Mitglieder und die Stadt

Verantwortung und Aufsichtsrat – die meisten werden bei diesen Begriffen zuerst an die formalen Anforderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats denken. Diese sind in der Satzung der HANSA geregelt sowie im Genossenschafts- und Aktiengesetz verankert. In diesem rechtlichen Rahmen bewegt sich die Tätigkeit des Aufsichtsrats.

Verantwortung geht aber weit darüber hinaus und hat mehrere Perspektiven. So hat der Aufsichtsrat bei allen Aktivitäten gleichermaßen die Zukunft, die Gegenwart und den in der Vergangenheit errichteten Wohnungsbestand der Genossenschaft im Auge zu haben. Wir tragen Verantwortung für einen guten und pfleglichen Umgang mit dem, was vor Jahrzehnten gebaut und geplant wurde und was heute zum Teil bereits unter Denkmalschutz steht.

Als Aufsichtsrat tragen wir auch Verantwortung für verschiedene Zielgruppen. Wir tragen Verantwortung für die HANSA als Unternehmen sowie Verantwortung für die Mitglieder und damit mittelbar auch für die Stadt und die Entwicklung der Stadtteile. Die genossenschaftlichen Prinzipien – Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – wirken nicht nur innerhalb der HANSA, sondern strahlen auch in die Stadtteile und die Stadt aus. Es macht einen Unterschied, wenn es in einer Stadt einen bedeutenden Anteil von Wohnungen von Genossenschaften gibt. „Sicher und fair wohnen“ ist nicht nur ein Schlagwort, sondern der gelebte Unterschied.

Die Förderung des Genossenschaftsgedankens ist eine Aufgabe für alle Organe der HANSA und damit auch für den Aufsichtsrat.

Mit dem HANSA-Nachbarschaftsfonds gibt es seit mehreren Jahren ein Instrument, ehrenamtliche Aktivitäten und Projekte in den Quartieren zu fördern und Initiativen von Mitgliedern für Mitglieder zu unterstützen. Der Aufsichtsrat hat an der Idee dieses Fonds mitgewirkt.

Auch im Jahr 2018 ist der Wohnungsmarkt in Hamburg durch eine angespannte Situation gekennzeichnet. Es gibt weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der ein knappes Angebot gegenübersteht. Die HANSA ist nach wie vor verlässlicher Partner im Hamburger Bündnis für das Wohnen. Sie trägt aktiv dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen sowie bestehenden zu erhalten und zu modernisieren. Die HANSA kommt dabei ihrer Verpflichtung und sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern und der Stadt in besonderem Maße nach. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt aller Genossenschaften mit ihren 130.000 Wohnungen in Hamburg liegt deutlich unter dem Niveau des Hamburger Mietenspiegels.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2018 viele Initiativen zum Bau neuer Quartiere unterstützt. Die Zahl der Projekte ist weiterhin sehr hoch, neue Projekte wurden auf den Weg gebracht. Im Dezember 2017 war der offizielle Baubeginn des Neubauprojektes Baakendocks in der HafenCity, Anfang 2018 wurden die letzten Wohnungen im Quartier Grasbrookpark an die Mieter übergeben und Ende 2018 wurden beim Neubauprojekt Eilbek/Jacobipark die Einzugstermine vereinbart. Hier baut die HANSA für die Zukunft. Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2018 die umfangreichen Maßnahmen der Quartiers-

entwicklung, zur Instandhaltung und Modernisierung begleitet. Die Pflege unseres Bestandes und die Anpassung der Wohnungen an die geänderten Bedürfnisse unserer Mitglieder (wie beispielsweise durch den demografischen Wandel) machen kontinuierliche Investitionen erforderlich.

Neubau, Instandhaltung, Modernisierung und die Mitgliederbetreuung sind anspruchsvolle Aufgaben. Der Aufsichtsrat sieht die Genossenschaft organisatorisch und personell für die Bewältigung dieser Aufgaben gut aufgestellt. Er hat in den vergangenen Jahren die organisatorischen Veränderungen im Unternehmen begleitet. Es zeigte sich auch im Jahr 2018, dass die notwendigen Weichen rechtzeitig gestellt wurden und die HANSA gut für die Zukunft gerüstet ist. Dem Aufsichtsrat ist es bei allen erforderlichen Veränderungen immer wichtig, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HANSA in die Prozesse zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft eingebunden werden und dabei die Möglichkeit erhalten, ihre Stärken und Kompetenzen auszubauen und zum Wohle der Mitglieder einzusetzen.

Auch im Jahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat den zahlreichen Herausforderungen gestellt, die sich aus den weiterhin gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau, der verstärkten Nachfrage nach Bauleistungen sowie dem Willen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ergaben. Dabei hat er die notwendigen Entscheidungen des Vorstands im Sinne der Mitglieder, aber auch im Interesse wirtschaftlicher Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gewissenhaft abgewogen und mitgetragen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in zehn gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, die einzelnen Maßnahmen und alle Projekte ausführlich informieren lassen. Dabei lag der Schwerpunkt nicht nur auf der wirtschaftlichen Entwicklung und der detaillierten Investitionsplanung der HANSA insgesamt, sondern auch auf wichtigen Einzelvorgängen. Wie auch in den vergangenen Jahren hat der Aufsichtsrat im Jahr 2018 ergänzend in gesonderten Sitzungen getagt.

Wie üblich hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss geprüft, über die Prüfungsergebnisse des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) beraten und die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Ferner befasste er sich mit der Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplans, dem Bericht der Innenrevision, der Geschäfts- und Risikostrategie, mit Controlling und Liquiditätsentwicklung sowie Themen der Unternehmenskommunikation.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde im Berichtsjahr wie bisher durch seine drei Ausschüsse (Bau-, Mitglieder- und Prüfungsausschuss) vorbereitet und unterstützt.

Der Prüfungsausschuss hat dabei auch 2018 satzungsgemäß die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrats und die Beschlussfassungen zu Jahresabschluss, Prüfungsbericht, allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung sowie der Entwicklung der Spareinrichtung vorbereitet. Ergänzend hat der Prüfungsausschuss stichprobenhaft Rechnungs- und Zahlungsbelege kontrolliert. →

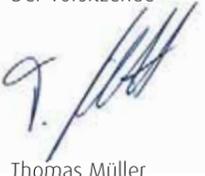
→ Der Aufsichtsrat hat die enge und konstruktive Zusammenarbeit der Genossenschaft mit ihren gewählten Vertretern durch Einberufung von Vertretergruppenbesprechungen und die Teilnahme an der Vertreterrundfahrt und den Quartiersbegehungen unterstützt.

Ihrer Weiterbildungsverpflichtung kamen die Mitglieder des Aufsichtsrats unter anderem durch Teilnahme an den Tagungen und Fortbildungsveranstaltungen des VNW nach. Für den Aufsichtsrat ist der Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften eine wichtige Informationsquelle. Die seit August 2009 in § 36 (3) Kreditwesengesetz normierte Sachkunde für die Tätigkeit im Aufsichtsrat wird von allen Mitgliedern erfüllt. Der HANSA-Aufsichtsrat kam seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten somit in vollem Umfang nach.

Der vorliegende Jahresabschluss 2018 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Dabei wurden nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen keine abweichenden Feststellungen getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt daher fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2018 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern herzlich für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2019  
Der Vorsitzende



Thomas Müller



Thomas Müller (Vorsitzender)

**Bankkaufmann**



Jens-Peter Schwieger (stellv. Vorsitzender)

**Gewerbelehrer i. R. – Mitgliederausschuss,  
Vorbereitungsausschuss für  
Aufsichtsratswahl**



Boris Decker

**Krankenpfleger – Mitgliederausschuss,  
Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss  
für Aufsichtsratswahl**



Heike Dittwald (Schriftführerin)

**Bauingenieurin – Bauausschuss,  
Vorbereitungsausschuss für  
Aufsichtsratswahl**



Jan Balcke

**Diplom-Ökonom – Prüfungsausschuss**



Sersun Gökmen Iyıköy

**IT-Berater – Prüfungsausschuss,  
Mitgliederausschuss**



Enno Bruns

**Bankkaufmann – Prüfungsausschuss,  
Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss  
für Aufsichtsratswahl**



Ursula Schütt-Burmester (stellv. Schriftführerin)

**Fachbuchhändlerin, Kauffrau – Prüfungsausschuss,  
Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss für  
Aufsichtsratswahl**



Ilse Stiehl

**Hausfrau – Mitgliederausschuss,  
Vorbereitungsausschuss für  
Aufsichtsratswahl**

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2018 über 9.718 eigene Wohnungen, 77 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.816 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 zum neunten Mal in Folge gekennzeichnet durch ein Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist um 1,5% gestiegen. Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird auch für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,1% bzw. 1,6% wachsen.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich in Hamburg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,7%, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg für das Jahr 2018 geringfügig über dem Bundesdurchschnitt.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in der Stadt Hamburg vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten hoch. Zudem wächst die Bevölkerung Hamburgs seit 1987 kontinuierlich. Gründe sind eine höhere Geburtenrate und tendenziell weniger Sterbefälle. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland.

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus.

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hier von sind rund 70% 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. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen sogar noch übertroffen. Mit ihrer aktiven Neubautätigkeit unterstützt

die HANSA partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2017 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten rund 18%, wobei diese Quote in den einzelnen Stadtteilen sehr stark unterschiedlich ausgeprägt war. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern gehörte dabei zu einem alleinerziehenden Elternteil.

Im Jahr 2030 werden rund 30% der Hamburger Bevölkerung jedoch auch über 60 Jahre alt sein. Die stärkste Gruppe stellen in Hamburg mit 54% weiterhin die Einpersonenhaushalte dar. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70%. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. Die Wohnungsbestände und die Quartiere werden weiterhin stark nachgefragt sein, müssen bis dahin jedoch demografiegerecht angepasst und gestaltet werden. Wir haben diesen Umstand bereits erkannt und 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 16% der in Hamburg lebenden Personen verfügen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und den entstehenden Neubauten sind Ergebnisse der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt und der Antizipation der gesellschaftlichen Entwicklung durch die Genossenschaft. Leerstände sind mit 0,9% kaum vorhanden und resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden auch weiterhin hohe Vermietungsquoten erwartet.

Durch die gute Betreuung unserer Mitglieder und die kompetente Beratung bei Mietzahlungsschwierigkeiten, aber auch dank einer konsequenten Einforderung von Mietrückständen sind im Berichtsjahr nur geringe Mietausfälle in Höhe von 0,2 Mio. € zu verzeichnen.

Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich um 0,5 Prozentpunkte erhöht und ist mit 6,7% als gering einzuschätzen. Gründe für eine Kündigung liegen überwiegend in einer Veränderung der Haushaltsgröße und im Generationenwechsel.

Die durchschnittlichen Netto-Kaltnieten betragen 2018 im frei finanzierten Wohnungsbestand 6,89 €/m<sup>2</sup> nach 6,86 €/m<sup>2</sup>

im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 5,95 €/m<sup>2</sup> gegenüber 5,78 €/m<sup>2</sup>.

Für 24% unseres Wohnungsbestandes gelten Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	52.410	52.162	51.426
Instandhaltungsaufwendungen	20.960	20.102	21.326
Zinsaufwendungen	6.944	6.566	6.762
Jahresüberschuss	8.236	8.176	7.913

Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr plangemäß und endete mit einem Jahresüberschuss von 8,2 Mio. €.

## Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 20,1 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

Instandhaltungsaufwand im Dreijahresvergleich	2018	2017	2016
Aufwand in T€	20.102	21.326	20.710
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	2,62	2,79	2,71

## Modernisierungen

Durch umfangreiche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 2,9 Mio. €.

Diese entfielen auf Restarbeiten für die Modernisierung einer Wohnanlage in Hamburg-Dulsberg mit 48 Wohnungen und

einer Wohnanlage in Hamburg-Hamm mit 124 Wohnungen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Quartiersentwicklung in Hamburg-Billstedt mit der umfassenden Modernisierung weiterer 70 Wohnungen in 2 Gebäuden begonnen. Die übrigen Kosten entfallen auf Planungsleistungen für noch nicht begonnene Modernisierungen von Gebäuden mit insgesamt 111 Wohnungen.

## LAGEBERICHT 2018

### Neubau

Zusammen mit einem weiteren Investor wurde das Bauvorhaben „Am Grasbrookpark“ in der Hafencity realisiert. Nach 12 Wohnungen im Jahr 2017 wurden die übrigen 43 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren im Jahr 2018 an die Mieter übergeben. Die ersten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wurden ebenfalls in die Bewirtschaftung übernommen. Die Bebauung des Grundstückes wurde im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vollzogen. Für die Gewerbeflächen wurde im Jahr 2014 die HaRo GmbH gegründet.

Im Januar 2019 wurden 20 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Kindertagesstätte am Jacobipark in Hamburg-Eilbek fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Gemeinsam mit weiteren Unternehmen innerhalb eines Konsortiums hat die HANSA im Oktober 2017 eine Grundstücksfläche auf dem Strandkai in der Hafencity erworben. Es ist die Errichtung von ca. 81 preisgedämpften Wohneinheiten und weiteren Gewerbeeinheiten geplant. Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen allen Akteuren und den Behörden konnte im Januar 2018 mit der Bebauung des Projektgrundstückes begonnen werden. Die Errichtung der HANSA-Gebäude kann erst nach Fertigstellung des Warft- und Tiefgaragengeschosses beginnen und wird voraussichtlich Ende 2020 erfolgen.

Ebenfalls im Rahmen einer Bietergemeinschaft wurde im August 2017 im Baakenhafen ein weiteres Grundstück in der Hafencity erworben. An dem genossenschaftlichen Gemeinschaftsprojekt beteiligt sich die HANSA mit 23 öffentlich geförderten und 23 frei finanzierten Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2020 geplant.

In Hamburg-Billstedt errichtet die HANSA mit 2 Partnern ein neues Quartier am Öjendorfer See. Im Januar 2018 wurde der Kaufvertrag für 2 Grundstücke mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. In einem ersten Bauabschnitt sollen 254 Unterkünfte für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen entstehen. Mit dem Bau wurde im Jahr 2018 begonnen. Die HANSA beteiligt sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern. In einem zweiten Bauabschnitt planen die Projektbeteiligten die Errichtung weiterer 143 Reihenhäuser im regulären Wohnungsbau, wovon 43 frei finanzierte Reihenhäuser auf die HANSA entfallen. Der Baubeginn ist für Anfang 2020 geplant.

Im Jahr 2017 wurden der HANSA im Rahmen einer Konzeptvergabe insgesamt 3 Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel anhand gegeben. Im März 2019 wurden die ersten beiden Grundstücke in Hamburg-Winterhude erworben. Das dritte Grundstück soll ebenfalls noch im Jahr 2019 erworben werden. Geplant ist die Errichtung von ca. 150 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie von weiteren Gewerbeeinheiten.

Die HANSA plant die Errichtung ihrer neuen Geschäftsstelle auf einem mit 40 Wohneinheiten bebauten Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek.

Der Rückbau der bestehenden Wohnungen ist für Ende 2020 geplant. Im Anschluss soll der neue Gebäudekomplex – bestehend aus Geschäftsstelle und Wohnungen – errichtet werden. Für die beiden bestehenden Betriebsgebäude an 2 verschiedenen Standorten wird eine sinnvolle Nachnutzung mit Wohnungsneubau angestrebt.

### Quartiersentwicklung

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

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

Anfang 2018 wurde mit dem Abriss eines Einfamilienhauses mit anschließender Neubebauung mit 23 öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. Im Anschluss soll mit dem Rückbau der ersten Reihenhäuser begonnen werden.

Gleichzeitig werden umfangreiche Großmodernisierungen zur Entwicklung der Bestandsgebäude durchgeführt.

### Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. € auf 31,4 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

### Fazit zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahres für unsere Genossenschaft positiv. Wir konnten unsere Zielmieten realisieren und hatten nur sehr geringen strukturellen Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Die Ertragslage der

Genossenschaft wurde dadurch nachhaltig gestärkt und ermöglichte es uns, die Instandhaltung des Hausbesitzes auf hohem Niveau fortzusetzen.

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen planmäßig. Mit dem Erwerb zusätzlicher Grundstücke konnten weitere Meilensteine einer zum Teil langjährigen Planungsphase erfolgreich abgeschlossen werden und unsere Bestände um attraktive Lagen erweitert werden. Gleichzeitig wurden unsere Neubau- und Modernisierungsplanungen vorangebracht.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	391.341,8	89,6	378.478,9	90,2	12.862,9
Umlaufvermögen	45.458,4	10,4	41.079,2	9,8	4.379,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>436.800,2</b>	<b>100,0</b>	<b>419.558,1</b>	<b>100,0</b>	<b>17.242,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	159.346,3	36,5	151.381,3	36,1	7.965,0
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.751,7	1,8	7.193,0	1,7	558,7
langfristige Spareinlagen	28.265,3	6,5	29.890,3	7,1	-1.625,0
langfristige Darlehen	213.132,7	48,8	203.095,9	48,4	10.036,8
Langfristiges Fremdkapital insgesamt	249.149,7	57,1	240.179,2	57,2	8.970,5
kurzfristige Rückstellungen	2.725,1	0,6	1.989,9	0,5	735,2
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	25.579,1	5,8	26.007,7	6,2	-428,6
Kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	28.304,2	6,4	27.997,6	6,7	306,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>436.800,2</b>	<b>100,0</b>	<b>419.558,1</b>	<b>100,0</b>	<b>17.242,1</b>

## LAGEBERICHT 2018

Das Anlagevermögen beträgt 89,6% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1%.

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

Das Eigenkapital nahm um 8,0 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 8,2 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,9 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,1 Mio. € zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 36,1% im Vorjahr auf 36,5% Ende 2018 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insgesamt um 9,0 Mio. € durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen und eine Verminderung der Spareinlagen aus.

Die Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf eine Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen zurückzuführen.

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.

### 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und unseren Sparern 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 – auch bei erhöhter Neubautätigkeit – 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 2046. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,84% nach 2,99% im Vorjahr.

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

### Kapitalflussrechnung

	2018 T€	2017 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit:</b>		
Jahresüberschuss	8.175,7	7.913,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.364,6	9.330,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	558,7	128,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,7	-100,7
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>18.088,3</b>	<b>17.271,6</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	899,2	98,4
Veränderung sonstiger Aktiva	729,2	203,2
Veränderung sonstiger Passiva	-428,7	840,4
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	-594,5	-727,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.304,5	6.478,3
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-182,7	-170,2
Ertragsteueraufwand	376,7	340,9
Ertragsteuerzahlungen	-540,7	-111,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.651,3</b>	<b>24.224,6</b>
<b>II. Investitionsbereich:</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-20.874,6	-14.042,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.532,1	-5.383,3
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	14,7	128,2
Einzahlungen auf die Bausparverträge	-155,0	-5.247,1
Erhaltene Zinsen	-17,1	-3,8
Erhaltene Beteiligungserträge	170,2	120,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-22.394,9</b>	<b>-24.427,7</b>
<b>III. Finanzierungsbereich:</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben	938,6	943,6
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	21.276,1	8.382,8
Planmäßige Tilgungen	-8.730,2	-8.222,6
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-2.456,6	-6.780,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	33,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	594,5	727,0
Gezahlte Zinsen	-6.287,4	-6.474,6
Gezahlte Dividende	-1.149,3	-1.104,7
Veränderung langfristiger Sparmittel	-1.624,9	-1.803,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.560,8</b>	<b>-14.299,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>4.817,2</b>	<b>-14.502,4</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds:</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.817,2	-14.502,4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	13.684,5	28.186,9
<b>Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>18.501,7</b>	<b>13.684,5</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 176,2 T€.

## LAGEBERICHT 2018

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2018 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 8,5 Mio. €, der als Eigengeldeinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich beeinflusst durch die Ausgaben für Neubauten, Modernisierungen und den Erwerb von Grundstücken sowie durch Planungskosten für zukünftige Investitionen. Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen betreffen im Rahmen von Beteiligungsverhältnissen angefallene Kosten für den Neubau „Am Grasbrookpark“ in der Hafencity.

### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	11.614,4	10.159,5	1.454,9
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.419,5	-1.060,7	-358,8
Finanzergebnis	67,3	-118,0	185,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.927,8	-1.085,4	-842,4
Neutrales Ergebnis	218,0	358,6	-140,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-376,7	-340,9	-35,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.175,7</b>	<b>7.913,1</b>	<b>262,6</b>

Die Ertragslage ist geprägt durch das erneut gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit um 0,9 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen bei gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegenen Erlösschmälerungen. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnten die Aufwendungen für die Instandhaltung auf einem hohen Niveau fortgeführt werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvalutierungen für Neubauten (17,7 Mio. €) und Modernisierungen (1,1 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (2,5 Mio. €) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen sind keine zusätzlichen Darlehen vorgesehen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der HANSA jederzeit gegeben bleiben.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ein wesentlicher 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. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Die vorhandenen Methoden, Systeme und Prozesse entsprechen dem Umfang und der Art der Geschäftstätigkeit und insbesondere auch dem Betrieb einer Spareinrichtung.

Aus den von führenden Marktforschungsinstituten prognostizierten Daten zur wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung Hamburgs lässt sich ableiten, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf hohem Niveau verbleibt. Wir erwarten daher eine anhaltend günstige Vermietungssituation mit tendenziell noch steigenden Mieten. Mit nennenswerten Leerständen oder umfangreichen Mietausfällen rechnen wir nicht.

Liquiditätseingpässe oder -risiken sind aufgrund dieser Einschätzung und der Dauernutzungsverträge akut und auch langfristig nicht zu erwarten.

Chancen sehen wir daher weiterhin im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich Grundstücke in attraktiver Lage akquirieren lassen und sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. Um auch den Ergebnissen des Bestandsportfoliomanagements gerecht zu werden, wird insbesondere der eigene Wohnungsbestand auf angemessene Nachverdichtung hin überprüft. Für nicht mehr zukunfts-

fähige Bestandsgebäude werden sinnvolle Nachnutzungen mit Wohnungsneubau geprüft.

Bei der Entwicklung unserer Quartiere kommt den rechtlichen Grundstücksverhältnissen eine besondere Bedeutung zu. Rund jede achte Wohnung der Genossenschaft wurde auf fremden, überwiegend städtischen Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts erbaut. Die ersten Erbbaurechtsverträge laufen im Jahr 2038 aus.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Auch durch die Inanspruchnahme von Forward-Darlehen haben wir bis Ende des Jahres 2019 keinen Prolongationsbedarf. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wird auf den Abschluss weiterer Forward-Darlehen vorerst verzichtet. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – auch mittels eines digitalen Analyse-tools – aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen sind aufgrund einer weitgehend gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert.

Für die zukünftige Investitionstätigkeit verfügt das Unternehmen über ausreichende Liquidität und Beleihungsreserven. Der Wohnungsbestand wird planmäßig mithilfe eines Portfoliomanagementsystems durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen verbessert und mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich auf heutige Wohnstandards gebracht.

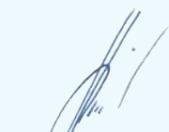
Mit einem Budget von 23,1 Mio. € planen wir für das Jahr 2019 mit deutlich höheren Aufwendungen für die Instandhaltung. Bei Mieterträgen von 52,7 Mio. € und kalkulierten Zinsaufwendungen von 6,5 Mio. € bei nahezu unverändertem Zinsniveau rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 5,5 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Der Vorstand

Hamburg, den 30.04.2019



Jana Kilian



Dirk Hinzpeter

# Jahresabschluss 2018

## 1. Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.050,80</b>	13.323,79
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	353.107.138,16	346.073.455,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.700.296,67	3.011.520,86
3. Grundstücke ohne Bauten	2.729.447,41	3.238.307,72
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.711,53	3.780,35
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.134,02	332.669,52
6. Anlagen im Bau	25.544.412,04	9.885.801,17
7. Bauvorbereitungskosten	3.914.087,66	4.086.683,17
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	3.047.007,41	11.829.825,03
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>391.341.837,70</b>	378.478.918,62
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	16.151.162,88	15.955.777,42
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	221.907,79	256.760,01
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	182.666,25	170.238,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.425.064,99	3.191.039,62
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.501.664,01	13.684.497,59
2. Bausparguthaben	7.975.883,32	7.820.857,11
<b>Bilanzsumme</b>	<b>436.800.186,94</b>	419.558.089,31

Passivseite	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	574.600,00	568.352,00
2. der verbleibenden Mitglieder	30.766.250,00	29.829.700,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 26.900,00 €/Vorjahr: 16.348,00 €	42.850,00	47.050,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	15.795.000,00	14.975.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	110.971.000,00	104.806.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	5.901,14	5.863,78
2. Jahresüberschuss	8.175.712,08	7.913.085,45
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.985.000,00	-6.763.778,09
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>159.346.313,22</b>	151.381.273,14
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.751.721,00	7.192.950,00
2. Steuerrückstellungen	106.000,00	270.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.619.090,10	1.719.887,67
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.814.267,60	151.972.154,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.318.465,78	51.123.757,88
3. Spareinlagen	31.405.916,56	33.211.405,34
4. Erhaltene Anzahlungen	17.118.297,50	16.944.832,86
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.508,77	143.744,92
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.526.413,91	4.970.786,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 25.745,42 €/Vorjahr: 55.041,66 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Geschäftsjahr: 3.428,12 €/Vorjahr: 0,00 €	378.819,32	348.077,36
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>282.373,18</b>	279.218,93
<b>Bilanzsumme</b>	<b>436.800.186,94</b>	419.558.089,31

# JAHRESABSCHLUSS 2018

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	68.709.912,63		67.642.335,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.863,85	<b>68.794.776,48</b>	58.780,51
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>195.385,46</b>	244.495,30
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>123.931,77</b>	243.457,06
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.472.307,91</b>	1.875.788,37
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.137.395,19		31.887.052,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.516,89	<b>31.149.912,08</b>	16.178,10
<b>Rohergebnis</b>		<b>39.436.489,54</b>	38.161.626,38
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	7.071.829,02		6.644.376,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 962.534,15 €/Vorjahr: 510.143,62 €	2.288.703,16	<b>9.360.532,18</b>	1.758.297,05
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>9.364.615,20</b>	9.330.285,83
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>3.515.002,61</b>	3.461.112,05
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	182.666,25		170.238,94
<b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	175,78		210,15
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	78.205,72	<b>261.047,75</b>	110.583,75
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 242.656,60 €/Vorjahr: 273.083,63 €		<b>6.565.836,95</b>	6.761.731,20
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>376.699,14</b>	340.863,18
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>10.514.851,21</b>	10.145.993,31
<b>15. Sonstige Steuern</b>		<b>2.339.139,13</b>	2.232.907,86
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>8.175.712,08</b>	7.913.085,45
<b>17. Gewinnvortrag</b>		<b>5.901,14</b>	5.863,78
<b>18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>6.985.000,00</b>	6.763.778,09
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.196.613,22</b>	1.155.171,14

## 3. Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden, gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen, nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

- Wohngebäude im Wesentlichen ..... 70 Jahre
- Neubauten mit Fertigstellung ab 2011 ..... 50 Jahre
- Andere Bauten im Wesentlichen ..... 50 Jahre
- Außenanlagen ..... 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen ..... 5 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung ..... 2 bis 10 Jahre

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

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden zum Nennbetrag angesetzt.

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

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

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 Richttafel 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5% p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen

## JAHRESABSCHLUSS 2018

10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,20% (im Vorjahr 3,68%) zum 31.12.2018 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,20%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,31%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 834 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung

erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für die Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>693.364,10</b>	<b>971,87</b>	<b>971,87</b>	<b>0,00</b>	<b>693.364,10</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	570.477.092,68	2.706.695,85	3.733,39	13.234.981,04	586.415.036,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	3.238.307,72	2.729.447,41	0,00	-3.238.307,72	2.729.447,41
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	393.265,63	6.657,46	0,00	0,00	399.923,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.928.861,09	87.792,83	130.086,95	0,00	1.886.566,97
Anlagen im Bau	9.885.801,17	12.879.553,29	0,00	2.779.057,58	25.544.412,04
Bauvorbereitungskosten	4.086.683,17	2.288.242,74	0,00	-2.460.838,25	3.914.087,66
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>598.338.476,96</b>	<b>20.698.389,58</b>	<b>133.820,34</b>	<b>10.314.892,65</b>	<b>629.217.938,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	11.829.825,03	1.532.075,03	0,00	-10.314.892,65	3.047.007,41
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>11.833.377,03</b>	<b>1.532.075,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.314.892,65</b>	<b>3.050.559,41</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>610.865.218,09</b>	<b>22.231.436,48</b>	<b>134.792,21</b>	<b>0,00</b>	<b>632.961.862,36</b>

	Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2018		
	€	€	€	€	€	€	€
	<b>680.040,31</b>	<b>10.244,86</b>	<b>971,87</b>	<b>0,00</b>	<b>689.313,30</b>	<b>4.050,80</b>	<b>13.323,79</b>
	224.403.637,67	8.904.260,35	0,00	0,00	233.307.898,02	353.107.138,16	346.073.455,01
	5.268.885,60	311.224,19	0,00	0,00	5.580.109,79	2.700.296,67	3.011.520,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.729.447,41	3.238.307,72
	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
	389.485,28	2.726,28	0,00	0,00	392.211,56	7.711,53	3.780,35
	1.596.191,57	136.159,52	129.918,14	0,00	1.602.432,95	284.134,02	332.669,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.544.412,04	9.885.801,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.914.087,66	4.086.683,17
	<b>231.706.259,16</b>	<b>9.354.370,34</b>	<b>129.918,14</b>	<b>0,00</b>	<b>240.930.711,36</b>	<b>388.287.227,49</b>	<b>366.632.217,80</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.047.007,41	11.829.825,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.050.559,41</b>	<b>11.833.377,03</b>
	<b>232.386.299,47</b>	<b>9.364.615,20</b>	<b>130.890,01</b>	<b>0,00</b>	<b>241.620.024,66</b>	<b>391.341.837,70</b>	<b>378.478.918,62</b>

## JAHRESABSCHLUSS 2018

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

Nach 12 Wohnungen im Vorjahr wurden die übrigen 43 von insgesamt 55 Neubauwohnungen in der Hafencity „Am Grasbrookpark“ in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden von Anlagen im Bau und Beteiligungen auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten betreffen die Anschaffungskosten für den Erwerb eines Grundstücks am Öjendorfer See in Hamburg-Billstedt. Weiterhin wurden die Anschaffungskosten eines Grundstücks in der Hafencity mit Baubeginn auf Anlagen im Bau umgebucht.

Unter Anlagen im Bau werden die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten von derzeit fünf in der Realisierung befindlichen Neubauvorhaben ausgewiesen.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Architektenleistungen für zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für Quartiersentwicklungen. Mit Bau- bzw. Modernisierungsbeginn wurden die angefallenen Kosten auf Anlagen im Bau bzw. Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Beteiligungen betreffen Zahlungen an Unternehmen für die gemeinsame Planung und Entwicklung eines Bauvorhabens in der Hafencity.

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	221.907,79 (256.760,01)	52.394,85 (59.685,04)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	182.666,25 (170.238,94)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.425.064,99 (3.191.039,62)	1.368.068,36 (1.887.106,40)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.829.639,03</b> (3.618.038,57)	<b>1.420.463,21</b> (1.946.791,44)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2018	Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	31.12.2018
	€	€	€
Gesetzliche Rücklagen	14.975.000,00	820.000,00 (800.000,00)	15.795.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	104.806.000,00	6.165.000,00 (5.963.778,09)	110.971.000,00

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

→ Unterlassene Instandhaltung .....	808 T€
→ Leistungsabgrenzung .....	652 T€
→ Jubiläen der Mitarbeiter .....	505 T€
→ Verwaltungskosten u. a. ....	220 T€
→ Hausbewirtschaftung .....	190 T€
→ Urlaubsabgrenzungen .....	157 T€

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	164.814.267,60 (151.972.154,35)	7.589.456,62 (6.456.471,15)	31.925.876,95 (27.578.805,44)	125.298.934,03 (117.936.877,76)	164.814.267,60 (151.972.154,35)	GPR* GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.318.465,78 (51.123.757,88)	1.989.672,04 (1.838.491,19)	7.226.752,14 (8.131.470,39)	39.102.041,60 (41.153.796,30)	48.318.465,78 (51.123.757,88)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.118.297,50 (16.944.832,86)	17.118.297,50 (16.944.832,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.508,77 (143.744,92)	132.508,77 (143.744,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.526.413,91 (4.970.786,86)	4.526.413,91 (4.970.786,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	378.819,32 (348.077,36)	378.819,32 (348.077,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>235.288.772,88</b> (225.503.354,23)	<b>31.735.168,16</b> (30.702.404,34)	<b>39.152.629,09</b> (35.710.275,83)	<b>164.400.975,63</b> (159.090.674,06)	<b>213.132.733,38</b> (203.095.912,23)	

\*GPR = Grundpfandrechte

## JAHRESABSCHLUSS 2018

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	6.003.641,65	5.520.965,42
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	25.402.274,91	27.690.439,92
<b>Spareinlagen insgesamt</b>	<b>31.405.916,56</b>	<b>33.211.405,34</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit (18.820 T€) sowie durch Umschuldungen (1.059 T€) auch zulasten der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen und ein Tilgungszuschuss (7.037 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich um planmäßige Tilgungen und Umschuldungen (2.805 T€).

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 16.044 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 530 T€ aus Versicherungsentschädigungen. Darüber hinaus sind 203 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 61 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 17.764 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch Kosten der Mitgliederbetreuung von 457 T€ und Wertberichtigungen auf Forderungen von 190 T€. Darüber hinaus sind 224 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

### E. Sonstige Angaben

Die HANSA ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Das abgegebene Garantieverprechen beläuft sich auf 254 T€ (Vorjahr: 237 T€).

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

Für die gemeinsame Nutzung von Flächen zur Durchführung von Baumaßnahmen in der Hafencity hat die HANSA im Rahmen einer Bietergemeinschaft einen Gestattungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen. Zur Absicherung möglicher Ansprüche gegen die Bietergemeinschaft

wurden Bürgschaften in Höhe von insgesamt 850 T€ hinterlegt. Der auf die HANSA entfallende und durch Bankbürgschaft gesicherte Anteil beläuft sich auf 230 T€.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 43.542 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Rauchwarnmelder, Fahrzeuge, Drucker bzw. Kopierer mit einer Restlaufzeit von 12 bis 120 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.614 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	37,50	(36,50)	14,25	(14,25)
Technische Mitarbeiter	14,75	(15,25)	2,00	(1,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	55,00	(54,00)	11,25	(11,00)
<b>Gesamt</b>	<b>107,25</b>	<b>(105,75)</b>	<b>27,50</b>	<b>(26,25)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5,75 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
<b>01.01.2018</b>	<b>13.342</b>
Zugang	443
Abgang	385
<b>31.12.2018</b>	<b>13.400</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 937 T€ vermehrt.

# JAHRESABSCHLUSS 2018

## Beteiligungen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,92% beteiligt. Für die Gesellschaft bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Bauleistungen von 595 T€; davon entfällt ein Anteil von 255 T€ auf die Genossenschaft. Über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten gerechnet.

In diesem Zusammenhang ist die Genossenschaft ebenfalls an der HaRo GmbH mit Sitz in Schenefeld mit 50% beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes und die Mitglieder des Aufsichtsrates.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Mitglieder des Vorstandes:

Jana Kilian  
Dirk Hinzpeter

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Müller (Vorsitzender)  
Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender)  
Jan Balcke  
Enno Bruns  
Boris Decker  
Heike Dittwald  
Sersun Gökmen Iyiköy  
Ursula Schütt-Burmester  
Ilse Stiehl

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.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.03.2019 wurden 820.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 6.165.000,00 € in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 5.901,14 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.196.613,22 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

	€
4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	<b>1.190.338,00</b>
Vortrag auf neue Rechnung	<b>6.275,22</b>

Hamburg, den 26.03.2019

## HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

  
Jana Kilian

  
Dirk Hinzpeter

# WOHNUNGSBESTAND



ALTONA	
Altona	249 Wohnungen
Osdorf	54 Wohnungen
Ottensen	197 Wohnungen

EIMSBÜTTEL	
Lokstedt	127 Wohnungen

NORD	
Barmbek	685 Wohnungen
Dulsberg	733 Wohnungen
Hohenfelde	101 Wohnungen
Winterhude	187 Wohnungen

WANDSBEK	
Bramfeld	130 Wohnungen
Eilbek	104 Wohnungen
Jenfeld	230 Wohnungen
Marienthal	483 Wohnungen
Rahlstedt-Ost	118 Wohnungen
Rahlstedt-West	362 Wohnungen
Steilshoop	100 Wohnungen
Wandsbek-Gartenstadt	243 Wohnungen
Wandsbek-Zentrum	90 Wohnungen

MITTE	
Altstadt	25 Wohnungen
Billstedt-Öjendorf	1.388 Wohnungen
Billstedt-Zentrum	591 Wohnungen
HafenCity	55 Wohnungen
Hamm-Nord	578 Wohnungen
Hamm-Mitte	158 Wohnungen
Hamm-Süd	60 Wohnungen
Horn	658 Wohnungen
Horn-Geest	341 Wohnungen
Mümmelmannsberg	204 Wohnungen
Rothenburgsort	343 Wohnungen
St. Georg	56 Wohnungen
St. Pauli	161 Wohnungen

BERGEDORF	
Bergedorf	104 Wohnungen
Lohbrügge	402 Wohnungen
Allermöhe-West	158 Wohnungen
Allermöhe-Ost	243 Wohnungen

**GESAMT (Stand 31.12.2018) 9.718 WOHNUNGEN**

# Impressum

## Redaktion

HANSA Baugenossenschaft eG  
ALLINGTON PARKER

## Gestaltung und Illustrationen

FAKTOR 3 Design GmbH  
www.faktor3design.de

## Fotografie

Gettyimages.com/John Rizzo: Titel  
Robert Schlossnickel: S. 3–4, S. 5, S. 6 unten,  
S. 7 Mitte und unten, S. 15–18, S. 20–25,  
S. 30–32, S. 37–39, S. 41, S. 43  
coido architects: S. 6 unten  
Schaltraum Architekten: S. 6 oben  
BDS Steffen.Architekten BDA: S. 7 oben  
Nicole Malonnek: S. 9, S. 12, S. 46–47  
HANSA Baugenossenschaft Archiv: S. 26, S. 28–29  
Hertha Hurnaus: S. 34–35

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

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

## HANSA Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49 · 22305 Hamburg  
Tel. 040 69201-110 · Fax 040 69201-140  
service@hansa-baugenossenschaft.de  
www.hansa-baugenossenschaft.de

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

## Geschäftssitz

Hamburg

## Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

Diesen Geschäftsbericht erhalten alle Vertreter/-innen der Genossenschaft, die Mitarbeiter/-innen, Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstitute, Behörden, Verbände, die Fraktionen der Hamburger Bürgerschaft und der Hamburger Bezirksversammlungen sowie die Tages- und Fachpresse.

**HANSA**  
Baugenossenschaft



**HANSA**  
**Baugenossenschaft eG**

Lämmersieth 49  
22305 Hamburg

Tel. 040 69201-110  
Fax 040 69201-140

➤ [service@hansa-baugenossenschaft.de](mailto:service@hansa-baugenossenschaft.de)  
➤ [www.hansa-baugenossenschaft.de](http://www.hansa-baugenossenschaft.de)