

**Sicherheit. Verlässlichkeit.
Gemeinschaft.**



HANSA
BAUGENOSSENSCHAFT

Kennzahlen

9.761
Wohnungen

	2019	2018
Wohnungen	9.761	9.718
Neubauprojekte	32,2 Mio. €	19,5 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	28,9 Mio. €	23,8 Mio. €

13.492
Mitglieder

	2019	2018
Anzahl der Sparer	1.379	1.402
Spareinlagen	30,2 Mio. €	31,4 Mio. €

	2019	2018
Bilanzsumme	450,4 Mio. €	436,8 Mio. €
Jahresüberschuss	5,4 Mio. €	8,2 Mio. €
Eigenkapital	164,7 Mio. €	159,3 Mio. €

28,9 Mio. €
Modernisierung
& Instandhaltung

	2019	2018
Mitglieder	13.492	13.400
Geschäftsguthaben	32,5 Mio. €	31,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	36,6 %	36,5 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	69,5 Mio. €	68,7 Mio. €

30,2 Mio. €
Spareinlagen

Inhalt

4-9

Genossenschaft ist Solidarität. Der Vorstand im Interview.

10-17

Im Überblick. Neubauten, Sanierungen und ganz viel mehr.

18-23

Corporate Design. Ein neuer Auftritt für die HANSA.

24-29

Neue Strategien. Wohnungswirtschaft im (Klima-)Wandel.

30-41

Wandel gestalten. Neue und neue alte Nachbarschaft in Baakendocks und Dudenweg.

42-45

Genossenschaftsbewegung. Voller Einsatz für eine gesunde Nachbarschaft.

46-47

Leitbild. Mit diesen Werten leben wir das Ehrenamt.

48-51

Bericht des Aufsichtsrats.

52-61

Lagebericht 2019

62-72

Jahresabschluss 2019

73

Wohnungsbestand

74

Impressum

Genossenschaft ist Solidarität.

Seit 2010 bilden Jana Kilian und Dirk Hinzpeter das Vorstandsteam der HANSA. Um den Erfolg unserer Genossenschaft zu sichern, müssen sie und müssen wir alle uns immer neuen Herausforderungen stellen. Welche sind das heute? Wie richtet sich die HANSA schon jetzt strategisch auf die Zukunft aus?

Die Corona-Pandemie bestimmt seit Anfang März dieses Jahres unser Leben über weite Strecken. Wie wirkt sie sich auf die HANSA aus?

J.K.

Zunächst einmal steht die Gesundheit der Menschen, unserer 13.400 Mitglieder sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, an erster Stelle. Deshalb mussten wir als Erstes persönliche Kontakte zwischen den Mitgliedern und auch den Mitarbeitern reduzieren. Wir mussten unsere Nachbarschaftstreffe schließen, Spielplätze sperren, Veranstaltungen absagen, bauliche Maßnahmen einstellen und sogar unsere Geschäftsstelle und die Hauswartbüros für Publikumsverkehr schließen. Viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben ihre Arbeit im Home-Office erledigt. Dies alles war in den ersten Wochen ein erheblicher Kraftakt. Allen Beteiligten danken wir für den großen Zusammenhalt.



D.H.

Diese Maßnahmen waren tatsächlich für alle sehr einschneidend. Besonders die Vermeidung des Kontakts zu unseren Mitgliedern ist das Gegenteil einer „gelebten Genossenschaft“ – immerhin eines der wichtigsten Unternehmensziele für die HANSA. Unsere Aufrufe zur Nachbarschaftshilfe durch Plakate in den Treppenhäusern gleich zu Beginn der Pandemie haben aber dazu beigetragen, dass sich Nachbarn vielfältig vernetzt und zum Beispiel beim Einkauf oder bei anderen Erledigungen unterstützt haben. Das war schön zu erfahren.

Mit Corona geht auch eine tiefe wirtschaftliche Rezession einher. Was heißt das für die Genossenschaft?

J.K.

Es gibt Einkommenseinbußen durch Corona-bedingte Kurzarbeit oder sogar Arbeitslosigkeit unserer Mitglieder. Zum Glück – für die Mitglieder, aber natürlich auch für die HANSA – sind die Auswirkungen jedoch nicht so gravierend wie anfangs befürchtet. Mietzahlungsschwierigkeiten sind nur in sehr wenigen Fällen eingetreten. Der Erhalt des Wohnraums für diese Mitglieder hat für uns Priorität. Dafür stehen wir den Betroffenen beratend und mit individuellen Lösungen zur Seite.

Also jede Menge zusätzliche Aufgaben ...

D.H.

Ja, das ist so. Und es ist natürlich auch weiterhin eine Herausforderung. Aber unsere Mitglieder, unsere Handwerker und Mitarbeiter sind und arbeiten sehr umsichtig. Daher konnten wir nach dem Notbetrieb in der Instandhaltung auch die geplanten Baumaßnahmen weitestgehend weiter umsetzen.

In der allgemeinen Aufmerksamkeit hat Corona dem Klimawandel zunächst den Rang abgelassen. Wie ist das bei der HANSA?

D.H.

Auch wenn die Eindämmung der Pandemie zunächst ganz vorne stand und weiterhin steht, sehen wir uns grundsätzlich in hoher Verantwortung für die Umwelt, und das wird sich auch nicht ändern – im Gegenteil. Der Handlungsdruck steigt. Allein der Klimaschutzplan und das neue Klimaschutzgesetz für Hamburg haben es wirklich in sich. Wohnungswirtschaft und Politik müssen gemeinsam nach Wegen suchen, um die geplanten Ziele sozialverträglich zu realisieren. Bis 2030 soll der CO₂-Ausstoß um 55 % sinken, bis 2050 soll Hamburg klimaneutral werden.

Klingt nach einer echten Herausforderung.

J.K.

Der Klimaschutz ist eine wesentliche Aufgabe für alle Akteure, aber jede Maßnahme an unseren Gebäuden bedeutet eine erhebliche Investition, die refinanziert werden muss. Da müssen wir ein realistisches Maß ansetzen, denn die Wohnungen sollen für unsere Mieter bezahlbar bleiben. Wir brauchen also Lösungen, die Emissionen reduzieren und bei der Mietentwicklung Sozialverträglichkeit gewährleisten. Dafür stehen wir als Genossenschaft.

Welche ersten Ansätze gibt es?

D.H.

Wir verschieben den Fokus, betrachten weniger die einzelnen Gebäude, sondern das Quartier insgesamt. Man kann dann zum Beispiel feststellen, dass eine intelligente und ökologisch nachhaltige Wärmeerzeugung im Quartier gepaart mit einer maßvollen energetischen Modernisierung der Gebäude am sinnvollsten ist.

Es geht also um mehr als um Sanierung?

D.H.

Genau. Im Quartier Dudenweg sind wir so vorgegangen. Dort haben wir mehrere einzelne Heizungsanlagen in den Gebäuden durch eine zentrale und hochmoderne Anlage mit Solarunterstützung für das gesamte Quartier ersetzt. Damit, so wurde berechnet, reduzieren wir die Emission um 900 Tonnen CO₂ jährlich. In einer Studie, die wir gemeinsam mit der SAGA initiiert haben, können wir klar nachweisen:

Eine ökologische Quartierswärmeerzeugung zusammen mit Kosten-Nutzen-optimierten Wärmedämm-Maßnahmen an den Gebäuden ist viel sinnvoller – und vor allem für die Mitglieder bezahlbarer –, als alle Häuser noch dicker in Styropor einzupacken.

Den Quartiersansatz wollen wir in Zukunft ohnehin verstärkt verfolgen. Wie bei vielen Genossenschaften stammen unsere Hauptbestände aus den 60er und 70er Jahren. Hier gibt es grundsätzliche Modernisierungsbedarfe. Hinzu kommt der Druck durch die Klimafrage. Und es ist absolut sinnvoll, beides gesamthaft mit Blick auf das Quartier zu denken.

J.K.

Unser Fokus auf bestehende Quartiere wird zusätzlich bestärkt durch Entscheidungen der Politik, die wir kritisch sehen. Wenn städtische Grundstücke zukünftig verstärkt im Erbbaurecht vergeben werden, ist das keine gute Option für eine Genossenschaft. Wir bauen als Bestandshalter für Generationen und wollen ein Grundstück im Zeitablauf nicht mehrfach bezahlen müssen. Wir werden uns in Zukunft daher weniger um neue Grundstücke bemühen und stattdessen unseren Bestand entwickeln. Das kann dann Ersatzneubau bedeuten – im Quartier Dudenweg erstmalig angegangen –, aber auch behutsame Nachverdichtung. Das Entwicklungspotenzial der bestehenden HANSA Liegenschaften ist groß und sollte vollständig genutzt werden.

Wenn wir über ökologische Nachhaltigkeit sprechen, ist CO₂ eine unglaubliche Baustelle, aber es gibt weitere.

J.K.

Auf jeden Fall. Wir werden unsere Aktivitäten zur Nachhaltigkeit weiter ausbauen. Nur zwei Beispiele seien genannt: Wir ermitteln weitere Grünflächen, auf denen wir noch mehr Wildblumenwiesen als Beitrag zum Insektenschutz anlegen werden. Außerdem haben wir „grüne Stadtteilfeste“ geplant, bei denen wir unsere Mitglieder und andere Besucher für gesellschaftliche Themen sensibilisieren wollen. Leider mussten in diesem Jahr aufgrund der Corona-Pandemie fast alle Veranstaltungen ausfallen. Aber das Konzept ist da und für die Zukunft relevant.

Ein anderes Thema: Warum müssen wir über Digitalisierung sprechen?

D.H.

Weil dieser Trend, weil neue Technologien und neue Kommunikationswege nahezu jede Branche verändern und auch neue Möglichkeiten eröffnen. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Wir sehen aktuell, wie das Kontaktvermeidungsgebot im Zusammenhang mit Corona die Digitalisierung zusätzlich beschleunigt, etwa bei der flexiblen Arbeit außerhalb des Büros. Die positiven Aspekte wollen wir weiter ausbauen.

J.K.

Als HANSA gestalten wir diesen Prozess aktiv und sehr bewusst. 2019 haben wir zusammen mit dem Aufsichtsrat digitale Leitlinien und eine digitale Agenda aufgesetzt, in der Meilensteine festgeschrieben sind. Wichtig ist für uns, dass wir digitale Prozesse dort nutzen wollen, wo sich echte Mehrwerte für die Mitglieder ergeben oder es zu Vereinfachungen bei den Geschäftsprozessen kommt. Von den Meilensteinen haben wir einige bereits umgesetzt, andere sind in Arbeit.

Zum Beispiel?

D.H.

Wir digitalisieren interne Vorgänge wie die Beauftragung und Abrechnung von Handwerkerleistungen oder die Überwachung von Verkehrssicherungspflichten. Auch ein Ticket-System für die transparente und effiziente Bearbeitung von Kundenanliegen haben wir umgesetzt.

Im nächsten Schritt werden die Mitglieder stärker direkt von den Entwicklungen profitieren. Sie sollen ihre Anliegen digital formulieren und absenden können und auch Einblick haben in den Bearbeitungsstatus. Dafür werden wir demnächst eine HANSA App schaffen.

Zum Schluss ein Aspekt, der den meisten Leserinnen und Lesern wahrscheinlich sofort aufgefallen ist: Die HANSA sieht jetzt anders aus. Warum?

J.K.

Ja, unser neues Design ist mit diesem Geschäftsbericht erstmals sichtbar. In den letzten zehn Jahren hat es bei der HANSA viele Veränderungen gegeben, sei es in der Struktur, in den Prozessen oder eben bei der Digitalisierung. Diese Modernisierung soll sich auch nach außen zeigen. Gleichzeitig müssen die bekannten Stärken der HANSA, Sicherheit, Verlässlichkeit und Gemeinschaft, weiterhin erkennbar sein. Die neue Kogge bringt das mit ihrem stabilen Rumpf gut zum Ausdruck.

D.H.

Wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Das neue Logo ist eine stimmige Weiterentwicklung des bisherigen und erfüllt die funktionalen Anforderungen sehr viel besser. Jetzt, am Ende des Design-Prozesses, ist sichtbar, wie sehr der neue und moderne Auftritt zu unserer HANSA Welt passt.

J.K.

Von Vorteil war, dass wir uns für die Entwicklung Zeit gelassen haben und das Thema reifen konnte. Auch die beauftragte Design-Agentur konnte sich dadurch intensiv in die Werte der HANSA hineindenken. Es waren dann am Ende auch nicht 20 Entwürfe nötig, um zum für uns richtigen Ergebnis zu gelangen. Unsere Außendarstellung und die Kommunikationsmittel werden jetzt kontinuierlich auf das neue Design umgestellt. Wir freuen uns auf den verjüngten Auftritt.

Es ist viel passiert. Gut so.

Neubauten, Sanierungen und ganz viel mehr im Überblick.

Dudenweg. Erste Neubauwohnungen bezogen.

Im Quartier Dudenweg ist viel in Bewegung. Ein Großteil der am südlichen und östlichen Rand des Öjendorfer Areals gelegenen Mehrfamilienhäuser ist inzwischen modernisiert. In diesem Jahr werden zwei weitere Gebäude am Öjendorfer Steinkamp folgen.

Im Kern des Quartiers befanden sich zwei Reihenhauskomplexe mit insgesamt 44 Einheiten. Sie werden abgerissen, sodass Platz für Neubauten entsteht: Südlich werden bis Ende 2021 neue und größere Reihenhäuser errichtet. Für die Nordseite sind fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 80 Wohnungen geplant.

Das erste dieser Häuser, in der Merkenstraße 10, ist seit November 2019 bezugsfertig. Es verfügt über 23 öffentlich geförderte Wohnungen, in 13 von ihnen haben Mieter der alten Reihenhäuser bereits ein neues Zuhause gefunden.



Im Überblick: Neubauten, Sanierungen und ganz viel mehr.



Baakendocks. Gefördert, nachhaltig, elbnah.

Ende 2013 hat sich die HANSA für das Grundstück in der südlichen HafenCity beworben, seit Dezember 2019 sind die Bauarbeiten in der Baakenallee abgeschlossen, im Januar 2020 konnten unsere Mitglieder einziehen.

Die Baakendocks sind ein gemeinsames Projekt des Bauvereins der Elbgemeinden, der Baugemeinschaft „Tor zur Welt“ und der HANSA. Insgesamt entstanden 154 Wohnungen auf 8.600 m². 46 Wohnungen gehören unserer Genossenschaft, die Hälfte ist öffentlich gefördert. Neben der exponierten Lage mit Blick auf die Elbe gehören ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sowie zwei für alle Mieter offene Dachterrassen zu den Highlights dieses Quartiers.

Strandkai. Unser dritter Auftritt in der HafenCity.

Nahe der Elbphilharmonie befindet sich der Strandkai. Er bildet nicht nur die südwestliche Begrenzung der HafenCity, sondern bald auch eine neue Heimat für Mitglieder der HANSA. Nach dem Grasbrookpark und den Baakendocks ist dies unsere dritte Liegenschaft in dem neuen Stadtteil.

2011 erfolgte die Ausschreibung der für die Wohnnutzung vorgesehenen westlichen Baufelder. Gut 11 Jahre später – voraussichtlich Ende 2023 – werden 81 HANSA Wohnungen und vier Gewerbeflächen bezugsfertig sein.

Das Gesamtquartier von 14.300 m² haben wir gemeinschaftlich mit anderen Partnern entwickelt. Insgesamt entstehen dort 503 Wohnungen in einem Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen.



Neubau Drosselstraße. Ein Zuhause für die HANSA.

Ende 2019 hat die HANSA ein Grundstück in der Drosselstraße in Barmbek-Nord erworben. Das erworbene Teilgrundstück bildet zusammen mit dem benachbarten HANSA Grundstück die Baufläche für das neue HANSA Bürogebäude.

Ausnahmsweise bauen wir hier nicht in erster Linie Wohnungen, sondern neue Büroflächen als Ersatz für das stark in die Jahre gekommene Bürogebäude am Lämmersieth. Profitieren sollen unsere

Mitglieder aber dennoch – von einer neuen, modernen und nachhaltigen HANSA Zentrale und von neuen Wohnungen, die in das neue Gebäude integriert werden.

Der Büroneubau wird voraussichtlich Anfang 2023 fertiggestellt sein und vereinigt dann das HANSA Team aus Lämmersieth und Bornkamp an einem gemeinsamen Standort. Für die beiden ehemaligen Bürostandorte sind Neubauwohnungen angedacht.

Haferblöcken. Viel, viel mehr als ein Dach über dem Kopf.

Nahe dem Öjendorfer See errichtet die HANSA gemeinsam mit der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und der HIG (eine Tochter der SAGA Unternehmensgruppe) ein umfassendes Quartier. Geplant sind 250 Reihenhäuser und 30 Wohnungen in zwei Geschossbauten.

Das Besondere: „Haferblöcken“ verschreibt sich dem Ziel einer nachhaltigen Flüchtlingsintegration. Die ersten 21 Reihenhäuser der HANSA wurden im Februar 2020 fertiggestellt und zeitlich befristet an „fördern und wohnen“ (f&w) vermietet. Das Sozialunternehmen in städtischer Hand wiederum stellt diese Flächen geflüchteten Familien mit einer sicheren Bleibeperspektive als Übergang zur Verfügung. Hier haben sie mehr Platz und mehr Eigenverantwortung als in einer Gemeinschaftsunterkunft, lernen schneller Deutsch und werden auch dadurch auf ein späteres Leben in den „eigenen vier Wänden“ vorbereitet.

Im Herbst 2020 starten wir mit dem zweiten Bauabschnitt. Die etwa 43 Reihenhäuser werden frei finanziert und werden ab der für Mitte 2022 geplanten Fertigstellung an unsere Mitglieder vermietet. Das Investitionsvolumen für beide Bauabschnitte beläuft sich auf rd. 24 Mio. €.



Balkonsanierungen. Allensteiner, Lesser- und Tilsiter Straße.

Brüstungen, Bodenplatten und Geländer entsprachen in ihrem Zustand nicht mehr dem Sicherheitsanspruch der HANSA. Daher wurden 169 Balkone in den Wandsbeker Anlagen abgerissen und komplett erneuert. Die umfassenden Maßnahmen gliederten sich in acht Abschnitte und erstreckten sich insgesamt über fast zehn Jahre. Kostenrahmen: ca. 2,8 Mio. €. Wir bedanken uns bei den Mietern für ihre Geduld und wünschen ihnen fantastische Sommer auf den neuen Balkonen.





Forsthof Barmbek. Fassade im 20er-Jahre-Farbenspiel.

_____ 2016 wurde deutlich, dass die Fassade des denkmalgeschützten Forsthofes in Barmbek-Nord einer umfassenden Instandsetzung bedarf. Nach einem ersten Verdacht bestätigten Laboranalysen dabei Erstaunliches: Der Mörtel des Backstein-Ensembles aus den 20er Jahren war mit blauen Pigmenten eingefärbt – eine bewusste und zugleich seltene bauzeitliche Verfugungsart.

Inzwischen ist die komplette straßenseitige Fassade saniert. Die letzten zwei von fünf Bauabschnitten (Meister-Bertram-Str. 16 und Meister-Francke-Str. 33–39) wurden im November 2019 fertiggestellt. Ziel war es, den ursprünglichen Ultramarinblauton und sein außergewöhnliches Zusammenspiel mit dem rot-blau-bunten Backstein wiederherzustellen. Dies erfolgte in Zusammenarbeit mit dem ausführenden Bauunternehmen, dem Backsteinberater Joachim Schreiber und der Denkmalschutzbehörde.

Zusätzlich wurde das Eingangsportal in der Meister-Bertram-Straße 14 in seinen ursprünglichen Zustand versetzt. Die Gesamtinvestitionen in 2019 beliefen sich auf ca. 500.000 €. Dabei wurde der Mehraufwand für die denkmalgerechte Ausführung durch Zuschüsse der Kulturbehörde in Höhe von 16.000 € getragen.

Dimpfelweg. Kita folgt auf Altentages- stätte.



_____ 30 Jahre lang war die Arbeiterwohlfahrt unser Mieter am Dimpfelweg 13. Im Sommer 2018 schloss die Altentagesstätte und die Räume im Erdgeschoss suchten einen neuen Mieter. Der heißt „Kinderlotse“ und betreibt die Kita RAPSI, die im November 2019 einziehen konnte.

„RAPSI“ bedeutet „Raum für aktivierende, pflegerische und spielerische Interaktion“. Dahinter steht ein inklusives Konzept, nach dem z. B. Kinder mit Krebs oder anderen schweren chronischen Erkrankungen gemeinsam mit gesunden Kindern betreut werden. Nach aufwendigem Um- und Ausbau (Investitionsvolumen: 380.000 €) gibt es jetzt Therapie- und Gruppenräume, kindgerechte Sanitäranlagen, eine Küche und alles, was die RAPSI-Mitarbeiter und -Mitarbeiterinnen für ihre wichtige Arbeit brauchen.



Pergolen- viertel. Neubau mit „Wasser- anschluss“.

_____ In Stadtparknähe, zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr, entsteht auf 27 ha derzeit eines der größten und ambitioniertesten Hamburger Neubauprojekte. Mit dabei neben einigen Genossenschaften und privaten Bauträgern: die HANSA.

Auf den Baufeldern 5 und 6, am Winterlindenweg, realisieren wir 116 Wohnungen (davon 43 öffentlich gefördert) und Flächen für gewerbliche, bürgernahe und soziale Projekte. Vorgesehen sind u. a. Ateliers, ein Kiosk mit Paketstation, eine Mobilitätsstation mit Fahrradwerkstatt, ein Bio-Hofladen, ein Familien-Café, eine bilinguale Kindertagesstätte sowie eine Tagesförderung des Vereins „Leben mit Behinderung“.

Zusätzlich wird es ein Schwimmbecken von über 16 Metern Länge geben. Es wird zum Schwimmunterricht und für Fitness-Kurse genutzt werden und grundsätzlich für jeden zugänglich sein.

Dieser enge Verbund verschiedenster, ineinandergreifender Nutzungen fördert die gute Nachbarschaft und ist die beste Voraussetzung für ein lebendiges Quartier und nachhaltiges Leben mitten in der Stadt – und genau darum geht es.

Die Fertigstellung ist für Ende 2021 (Baufeld 6) bzw. Frühjahr 2022 (Baufeld 5) geplant.

Balkonsanierung. Billstedter Hauptstraße 14–18.

_____ Zwischen April und Juni 2019 haben wir in unserer Anlage an der Billstedter Hauptstraße 32 Balkone und drei Terrassen umfassend saniert. Die Maßnahme war geboten aufgrund des baulichen Zustandes, der auch zu Durchfeuchtung geführt hatte. Die Sanierung hat nicht nur diese Mängel behoben, sondern auch der ganzen Fassade eine klare und einheitliche Erscheinung verliehen. Die Kosten beliefen sich auf rd. 135.000 €.





Ausgezeichnet. „Wohnvielfalt“ erhält ICONIC AWARD 2019.

Natürlich ist die Zufriedenheit der Mieter die größte Auszeichnung. Dennoch freut sich die HANSA auch über „offizielle“ Anerkennungen für ihre Anlagen.

Nachdem das Bauprojekt „Wohnvielfalt am Grasbrookpark“ 2018 mit dem BDA Hamburg Architekturpreis bedacht wurde, dürfen wir stolz sein auf eine weitere Auszeichnung: Der ICONIC AWARD 2019 des renommierten „Rates für Formgebung“ prämiert das vom Wiener Büro BKK-3 geplante Objekt in der Kategorie „innovative Architektur“.



Service für die Mitglieder. Hauswarte noch besser erreichbar.

Auf vielfache Nachfrage unserer Mitglieder haben wir die Erreichbarkeit der Hauswarte verbessert. Für den persönlichen Kontakt gibt es jetzt an vier Tagen in der Woche frühe und späte Sprechstunden.

Außerhalb dieser Zeiten sind die Hauswarte auch telefonisch erreichbar. Sollte der Hauswart ein Telefonat gerade nicht annehmen können, steht selbstverständlich unser „Mein HANSA-Service“ zur Verfügung. Hier wird jedes Anliegen aufgenommen, weitergeleitet und bearbeitet. Die Änderungen wurden 2019 geplant und sind seit Januar 2020 in Kraft.

Nachbarschaftsfonds 2019. 30.000 € für Dinge, die man mit Geld nicht kaufen kann.

Seit 2016 stellt die HANSA über den Nachbarschaftsfonds jährlich 30.000 € für ehrenamtlich initiierte Aktivitäten und Anschaffungen zur Verfügung. Kunst der Mitglieder zeigen, nachbarschaftlich feiern, Platt schnacken, kreativ schreiben und vieles mehr – 2019 wurde gut die Hälfte des Betrages abgerufen, für mehr als 30 bewilligte Anträge. Es zeigt sich dabei eine spannende Entwicklung: Die HANSA wächst weiter zusammen. Immer mehr Ehrenamtliche aus verschiedenen Anlagen und Quartieren verbinden sich, besuchen sich und bewerben die Vorhaben des jeweils anderen.

Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein Vergabeausschuss, der aus sieben Mitgliedervertretern besteht. Am 17.06.2019 wurde folgender Vergabeausschuss für die nächsten zwei Jahre neu gewählt: Doris Bach, Ursula Boje, Arne Broders, Elisabeth Joost, Christine Laufert, Dieter Lütgens, Joachim Schirmer.

Insektenschutz, der beflügelt. „HANSA summt!“ gewinnt Sonderpreis.

„HANSA summt!“ ist das Motto, unter dem die HANSA mit ihren Mitgliedern jede Menge Aktionen möglich macht. Wir haben Insektenhotels gebaut, Hochbeete und Wildblumenwiesen angelegt, Blumenzwiebeln gepflanzt, Saatkapseln verschenkt und der Biene sogar ein Kinder-Theaterstück gewidmet. All das fördert die Umwelt, den Schutz der Insekten und zu guter Letzt die Nachbarschaft. Das fand auch die Stiftung für Mensch und Umwelt ausgezeichnet – und hat der HANSA im Rahmen des Wettbewerbs „Wir tun was für Bienen! 2019“ einen Sonderpreis für unsere ganzheitliche Herangehensweise verliehen. Und das motiviert uns natürlich einmal mehr.



Wandel für alle sichtbar machen.

Ein neuer Auftritt für unsere Marke.

_____ Sie haben es in der Hand, liebe Leserinnen und Leser. Das neue Corporate Design der HANSA. Mit diesem Geschäftsbericht präsentiert sich unsere Genossenschaft mit einem neuen Markenzeichen, einem neuen Schriftbild, neuen Farben, neuem Layout.

Ein Corporate Design umfasst die wichtigsten Elemente, in denen ein Unternehmen bzw. eine Marke über Kommunikation sichtbar wird. Auch die HANSA, obgleich nicht in erster Linie kommerziell ausgerichtet, ist durchaus eine Marke – eine Institution, die nach einem Leitbild handelt und die auch „markiert“, wofür sie steht. Ein durchdachtes Corporate Design bringt diese Haltung zum Ausdruck. Die konsequente Anwendung sorgt zusätzlich für eine starke Wiedererkennung.

Den Weg zum neuen Design initiiert und gesteuert haben vor allem Alexander Charlamenko und Anne Katharina Groß vom HANSA Marketing.

Was war der Anlass für diese Neuerung?

_____ Alexander Charlamenko
Organisationen stehen heute vor der Herausforderung, agiler und flexibler handeln zu müssen. In den vergangenen Jahren hat uns daher die Initiative „HANSA 2020“ stark beschäftigt. Wir haben interne Prozesse digitalisiert, optimiert und transparenter gemacht. Damit einher geht auch eine stärkere Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder. Insgesamt ist die HANSA heute moderner, dynamischer und lebendiger – und das soll eben auch sichtbar sein.

Ferner wollen wir den genossenschaftlichen Gedanken wiederbeleben und das Ehrenamt stärken. Gerade die Mitglieder, die sich engagieren, sollen das Gefühl haben: „Das ist meine HANSA.“ Es geht also auch um Identität, wenn wir über Design reden.

Schließlich gibt es auch praktische Erwägungen. Unser altes Logo aus detailliert gezeichnetem Kogge, Welle und dem Schriftzug lässt sich in digitalen Kanälen und kleinen Formaten kaum nutzen.

**Neues Design,
neue Domain.
Ab sofort
erreichen
Sie uns unter
www.hansa-wohnen.de**



Wie entsteht denn ein Design?

_____Alexander Charlamenko

Wir haben uns mit der Entwicklung wirklich Zeit gelassen. Am Anfang wollten wir nur eine Optimierung. Es wurde uns dann aber klar, dass der Schritt doch größer werden muss. Das hat sich aus Diskussionen mit Kolleginnen und Kollegen und aus dem Dialog mit der Design-Agentur ergeben.

So ein Design-Prozess bietet die wertvolle Möglichkeit, sich zu hinterfragen.

Wo kommen wir her? Wo wollen wir hin? Was macht uns aus? Auf dieser Basis entstanden dann verschiedene Entwürfe, unter anderem der, der sich am Ende durchgesetzt hat.

Gibt es auch Kritiker?

_____Alexander Charlamenko

Die wird es immer geben und das ist auch in Ordnung. Die HANSA hat über 13.400 Mitglieder und gibt noch viel mehr Menschen ein Zuhause.

_____Anne Katharina Groß

Ich bin sicher, der neue Auftritt passt 100%ig zur HANSA. Wir haben das nicht aus der Kiste geholt und gesagt: „Das ist es jetzt“, sondern intern auch Feedback eingeholt. Das war bisher durchweg positiv. Ich verspreche mir davon auch eine Aufbruchsstimmung.

Wie geht es jetzt weiter?

_____Anne Katharina Groß

Spätestens bis 2021 sollen alle Anwendungen – dazu gehören Briefschaft, Website, Fahrzeugbeklebung, Flyer usw. – auf das neue Design umgestellt sein.

Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, sieht ja immer wieder die Kogge auf Gebäuden. Bald die neue?

_____Alexander Charlamenko

Klar, jedes Haus, das neu gebaut wird, bekommt das neue Logo als Relief. Das produzieren unsere Maler-Azubis, indem sie eine entsprechende Form ausgießen. Auch die wird jetzt erneuert.

Eine alte Geschichte neu erzählt.

_____Die HANSA steht für Sicherheit und Zuverlässigkeit. Jetzt wollen wir auch den Wandel, den wir vollzogen haben, nach außen präsentieren. Die Kogge prägt weiterhin unseren Auftritt, der sich jetzt aber zeitgemäßer vermittelt.

Das neue Logo

Stark und plakativ. Die Kogge besteht aus drei einfachen Elementen (Rumpf und Segel). Entschlossen und dynamisch segelt sie in eine neue Zeit.

Auch den Schriftzug haben wir verändert. Unser Name und der Zusatz „Baugenossenschaft“ laufen jetzt über dieselbe Breite. Zusammen bilden sie ein solides Fundament, auf dem sich die Kogge bewegen kann.

Unser Schriftbild

Die HANSA präsentiert sich zugleich als gestandene und offene Marke. Dies wird durch den Einsatz von zwei Schrifttypen unterstrichen.

Die Schrift „Filson“ ist stark, schnörkellos und hat kleine sympathische Besonderheiten. Die Schrift „Caecilia“ zeichnet sich durch gute Lesbarkeit aus. Ihre Serifen – das sind die kleinen Querstriche an den Buchstaben – lassen sie seriös und freundlich wirken.

Die HANSA Farbwelt

Unsere Farbwelt traut sich etwas. Das neue HANSA Blau ist heller und wirkt moderner. Die Farbe Gelb wird von einem warmen Backstein-Rot abgelöst. Für Illustrationen steht uns eine sehr bunte und eigenständige Auswahl zur Verfügung. Einheit in Vielfalt, das ist die HANSA.



HANSA

BAUGENOSSENSCHAFT

Entschlossen und dynamisch segelt die Kogge in eine neue Zeit.

Worin liegt der Unterschied in der Arbeit für eine Genossenschaft auf der einen Seite und für ein herkömmliches Unternehmen auf der anderen?

_____ Zusammen mit der HANSA haben Jessica Güngör und Team das neue Design konzeptionell und gestalterisch entwickelt.

_____ Jessica Güngör
Handwerklich besteht kein Unterschied. Wir stellen uns dieselben Fragen, versuchen, den Markenkern herauszuschälen und visuell zu übersetzen. Emotional ist es aber wohl ein kleiner Unterschied. Man spürt bei einer Genossenschaft die Sensibilität, mit der das Gemeinschaftsgut verwaltet, bewirtschaftet und betrachtet wird. In diesem Fall habe ich nicht einen Auftraggeber, sondern rd. 13.500. Das kann einem schon ein wenig Respekt einflößen.

Was ist schwieriger? Ein Design ganz neu zu erfinden oder ein bestehendes weiterzuentwickeln?

Definitiv die Weiterentwicklung. Dass eine Marke sich verändert, ist unumgänglich. Es wäre fahrlässig, sich nicht kontinuierlich zu hinterfragen, zu verbessern und neuen Anforderungen zu stellen. Die Herausforderung ist dann, den gelebten Kern, der Ausdruck von Beständigkeit und Heimat ist, in den heutigen Zeitgeist zu heben. Wie viel Tradition möchte man noch spüren?

Welche visuellen Codes sind gesetzt und welche können wir verändern, modernisieren?
Dazu braucht es ein wenig Mut und vor allem ganz viel Fingerspitzengefühl.

Was war Ihnen besonders wichtig beim Redesign der HANSA?

Ich wollte der HANSA mehr Eigenständigkeit und mehr Authentizität im Auftritt geben. Diversität und Einheit zu verbinden und damit den genossenschaftlichen Gedanken zu betonen, war mir wichtig. Das alte Design hat Tradition und Sicherheit vermittelt, was für eine Gemeinschaft und das Thema „Wohnraum“ ganz wichtig ist. Mit dem neuen Design wollen wir das mitnehmen, aber auch einen unterschiedlichen Schritt nach vorne gehen.

Wohnungs- wirtschaft im (Klima-) Wandel.

Neue Strategien für
weniger CO₂.

Der Erderwärmung entschlossen entgegenzutreten ist eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Im Dezember 2019 legte der Senat die Fortschreibung des Hamburger Klimaschutzplans vor. Hier geht es um den Beitrag der Stadt zur Einhaltung des Pariser Klimaschutzabkommens. Was will die Politik? Welche Lösungen gibt es? Welche Ziele sind realistisch? Was bedeutet das alles für die HANSA? Eine Annäherung.

1. Das steht im Klimaplan.*

Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen um 55 % sinken, bis 2050 sogar um 80 % (im Vergleich zu 1990). Spätestens dann soll Hamburg klimaneutral sein.

Es gibt konkrete Verpflichtungen (in Prozent und Tonnen CO₂) für verschiedene Sektoren: private Haushalte, Gewerbe-Handel-Dienstleistungen, Industrie und Verkehr. „Die Koordinierung liegt in der Umweltbehörde. Die Umsetzung und der Erfolg der Maßnahmen werden jährlich überprüft.“

Rund 400 Maßnahmen sind vorgesehen. Darunter „eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen ab 2023 auf Hamburgs Dächern (im Neubau) ... und ein verpflichtender Anteil erneuerbarer Energien bei einem Tausch von Heizungsanlagen ab Mitte 2021.“

* Nach einer Pressemitteilung der Behörde für Umwelt und Energie, vom 3.12.2019

2. Die Einordnung.

Der Klimaplan ist ambitioniert und das begrüßen wir als HANSA ausdrücklich. Ökologische Nachhaltigkeit muss eines unserer Kernziele bleiben.

Jedoch: Weniger CO₂ bedeutet mehr Ausgaben. Als Baugenossenschaft aber sind wir verpflichtet, unseren Mitgliedern günstigen Wohnraum bereitzustellen. Hier befinden wir uns in einem Zielkonflikt. Klimapolitik muss sozialverträglich gestaltet sein.

Zudem ist die Wohnungswirtschaft geprägt durch lange Innovationszyklen. Das heißt, allein technisch und logistisch betrachtet können nicht sämtliche Liegenschaften „von heute auf morgen“ klimafreundlich modernisiert werden.

Trotz der vielen im Klimaplan vorgeschlagenen Maßnahmen – es gibt noch kein verbindlich geprüftes Konzept, wie die Klimaziele tatsächlich erreicht werden können. Insbesondere ist der oben beschriebene Zielkonflikt nicht berücksichtigt.

Daher kommt es auch darauf an, dass wir als Genossenschaft aktiv eigene Konzepte entwickeln, überprüfen und konsequent umsetzen. Das ist auch im Klimaplan vorgesehen, in einer so genannten „Experimentierklausel“.

3. Neue Wege gehen.

Die Erfüllung des Klimaplanes erfordert einen Strategiewechsel in der Wohnungswirtschaft. Wir dürfen nicht mehr nur die einzelnen Gebäude betrachten, die wir dann z. B. dämmen. Wir müssen ganze Quartiere bzw. unseren ganzen Bestand in den Blick nehmen. Es gilt, Neubau, Bestand und energetische Versorgung zusammenzudenken.

Eine effiziente Wärmeversorgung aus regenerativen Energien – etwa Geothermie, Solar, Biomasse – ist unerlässlich.

Niemals werden überall alle Ziele gleich gut erreicht werden. Schwierig kann es z. B. dort werden, wo etwa der Denkmalschutz einer energiesparenden Sanierung entgegensteht. Zum Ausgleich kann ein CO₂-Zertifikatehandel auf lokaler Ebene oder eine unternehmensinterne Verrechnung sinnvoll sein.

Nur der übergreifende Quartiersansatz führt zu einer ausreichenden CO₂-Reduktion bei vergleichsweise niedrigen Mietsteigerungen.

4. Die Studie.

Das Potenzial der Quartiersperspektive ist durch eine umfassende Studie belegt. Im Auftrag der SAGA Unternehmensgruppe und der HANSA haben sich die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und das Büro Megawatt die Horner Geest angesehen. 5.000 Wohneinheiten gibt es hier, 3.100 weitere sind geplant.

Beim Gebäudeansatz würde das Ziel für 2050 (–80%) nicht erreicht werden, selbst wenn wir die Neubauten im KfW-40-Standard errichteten und den Wohnungsbestand durch Modernisierung auf den KfW-55-Standard brächten. Zudem bedeuten beide Energiestandards einen enormen technischen Aufwand und sehr hohe Baukosten.

Beim Quartiersansatz hingegen könnten Neubauten und Bestand auf ein nicht ganz so hohes, aber dennoch sehr gutes energetisches Niveau gebracht werden (KfW-70-Neubau, KfW-115-Bestand). Gegenüber dem Gebäudeansatz entstünde bei den Baukosten eine erhebliche Ersparnis von ca. 98,5 Mio €. Dieses Geld ließe sich dann unter ökologischen Gesichtspunkten sehr viel effizienter in die Wärmeversorgung investieren.

Erreicht wird damit nicht nur das Ziel der CO₂-Minderung der Stadt Hamburg für 2030, sondern auch das Ziel für 2050. Darüber hinaus werden durch die geringeren Kosten im Quartiersansatz auch die Auswirkungen auf die Mieten wesentlich geringer sein.





5. So geht es weiter.

Flankierend zum Klimaplan wurde die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Sektor Private Haushalte/Gebäudeeffizienz in Hamburg beschlossen. Die Federführung liegt bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

Wir als HANSA haben den Quartiersansatz bereits angewendet und so im Dudenweg-Quartier deutliche CO₂-Reduktionen erreicht. Das soll auf diesem Wege auch in anderen Quartieren geschehen.

„Wir werden uns neu kennenlernen.“

Neue und neue alte Nachbarschaft
in Baakendocks und Dudenweg.
Ein Porträt im Winter 2020.

Die Geschichte der Genossenschaften ist die Geschichte bewusster Veränderung. Zu allen möglichen Zwecken vereinigen sich besonders seit Mitte des 19. Jahrhunderts Menschen, um ihre Situation gemeinsam zu verbessern.

Gerade für die Baugenossenschaft ist Wandel der Dauerzustand. Sie erschließt neue Areale, errichtet neue Quartiere oder modernisiert alten Bestand für ein zeitgemäßes Wohnen. Hier wird abgerissen, werden Grundsteine gelegt und Richtfeste gefeiert. Menschen ziehen ein und aus, verlassen gewohnte Umgebungen teils nach Jahrzehnten, lassen sich auf Neues ein. Einen neuen Stadtteil, neue Nachbarn, einen neuen Lebensstil.

Im Wandel verbinden sich Freude und Optimismus, aber manchmal gibt es auch das Gefühl von Unsicherheit. Am Ende wird es darum gehen, Veränderung zu gestalten, und zwar so, dass für alle alles besser bleibt. Wie die HANSA diese Aufgabe mit ihren Mitgliedern angeht, davon handelt dieser Text.

Kinderrufe hallen über das Gelände. Kreuz und quer laufen, radeln, rennen die kleinen Bewohner des Dudenweg-Quartiers. Sie spielen, sind einfach draußen. Und sie lachen auch, machen sich lustig über die Eltern, die schon das ein oder andere Bier intus haben. Es ist Vatertag, Nachbarn feiern ausgelassen in Zelten. Nicht nur die Väter. Alle feiern mit. So oder ähnlich muss es gewesen sein.

„Das war so fantastisch“, schwelgt Jürgen Grabbert. „Wir haben hier auch Straßenfeste organisiert, Radtouren gemacht, mit 40 Leuten. Wir waren paddeln. Wir waren für die Kinder da, und die Kinder konnten machen, was sie wollten. Das war großartig.“

Das war um das Jahr 2000 herum. Vor etwa 20 Jahren.

„Irgendwann sind die Kinder weg und die Erwachsenen zu alt, um alles zu organisieren.“

Jürgen Grabbert (64) ist seit 13 Jahren Mitgliedervertreter der HANSA. Er ist aber auch Schulbusfahrer, nebenberuflicher Hauswart, Vereinsgründer, ehemaliger Elternratssprecher, geborener Barmbeker mit Rockervergangenheit und noch heute leidenschaftlicher Biker. Auf jeden Fall aber ist Jürgen Grabbert jemand, der sein Ohr am Gleis hat und mitreden will, gerade wenn es um die Zukunft seiner Nachbarschaft geht.

Vor einigen Jahren hatte die HANSA begonnen, einige Mehrfamilienhäuser zu modernisieren, dabei wurden auch die Reihenhäuser unter die Lupe genommen. Seit Anfang 2017 war klar: Es geht nicht mehr um einzelne Objekte, sondern es soll für das Quartier insgesamt eine grundlegende Entwicklung geplant und umgesetzt werden.

Gut zwei Generationen nach Erstbezug gibt es heute ganz andere Anforderungen in Sachen Wohnfläche, Grundriss, Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder auch Mobilität und Flächennutzung. „Wir wollen den Charakter der Anlage nicht erhalten, sondern verbessern“, umreißt Manuela Jacobsen, Mitarbeiterin im HANSA Mieter-Service, die Tragweite des Vorhabens. Ziel sei es, ein modernes Quartier für Jung und Alt zu schaffen, das trotz Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen seinen Charme behält, den jetzigen Bewohnern als liebenswerte grüne Insel im Stadtteil erhalten bleibt und neue Bewohner anzieht.

Im Wesentlichen zwischen 1959 und 1961 entstand die Siedlung in Öjendorf, eingefasst von Merkenstraße, Tabulatorweg, Öjendorfer Steinkamp und Möllner Landstraße. Im Zentrum des Geländes, links und rechts des Dudenwegs, befinden sich 44 Reihenhäuser, drumherum ein Gürtel aus Mehrfamilienhäusern. 485 Wohneinheiten sind es insgesamt, fast 730 Bewohnerinnen und Bewohner.

Dann war klar, es geht hier nicht mehr um einzelne Objekte.

Markisen und außenliegende Leitungen sind bereits abgebaut, Terrassenplatten aufgenommen, die kleinen Gärten verwachsen und alle Fenster ohne Vorhang. Niemand, der kocht, spielt, fernsieht oder schläft. Das südliche Reihenhäuser-Ensemble wirkt wie eine Geisterstadt. Hier wird abgerissen. Und zwar bald. „Was die Substanz und die energetische Situation betrifft, machte eine Sanierung der Reihenhäuser einfach keinen Sinn“, so Marion Ebel, Projektleiterin der Quartiersentwicklung im Dudenweg.



Bis Ende 2023 soll das Quartier Dudenweg vollständig umgestaltet sein. 44 Reihenhäuser werden Neubauten weichen. Eines der Reihenhäuser war das Zuhause von Familie Grabbert.

Art liegt. Kommunikation, Dialog, die Mieterinnen und Mieter mit auf die Reise nehmen, sie einbeziehen. Von Beginn an gab es Informationsveranstaltungen, unter anderem in der benachbarten Jubilate-Kirche. Mit einer Umfrage wurden Wünsche und Anregungen erhoben, die auch in die konkrete Planung Eingang fanden. Mitgliedervertreter wurden als Berater in den städtebaulichen Entwurf einbezogen. Grabbert erinnert sich begeistert: „In einem dieser Meetings fragte dann ein Experte: ‚Herr Grabbert, wie sehen Sie denn das? Alles, was Sie hier vorgetragen haben, ist für die Menschen, die dort leben, wichtig.‘ Das werde ich nie vergessen.“

„Mit den Reihenhausmietern“, so Manuela Jacobsen, „haben wir direkt gesprochen, weil sie stärker betroffen waren. Die meisten haben uns Kaffee und Kuchen angeboten. Da sind auch Tränen geflossen, bei Mietern, die deutlich gemacht haben, dass sie jeden Nagel mit Liebe in die Wand geschlagen haben in diesem Haus, das wir jetzt abreißen. Unsere Mitarbeiter waren immer wieder vor Ort und haben gefragt, wer wieder in ein Reihenhaus möchte. Und auf diese Wünsche sind wir eingegangen.“

Auch auf der Terrasse von Jürgen Grabbert wurde viel diskutiert, unter Nachbarn. Dabei sieht sich der Mitgliedervertreter als Mittler und Moderator, der aber auch als Betroffener eine klare Meinung hat und überzeugen will: „Ihr müsst das mal so sehen: Wir werden uns alle neu kennenlernen. Wir fangen hier alle wieder neu an. Und das machen wir auch mit denen, die neu dazukommen.“

Dreimal „neu“. So kann man das auch sehen.

Nach und nach habe sich die Skepsis aufgelöst. „Die eine oder andere ältere Dame sagte dann: ‚Eine bessere Hilfe für die Zukunft, in einem Haus mit Leuten, die ich kenne, kann ich gar nicht haben.‘“ Mit Ehefrau Rosemarie ist Grabbert selbst aus einem Reihenhaus in das erste fertiggestellte Mehrfamilienhaus umgezogen. Beide schätzen die sichere Perspektive, die ihnen die neue und barrierefreie Wohnung heute bietet. Den Wandel als Neuanfang begreifen

und selbst gestalten. Vielleicht liegt das jemandem ganz besonders, für den das Leben schon öfter neu angefangen hat – auch durch einen Herzinfarkt mit gerade mal 52 Jahren. Jürgen Grabbert könnte stundenlang über den Dudenweg sprechen. Wer ihm gegenüber sitzt, spürt zugleich innere Ruhe und positive Rastlosigkeit. Ein permanenter Impuls, dessen Energie stets auf ein größeres Ziel einzahlt. Gemeinschaft.

„Ich wünsche mir so sehr, dass die Älteren hier nachher so richtig mit dabei sind. In diesem ganzen neuen Leben. Ich will Alt und Neu hier am Quartiersplatz sehen und mit denen klönen. Dann bauen wir zwei Zelte auf und laden alle ein. Wir backen Kuchen und alle kommen aus ihren Häusern. Nicht nur um sich kennenzulernen, sondern auch um ein bisschen wärmer miteinander zu werden. Ich freue mich jetzt schon darauf, das zu organisieren. Ist aber noch ein langer Weg.“

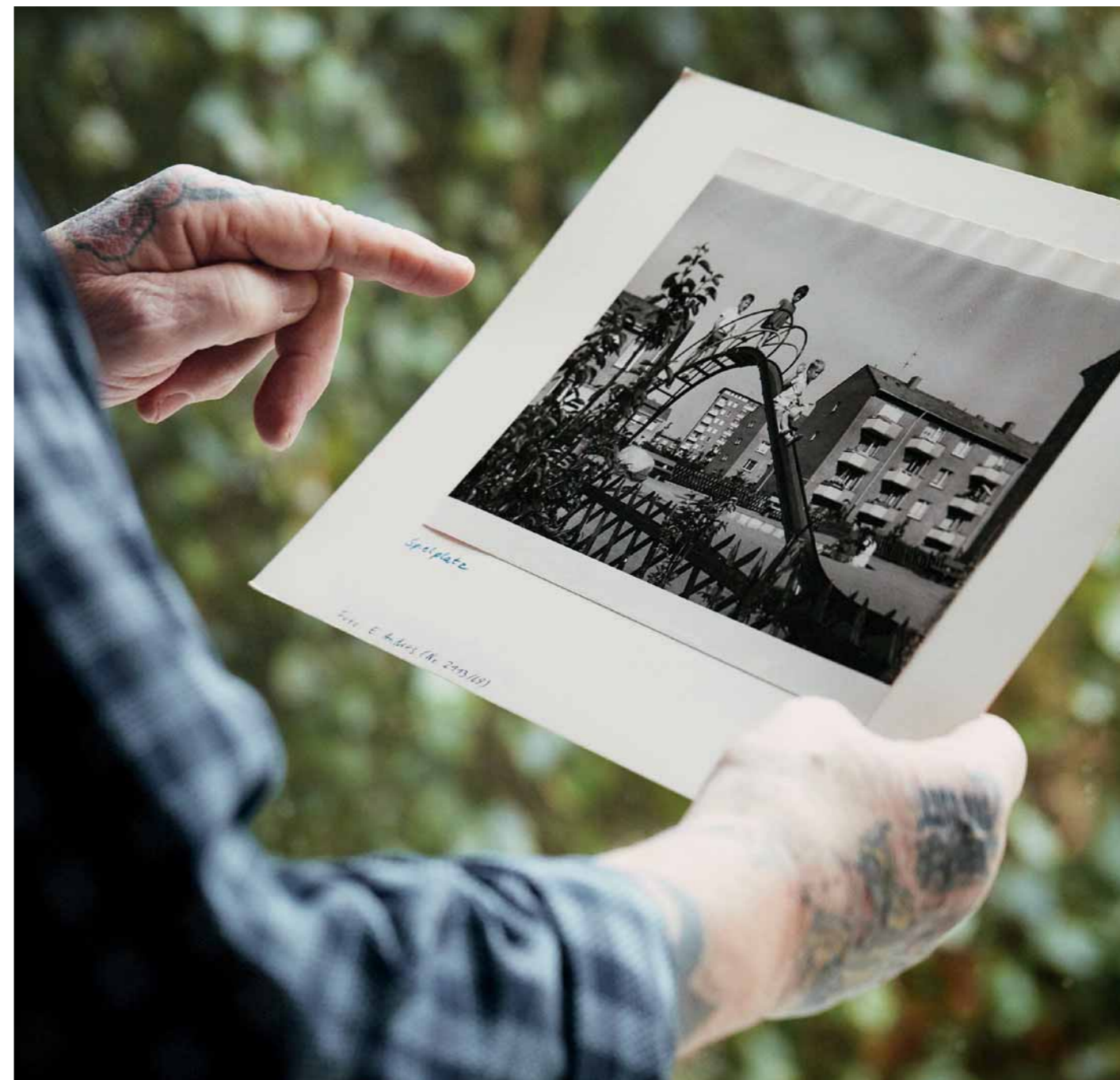
Die südlichen Reihenhäuser werden durch neue und größere ersetzt. Die nördlichen werden in einem zweiten Schritt ebenfalls abgerissen. Hier entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 80 Wohnungen. Neben zeitgemäßen baulichen und architektonischen Standards stehen auch eine verkehrsberuhigende Wegeplanung sowie größere und neugestaltete Grünflächen auf der Agenda. Autos werden überwiegend in Tiefgaragen verschwinden, für die jetzigen Bewohner zu reduzierten Mieten. Angedacht ist auch ein Quartiersplatz nahe dem jetzigen Waschhaus, das ebenfalls modernisiert wird. Geplante Fertigstellung der Quartiersgestaltung: Ende 2023.

Klingt doch alles gut.

Es sei denn, man wohnt seit fast 60 Jahren in einem der Reihenhäuser und möchte eigentlich, dass alles so bleibt, wie es ist. „Es war erst viel Unruhe drin, gerade die Älteren waren doch sehr traurig“, erinnert sich Jürgen Grabbert, selbst ehemaliger Mieter eines Reihenhauses.

„Da sind auch Tränen geflossen.“

Hier zeigt sich, wo die eigentliche Herausforderung bei einem Projekt dieser





**Vor 37 Tagen
muss etwas
Wichtiges
passiert sein.**

Gut vier Wochen später. Bauschutt verengt die Zuwegung, LKW-Betonmischer mit rotierender Trommel stauen sich. Daneben Klinker auf Palette, Dämmmaterial, loser Kies, Fensterrahmen und -scheiben und immer wieder Baustellen-Container in langen Reihen und auch gestapelt. So geht es über einige Hundert Meter. Kräne schwenken ihre Arme über dem Geschehen. Fast unmöglich, dass die sich nicht berühren. Trotz des frischen Westwindes durchdringt das Schreien der Kreissägen und Trennscheiben aus allen Richtungen. Man sieht sie nicht. Irgendwo sind sie im Einsatz, auf Gerüsten, hinter zerfetzten Planen. Vor wenigen Tagen hat auch das Orkantief „Sabine“ ganze Arbeit geleistet. Hier in der Baakenallee, in der Stadt gerade neu entsteht und ganze Blöcke in den aufgerissenen Himmel wachsen.

Und jetzt kommt sogar die Sonne. Beim Tee im dritten Obergeschoss des Hauses Nummer 12 fällt sie direkt ins Wohnzimmer von Karim (24) und Sophie (28), Schauspieler und Psychologiestudentin. Wann seid ihr eingezogen? „Vor 37 Tagen“, sagt Sophie spontan, mit einem Lächeln, und das klingt ein bisschen so, als sei vor exakt 37 Tagen etwas sehr Wichtiges passiert.

Das Quartier Baakenhafen bildet den südlichen Abschluss der HafenCity und ist der Abschnitt, der vornehmlich zur Wohnbebauung ausgeschrieben wurde. Zusammen mit der Genossenschaft BVE und der Baugemeinschaft „Tor zur Welt“ hat die HANSA die „Baakendocks“ errichtet. Die Bewerbung für das Grundstück erfolgte Ende 2013. Erworben wurde es im August 2017. Kurze Zeit

später begannen die Bauarbeiten, die seit Dezember 2019 abgeschlossen sind. Entstanden sind so 154 Wohnungen auf 8.600 m², je 23 in den Häusern Baakenallee 6 und 12 gehören der HANSA. Die Hälfte davon ist öffentlich gefördert. Die HafenCity wird so auch für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter möglich. Aber auch die frei finanzierten Flächen der Genossenschaften sind deutlich günstiger als in der privaten Wohnungswirtschaft.

Weiteres Kennzeichen: Für die Baakendocks wird ein eigenes Mobilitätskonzept umgesetzt. Wenig verfügbare Fläche für private Autos, dafür jedoch eine große Car-Sharing-Station ausschließlich für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradstellplätze für alle Anwohner.





Wo Stadt ganz neu entsteht. In den Baakendocks ist Nachbarschaft für alle ein Neuanfang.

Zur Förderung der Nachbarschaft gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof sowie für die HANSA Mitglieder zugängliche Dachterrassen. „Mit diesem Konzept haben wir uns damals für das Grundstück beworben“, so Nina Brandt, HANSA Projektleiterin Neubau/Technik. „Wir haben gezielt nach Ideen gesucht, die den Leuten etwas geben. Das machen wir für die Mitglieder.“

„Dann kommst du in die HafenCity und es laufen gerade mal 50 Menschen herum.“

Wie seid ihr auf die HafenCity gekommen? „Das war eigentlich Zufall“, so Karim, der vor etwa drei Jahren Interesse angemeldet hatte, ohne aber weiter am Ball zu bleiben – bis die HANSA im letzten Herbst wieder anfragte und es konkret wurde. „Dann gab es im November die Besichtigung und dann ging das megaschnell.“

Das Gespräch wird unterbrochen, als die „Sophia Soraya“ ein langes Schallsignal gibt. Drei Augenpaare blicken durch die tiefe Fensterfront auf die kabelige, olivgrüne Elbe und den vorbeiziehenden Binnenfrachter. Sophie: „Die kommt hier jeden Tag vorbei.“ „Und das Baggerschiff ‚Amazonen‘ auch“, ergänzt Karim. 37 Tage mit einer spektakulären Aussicht scheinen ein neues, maritimes Interesse geweckt zu haben.



Sophie besucht die Medical School Hamburg im Überseequartier, kennt die Hafencity. Aber hier leben? „Ich muss eben auch ein bisschen auf mein Budget achten.“ Karim: „Wir haben nie darüber nachgedacht, uns das Wohnen hier mal leisten zu können. Was die Leute so zahlen, zum Beispiel im Marco-Polo-Tower. Vor dem Rundschreiben wusste ich gar nicht, dass es hier auch Genossenschaften gibt.“

Wie fühlt es sich denn an, wenn alles neu ist, selbst der Stadtteil an sich? Die Frage führt zunächst nach Winterhude. Vier Jahre haben die beiden dort gelebt, die Wohnung in der Semperstraße „eigentlich schön, aber dunkel und mit Dachschrägen“. Und dann mit sehnsüchtigem Lächeln: „Die ganze Gegend, einfach toll. Der schöne Markt am Goldbekplatz. Wir sind damals zur Besichtigung gefahren, mit dem 6er-Bus über den Mühlenkamp. Die vielen Leute, das Markttreiben, die ganzen kleinen Cafés und Geschäfte, alles grün. Dann kommst du in die Hafencity, fast zur selben Uhrzeit. Und es laufen 50 Menschen herum. Das war schon ein Kontrastprogramm.“



Die clever geschnittene 53-m²-Wohnung mit Balkon und Elbblick hat die beiden sofort begeistert. „Wir kamen hier rein, haben das Wasser gesehen. Ein magischer Moment. Da war alles klar.“ Jetzt freuen sie sich darauf, mit dem Quartier zu wachsen. Alles stecke noch in den Kinderschuhen. Schon die baldige Eröffnung eines ALDI Marktes ist da ein kleines Highlight, weil das die Versorgung einfach leichter macht.

Dann zitiert Sophie eine Dozentin, die zu ihr sagte: „Was für eine Chance, in einen Neubau zu ziehen, weil eben alle neu sind und sich so eine neue Gemeinschaft entwickeln kann.“

Ist das denn so? Wie waren die ersten Begegnungen? Und jetzt wird es euphorisch. Karim: „Alle haben Lust, sich kennenzulernen. Alle sind nett. Alle duzen sich. Jeder stellt sich vor. Die Nachbarn haben uns eine Blume vor die Tür gelegt. ‚Wir freuen uns auf euch.‘ Super cool.“ Weiter: „Unser Sofa hier wollte ich mit einem Kollegen hochtragen. Da kamen gleich fünf Nachbarn und haben geholfen. Ich habe auch schon mit angepackt. Ich saß auch schon in einer anderen Wohnung, auf einen Kaffee.“

Sophie bestätigt: „Die Offenheit, die alle mitbringen. Das habe ich so vorher noch nicht erlebt.“ Kürzlich traf sie eine gleichaltrige Nachbarin auf dem Flur. „Zwei Tage später hat die abends geklingelt und ist reingekommen. Ich war gerade am Kochen und hab ’nen Wein getrunken. Das ist total toll.“

Das Treffen geht zu Ende, jetzt auf der Dachterrasse über dem 6. OG. Sophie möchte unbedingt eines der Hochbeete nutzen. „Ich habe mal gefragt, ob man die mieten muss.“ Muss man nicht – aber sich mit den Nachbarinnen und Nachbarn zusammen überlegen, was und wie sie dort pflanzen möchten. Eine weitere Idee der HANSA, durch die sich Menschen ihr Umfeld selbst gestalten und Gemeinschaft buchstäblich wachsen kann.

Morgen übrigens ist Tag 38.

Genossenschaftsbewegung.

Voller Einsatz für eine gesunde Nachbarschaft.

- _____ Was versteht man unter dem „herabschauenden Hund“?
- Ein Gemälde von Franz Marc.
 - Einen Trick aus der Tierdressur.
 - Eine zentrale Figur aus dem Yoga.

Besucher der HANSA Gesundheitswoche 2019 haben die Antwort möglicherweise am eigenen Leib erfahren. Neben Yoga aber gab es noch viele weitere entspannende und spannende Aktivitäten sowie Vorträge und Diskussionen.

Gedächtnistraining, Herzsport, Qigong, gesunde Ernährung, Boule, Pilates, Zumba und mehr. Vom 12. bis 17. August fanden weit über 20 Veranstaltungen, vorwiegend in den Nachbarschaftstreffs, ein großes Interesse bei unseren Mitgliedern.

Möglich gemacht hat dies eine Kooperation der HANSA mit umliegenden Vereinen, Praxen und Gesundheitsdiensten. „Es ist eine Win-win-Situation“, so Ute Bockelmann vom HANSA Quartiers- und Freiwilligenmanagement.

Die Gesundheitswoche zeigt einmal mehr, dass Genossenschaft heute viele Wirkungsfelder hat und haben soll. Die HANSA sieht sich als Akteur in den Quartieren und gestaltet dort das Leben zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.





„Zum einen haben wir den lokalen Fokus. Zum anderen überlegen wir, welche Themen grundsätzlich wichtig sind. Dazu gehört ganz klar Gesundheit“, so Bockelmann. Kollegin Sophia Schlamp ergänzt: „Für die Gesundheitswoche haben wir geschaut: Welche Angebote gibt es vor Ort? Wie können wir die Menschen dort und die Anbieter zusammenbringen.“

Schon nach wenigen Wochen ist die nachhaltige Wirkung der Veranstaltung klar erkennbar: Freie Plätze der HANSA Yogakurse werden aufgefüllt, Qigong als Kurs wieder aufgegriffen. Die Partner in der Nachbarschaft registrieren einen stärkeren Zulauf. Zusammen mit den Experten des Gesundheitskiosk in Billstedt wird es weitere Vorträge über Diabetes und andere Themen geben.

Auch neue Felder sollen das übergreifende Engagement der HANSA prägen.

Im kommenden Jahr etwa steht die Bildung im Fokus. In kurzen Seminaren und Workshops – z. B. zum Ehrenamt und zum Schutz der Ressourcen – können interessierte Mitglieder ihren Horizont erweitern, Wissen teilen und einfach eine gute Zeit mit engagierten Nachbarn und Nachbarinnen haben.



Unser Leitbild für das Ehrenamt.

R Respekt
„Wir behandeln
unser Gegenüber
genauso,
wie wir erwarten
behandelt
zu werden.“

O Offenheit
„Wir begegnen
allen unvorein-
genommen.“

T Toleranz
„Andere
Meinungen,
Handlungsweisen
und Einstellun-
gen lassen wir
gelten.“

V Verlässlichkeit
„Wir tun, was
wir sagen.“

K Kreativität
„Wir suchen
immer neue
Wege.“

S Sinnhaftigkeit
„Was wir tun, hat
Bedeutung.“

F Fürsorge
„Wir sind
füreinander da.“

M Mut
„Wir trauen
uns was.“

K Kompromissbereitschaft
„Für uns gibt es nicht
nur eine Perspektive.“

M Menschenfreundlichkeit
„Wir heißen alle
herzlich
willkommen,
unabhängig von
Alter, Geschlecht,
Nationalität und
Religion.“

G Gemeinschaftssinn
„Zusammen
sind wir stark.“

**F Freude geben
und erleben**
„Das sind wir.“

Mit Mut und Kreativität.

Im Herbst 2019 lud die HANSA ehrenamtlich aktive Mitglieder zum Workshop ein. Gemeinsam wollten sie herausfinden: Was treibt uns an? Was ist uns wichtig? Wie wollen wir das Ehrenamt ausfüllen?

Gemeinsame Ausflüge, Kunstausstellungen, Nähkreis, Vorlesen, Sport, Vorträge, Handwerken, Grünflächen verschönern, Kochen oder einfach Kaffee und Kuchen im Nachbarschaftstreff. Jede Genossenschaft kann nur so lebendig sein wie ihre Mitglieder. Die Unterstützung der Ehrenamtlichen, die all das möglich machen, ist daher eine wichtige Aufgabe für die HANSA.

Bei uns gibt es derzeit rund 140 Menschen, die sich auf dieser Ebene engagieren. Mehr als 30 von ihnen folgten der Einladung zum Workshop ins Waschhaus Kaltenbergen. An zwei Tagen wurden Erfahrungen ausgetauscht, wurde diskutiert, gesammelt, bewertet, aufgeschrieben, verworfen – in kleinen, wechselnden Arbeitsgruppen und gemeinsam im Plenum.

Die Moderation erfolgte durch das Quartiers- und Freiwilligenmanagement. Ute Bockelmann: „Es geht darum, dass die Mitglieder ihr Ehrenamt selbst gestalten, ihre Rolle reflektieren und sich auch einfach kennenlernen.“

Ziel des Workshops war die Entwicklung eines Leitbildes. Zunächst wurden Motivationen und Haltungen zum Ehrenamt festgehalten. Daraus hat die Gruppe über 50 Werte abgeleitet und diese in leidenschaftlicher Diskussion zu zwölf Punkten und Leitsätzen verdichtet.

Ein ganzes Stück Arbeit, mit bemerkenswertem Ergebnis: Mut und Kreativität etwa, sich „etwas trauen“ und „immer neue Wege suchen“, sind unseren engagierten Mitgliedern wichtig.

„Das plätscherte nicht. Da wurde eine riesige Arbeit geleistet – und das hat mich fasziniert“, so Teilnehmerin Monika Bippart (62) aus Kaltenbergen. „Die HANSA steht für mich für Qualität und dieser Workshop hilft, auch das Ehrenamt noch besser zu machen“, ergänzt Bippart. Ernst Hahn (75) aus Lohbrügge findet: „Das war eine tolle Veranstaltung.“ Für die Zukunft komme es aber auch darauf an, „dass die Älteren etwas loslassen, ihr Wissen weitergeben und so auch jüngere Mitglieder für das Ehrenamt motivieren“.

Neben dem Leitbild, das demnächst als Poster überall sichtbar sein wird, ist vor allem die Verbindung der Teilnehmer untereinander ein wichtiges Ergebnis. Um das weiter zu fördern, soll zweimal im Jahr ein Austausch für die Ehrenamtlichen angeboten werden, das „Abendbrot ohne Extrawurst“. Geplant ist ein kurzer Vortrag mit geselligem Austausch danach.

Sophia Schlamp, ebenfalls Moderatorin des Workshops, resümiert: „Bisher waren es meist einzelne Mitglieder, die sich in ihrer Anlage engagierten. Jetzt aber entsteht ein echtes HANSA Netzwerk.“

Nachhaltigkeit – mehr als nur ein Schlagwort für die HANSA

_____ Nachhaltigkeit – es gibt wenig Begriffe, die in den letzten Jahren eine steilere Karriere hingelegt haben. Ein modischer Begriff? Eher nicht.

Bereits 1713 wurde Nachhaltigkeit als Prinzip in der Forstwirtschaft definiert. Es meint den Grundsatz, nach dem nicht mehr Holz gefällt werden darf, als jeweils nachwachsen kann. Damit wird der Bestand gesichert und zuverlässig für die kommenden Generationen erhalten.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit gilt auch für die HANSA. Gegründet vor fast 100 Jahren, war es den Müttern und Vätern der HANSA schon damals wichtig, den Mitgliedern dauerhaft gesunden, soliden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die kurz nach der Gründung konzipierten und gebauten Wohnungen sind noch immer sehr stark nachgefragt. Nicht zuletzt, weil in diesen Quartieren erhebliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Wir sind stolz auf diese Gebäude.

Der Kreislauf aus Erhaltungsinvestitionen, Modernisierung und Neubau ist zentral für die HANSA und für alle Wohnungsbaugenossenschaften. Den wertvollen Bestand sichern und gleichzeitig Bestand für die Zukunft zu bauen entspricht den Grundprinzipien des genossenschaftlichen Handelns. Bei der Quartiersentwicklung im Dudenweg ist für alle sichtbar, wie das Prinzip der Nachhaltigkeit in einem Wohnumfeld aus den 50er/60er Jahren umgesetzt wird.

Instandhaltungen und Modernisierungen sind bei der HANSA keine Einzelfälle, sondern Handlungsprinzip. Wenn eine Maßnahme im eigenen Quartier auch einmal mit Einschränkungen und Unannehmlichkeiten verbunden sein mag, so ist sie doch immer ein Zeichen, dass investiert und damit die Zukunftsfähigkeit sichergestellt wird. Das ist Nachhaltigkeit.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit betrifft aber nicht nur die Wohngebäude der HANSA. Die Genossenschaft und ihre Mitglieder strahlen das Prinzip auch in die Stadt und die Stadtteile aus. Der Nachbarschaftsfonds der HANSA, an dessen Entstehung der Aufsichtsrat mitgewirkt hat, ist ein gutes Beispiel für Nachhaltigkeit und Engagement in der Stadt und für die Stadt. So hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 wieder gezeigt, dass es einen Unterschied macht, dass es in Hamburg einen bedeutenden Anteil von Wohnungen von Genossenschaften gibt.

Nachhaltigkeit ist auch in der Satzung der HANSA für den Aufsichtsrat selbst festgeschrieben. Von den neun Mitgliedern werden jedes Jahr drei neu gewählt. So ist sichergestellt, dass der Aufsichtsrat immer handlungsfähig ist, die erforderliche Erfahrung nicht verlorenght und gleichzeitig Erneuerung gewährleistet wird.

Auch im Jahr 2019 ist der Wohnungsmarkt in Hamburg durch eine angespannte Situation gekennzeichnet.

Es gibt weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der ein knappes Angebot gegenübersteht. Die Leerstandsquote ist nach wie vor sehr niedrig.

Die HANSA ist seit Jahren unverändert ein verlässlicher Partner im Hamburger Bündnis für das Wohnen. Sie 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 nach wie vor deutlich unter dem Niveau des Hamburger Mietenspiegels.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2019 viele Initiativen zum Bau neuer Quartiere unterstützt. Genannt werden sollen hier die Neubauprojekte Baakendocks in der HafenCity, Strandkai in Sichtweite zur Elbphilharmonie, Haferblöcken am Öjendorfer Park und das Pergolenviertel in Nachbarschaft zum Stadtpark mit insgesamt drei Baufeldern. Hier baut die HANSA vielfältige Quartiere für die Zukunft.

Der Aufsichtsrat hat die umfangreichen Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, Instandhaltung und Modernisierung begleitet. Die Pflege unseres Bestandes und dessen Anpassung an geänderte Bedürfnisse unserer Mitglieder (Stichwort demografischer Wandel) machen kontinuierliche Investitionen auf hohem Niveau 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 zurückliegenden Jahren die kontinuierlichen organisatorischen Veränderungen im Unternehmen begleitet. Es zeigte sich, dass die notwendigen Weichen rechtzeitig gestellt wurden und die HANSA gut für die Zukunft gerüstet ist.

Dies gilt auch für die Strategie und Umsetzung der Digitalisierung des Unternehmens, die kontinuierlich und planvoll voranschreitet.

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. Das bedeutet, dass sie dabei die Möglichkeit erhalten, ihre Stärken und Kompetenzen auszubauen und zum Wohle der Mitglieder einzusetzen.

Auch im Jahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat den zahlreichen Herausforderungen gestellt, die sich aus den weiterhin gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau, der verstärkten Nachfrage nach Bauleistungen mit gestiegenen Baupreisen 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 2019 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. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 ergänzend in gesonderten Sitzungen getagt.

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 2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden 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 2019 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 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 2020
Der Vorsitzende

Thomas Müller

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 Wirtschafts- und Finanzplans, dem Bericht der Innenrevision, der Geschäfts- und Risikostrategie, mit Controlling und Liquiditätsentwicklung sowie Themen der Unternehmenskommunikation.

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

Der Prüfungsausschuss hat dabei 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



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 Iyiköy
IT-Berater –
Prüfungsausschuss,
Mitgliederausschuss



Enno Bruns
Bankkaufmann –
Prüfungsausschuss,
Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss
für Aufsichtsratswahl



Ursula Schütt-Burmester
(stellv. Schriftführerin)
Fachbuchhändlerin,
Kauffrau – Prüfungs-
ausschuss, Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss
für Aufsichtsratswahl



Stefanie Doering
Diplom-Kauffrau –
Prüfungsausschuss,
Mitgliederausschuss

1. Grundlagen der Genossenschaft

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2019 über 9.761 eigene Wohnungen, 78 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.852 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 zum zehnten Mal in Folge gekennzeichnet durch ein Wirtschaftswachstum. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich nach ersten vorläufigen Berechnungen insbesondere in Hamburg ein reales Wirtschaftswachstum von 2,2 %, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg für das Jahr 2019 deutlich über dem Bundesdurchschnitt von nur 0,6 %.

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

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 133.000 Menschen auf insgesamt rund 1.988.000 Einwohner aus.

Derzeit gibt es in Hamburg rund 956.000 Wohnungen. Hiervon sind rund 75 % vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Im Jahr 2019 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen erneut 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 2018 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 allein-erziehenden Elternteil.

Im Jahr 2040 werden rund 28 % der Hamburger Bevölkerung jedoch auch über 60 Jahre alt sein. Insbesondere die Zahl der 80-Jährigen und Älteren wird in Hamburg laut Prognose der Statistikämter bis 2040 um mehr als ein Drittel ansteigen. Die stärkste Gruppe stellen in Hamburg mit 55 % weiterhin die Einpersonenhaushalte dar. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote bis zu 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 kaum vorhanden und resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden auch weiterhin hohe Vermietungsquoten erwartet.

2.2. Geschäftsverlauf

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	52.700	52.700	52.200
Instandhaltungsaufwendungen	23.100	23.700	20.100
Zinsaufwendungen	6.500	6.100	6.600
Jahresüberschuss	5.500	5.400	8.200

Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant. Insgesamt verlief das Geschäftsjahr plangemäß und endete mit einem Jahresüberschuss von 5,4 Mio. €.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 23,7 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2019	2018
Instandhaltungsaufwand		
Aufwand in T€	23.700	20.100
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	3,07	2,62

Modernisierungen

Durch umfangreiche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 4,2 Mio. €.

Diese entfielen auf umfassende Modernisierungen von 105 Wohnungen in 3 Gebäuden im Rahmen der Quartiersentwicklung in Hamburg-Billstedt. Die übrigen Kosten entfielen im Wesentlichen auf Planungsleistungen für noch nicht begonnene Modernisierungen von Gebäuden mit insgesamt 76 Wohnungen.

Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen im Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von Planung, Errichtung und Fertigstellung unserer Neubauvorhaben geprägt.

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

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 1 Gewerbeeinheit. Die Wohnungen wurden im Januar 2020 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. Dies wird voraussichtlich Ende 2020 sein.

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 werden 254 Unterkünfte für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen entstehen. Die HANSA beteiligt sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern. Die Reihenhäuser

wurden nach Fertigstellung im März 2020 an den sozialen Träger als Mieter übergeben.

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 das zweite Halbjahr 2020 geplant.

Im Jahr 2017 wurden der HANSA im Rahmen einer Konzeptvergabe insgesamt 3 Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel anhand gegeben. Nach dem Erwerb der ersten beiden Grundstücke im März 2019 konnte im Januar 2020 mit der Errichtung von 116 der insgesamt 153 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen und weiterer Gewerbeeinheiten begonnen werden. Das dritte Grundstück soll im ersten Quartal 2021 erworben werden.

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

Weiterhin wird zur 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 Quartierstiefgaragen errichtet.

Im November 2019 wurden die ersten 23 öffentlich geförderten Wohneinheiten fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Bereits im März 2020 wurde mit dem Rückbau der ersten Reihenhäuser begonnen.

Gleichzeitig werden umfangreiche Großmodernisierungen zur Entwicklung der Bestandsgebäude durchgeführt.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. € auf 30,2 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

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

verzeichnen. Die Ertragslage der Genossenschaft wurde dadurch nachhaltig gestärkt und ermöglichte uns, die Instandhaltung des Hausbesitzes auf hohem Niveau fortzusetzen.

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen planmäßig. Mit dem Erwerb zusätzlicher Grundstücke konnten unsere Bestände um attraktive Lagen erweitert werden. Gleichzeitig wurden unsere Neubau- und Modernisierungsplanungen vorangebracht.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	417.924,5	92,8	391.341,8	89,6	26.582,7
Umlaufvermögen	32.494,2	7,2	45.458,4	10,4	-12.964,2
Gesamtvermögen	450.418,7	100,0	436.800,2	100,0	13.618,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	164.651,8	36,6	159.346,3	36,5	5.305,5
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.807,9	1,7	7.751,7	1,8	56,2
langfristige Spareinlagen	27.213,5	6,0	28.265,3	6,5	-1.051,8
langfristige Darlehen	221.847,8	49,3	213.132,7	48,8	8.715,1
Langfristiges Fremdkapital insgesamt	256.869,2	57,0	249.149,7	57,1	7.719,5
kurzfristige Rückstellungen	2.500,3	0,5	2.725,1	0,6	-224,8
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	26.397,4	5,9	25.579,1	5,8	818,3
Kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	28.897,7	6,4	28.304,2	6,4	593,5
Gesamtkapital	450.418,7	100,0	436.800,2	100,0	13.618,5

Das Anlagevermögen beträgt 92,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %.

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

Das Eigenkapital nahm um 5,3 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 5,4 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 1,1 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,2 Mio. € zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 36,5 % im Vorjahr auf 36,6 % Ende 2019 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insgesamt um 7,7 Mio. € durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen und eine Verminderung der Spareinlagen aus.

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

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und unseren 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 hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2047.

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

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	5.399,7	8.175,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.461,0	9.364,6
Veränderung langfristiger Rückstellungen	56,2	558,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-27,3	-10,7
Cashflow nach DVFA/SG*	14.889,6	18.088,3
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-166,8	899,2
Veränderung sonstiger Aktiva	102,4	729,2
Veränderung sonstiger Passiva	818,1	-428,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	-594,5	-594,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.861,0	6.304,5
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-163,0	-182,7
Ertragsteueraufwand	232,7	376,7
Ertragsteuerzahlungen	-290,7	-540,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.688,8	24.651,3
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-36.263,5	-20.874,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-308,4	-1.532,1
Einzahlungen aus Kapitalrückzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen	353,7	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	49,8	14,7
Einzahlungen auf die Bausparverträge	-156,2	-155,0
Erhaltene Zinsen	12,2	-17,1
Erhaltene Beteiligungserträge	182,6	170,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-36.129,8	-22.394,9
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	1.096,2	938,6
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	31.921,2	21.276,1
Planmäßige Tilgungen	-9.423,6	-8.730,2
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-13.754,8	-2.456,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	248,2	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	594,5	594,5
Gezahlte Zinsen	-5.873,2	-6.287,4
Gezahlte Dividende	-1.190,3	-1.149,3
Veränderung langfristiger Sparmittel	-1.051,8	-1.624,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.566,4	2.560,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-12.874,6	4.817,2
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-12.874,6	4.817,2
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	18.501,7	13.684,5
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	5.627,1	18.501,7

* 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 152,2 T€

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2019 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Es verbleibt ein Cashflow in Höhe von 4,2 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.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvalutierungen für Neubauten (12,3 Mio. €) und

Modernisierungen (6,1 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (13,5 Mio. €) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen sind keine zusätzlichen Darlehen vorgesehen. Für eventuelle Liquiditätspässe steht eine Kreditlinie in Höhe von 10,0 Mio. € zur Verfügung, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes nicht in Anspruch genommen wurde.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	8.802,6	11.614,4	-2.811,8
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.762,9	-1.419,5	-343,4
Finanzergebnis	-2,3	67,3	-69,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.775,3	-1.927,8	152,5
Neutrales Ergebnis	370,3	218,0	152,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-232,7	-376,7	144,0
Jahresüberschuss	5.399,7	8.175,7	-2.776,0

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes. Die Aufwendungen für die Instandhaltung wurden gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Mio. €

erhöht und wirkten sich deutlich auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung aus.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	36,6	36,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	5,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,69	6,64
Investitionen im Bestand p. a.	€/m ²	43,39	35,69
Mietausfallquote	%	1,6	1,4
Fluktuationsquote	%	7,3	6,7
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	29,0	28,7
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	2,6	2,8

Die durchschnittlichen Netto-Kalmmieten betragen 2019 im frei finanzierten Wohnungsbestand 6,97 €/m² nach 6,89 €/m² im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen unverändert 5,95 €/m². Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand liegen in Hamburg mit 8,66 €/m² deutlich über den genossenschaftlichen Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft übernimmt gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Dies zeigt sich nicht nur in angemessenen Nutzungsgebühren und dem vielseitigen Engagement in den Quartieren und den Nachbarschaften, sondern auch in dem mit 24 % hohen Anteil unseres Wohnungsbestandes, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt in Hamburg bei nur 7,9 %.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Im Frühjahrsgutachten sagen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2020 die schwerste Rezession seit der Finanz- und Wirtschaftskrise vor mehr als zehn Jahren voraus. Deutschland bringt jedoch gute Voraussetzungen mit, den wirtschaftlichen Einbruch zu verkraften und langfristig wieder das wirtschaftliche Niveau zu erreichen, das sich ohne die Krise ergeben hätte.

Dennoch können die Auswirkungen einer tiefen Rezession und höherer Arbeitslosenzahlen nicht vollumfänglich eingeschätzt werden; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der zeitlichen Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Weiterhin rechnen wir mit Verzögerungen bzw. dem Ausfall von geplanten Mieteinnahmen.

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase werden nur in Einzelfällen Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Konditionen abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – auch mittels eines digitalen Analysetools – aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Diese sind aufgrund einer überwiegend gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Chancen sehen wir auch – unter Berücksichtigung der vorgenannten Pandemie – weiterhin im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. Soweit sich Grundstücke in attraktiver Lage akquirieren lassen, ist ein Neubau auch auf diesen Grundstücken denkbar. Um den Ergebnissen des Bestandsportfoliomanagements gerecht zu werden, wird insbesondere der eigene Wohnungsbestand auf angemessene Nachverdichtung hin überprüft. Für nicht mehr zukunftsfähige Bestandsgebäude werden sinnvolle Nachnutzungen mit Wohnungsneubau geprüft.

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

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.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

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

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 6,1 Mio. € erwartet. Das Ergebnis steht jedoch unter dem Vorbehalt kurzfristiger und nicht planbarer Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	55.100	52.700
Instandhaltungsaufwendungen	24.600	23.700
Zinsaufwendungen	6.000	6.100
Jahresüberschuss	6.100	5.400

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

Hamburg, den 28.04.2020

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2019



1. Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	4.050,80
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	362.150.699,02		353.107.138,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.389.072,48		2.700.296,67
3. Grundstücke ohne Bauten	13.584.972,29		2.729.447,41
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.966,08		7.711,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.973,15		284.134,02
6. Anlagen im Bau	30.324.556,30		25.544.412,04
7. Bauvorbereitungskosten	6.174.939,57	414.919.178,89	3.914.087,66
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.001.722,10		3.047.007,41
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.005.274,10	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		417.924.452,99	391.341.837,70
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		16.442.845,24	16.151.162,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	217.076,83		221.907,79
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.947,42		0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	163.028,38		182.666,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.774.101,91	2.292.154,54	2.425.064,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.627.105,28		18.501.664,01
2. Bausparguthaben	8.132.094,26	13.759.199,54	7.975.883,32
Bilanzsumme		450.418.652,31	436.800.186,94

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	592.550,00		574.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	31.781.550,00		30.766.250,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 28.250,00 €/Vorjahr:26.900,00 €	105.750,00	32.479.850,00	42.850,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	16.335.000,00		15.795.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	114.602.000,00	130.937.000,00	110.971.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.275,22		5.901,14
2. Jahresüberschuss	5.399.700,79		8.175.712,08
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.171.000,00	1.234.976,01	-6.985.000,00
Eigenkapital insgesamt		164.651.826,01	159.346.313,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.807.919,00		7.751.721,00
2. Steuerrückstellungen	48.000,00		106.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.452.264,56	10.308.183,56	2.619.090,10
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	178.294.380,47		164.814.267,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.553.458,03		48.318.465,78
3. Spareinlagen	30.237.239,63		31.405.916,56
4. Erhaltene Anzahlungen	17.380.909,74		17.118.297,50
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	197.848,86		132.508,77
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.168.135,90		4.526.413,91
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 38.364,02 €/Vorjahr: 25.745,42 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Geschäftsjahr: 0,00 €/Vorjahr: 3.428,12 €	379.409,84	275.211.382,47	378.819,32
D. Rechnungsabgrenzungsposten		247.260,27	282.373,18
Bilanzsumme		450.418.652,31	436.800.186,94

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.506.373,75		68.709.912,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.564,92	69.637.938,67	84.863,85
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		291.682,36	195.385,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		107.029,33	123.931,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.600.223,51	1.472.307,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.885.279,91		31.137.395,19
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.983,88	34.898.263,79	12.516,89
Rohergebnis		36.738.610,08	39.436.489,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.436.820,46		7.071.829,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 603.385,65 €/Vorjahr: 962.534,15 €	2.042.482,39	9.479.302,85	2.288.703,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.460.951,51	9.364.615,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.996.353,69	3.515.002,61
9. Erträge aus Beteiligungen		163.028,38	182.666,25
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		175,78	175,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		87.510,96	78.205,72
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 220.856,58 €/Vorjahr: 242.656,60 €		6.120.424,45	6.565.836,95
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		232.728,85	376.699,14
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.699.563,85	10.514.851,21
15. Sonstige Steuern		2.299.863,06	2.339.139,13
16. Jahresüberschuss		5.399.700,79	8.175.712,08
17. Gewinnvortrag		6.275,22	5.901,14
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.171.000,00	6.985.000,00
19. Bilanzgewinn		1.234.976,01	1.196.613,22

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 abgezinnten 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 2019 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	2–10 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 Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5% p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen

10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (im Vorjahr 3,20 %) zum 31.12.2019 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 703 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				
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	693.364,10	0,00	0,00	0,00	693.364,10
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.415.036,18	4.496.884,40	44.332,52	13.584.494,39	604.452.082,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	2.729.447,41	10.638.697,20	0,00	216.827,68	13.584.972,29
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	399.923,09	0,00	0,00	0,00	399.923,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.886.566,97	133.461,08	288.899,91	0,00	1.731.128,14
Anlagen im Bau	25.544.412,04	17.768.774,07	0,00	-12.988.629,81	30.324.556,30
Bauvorbereitungskosten	3.914.087,66	3.073.544,17	0,00	-812.692,26	6.174.939,57
Sachanlagen gesamt	629.217.938,85	36.111.360,92	333.232,43	0,00	664.996.067,34
Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.047.007,41	308.382,35	353.667,66	0,00	3.001.722,10
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	3.050.559,41	308.382,35	353.667,66	0,00	3.005.274,10
Anlagevermögen insgesamt	632.961.862,36	36.419.743,27	686.900,09	0,00	668.694.705,54

	Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2019		
	€	€	€	€	€	€	€
	689.313,30	4.050,80	0,00	0,00	693.364,10	0,00	4.050,80
	233.307.898,02	9.023.485,41	30.000,00	0,00	242.301.383,43	362.150.699,02	353.107.138,16
	5.580.109,79	311.224,19	0,00	0,00	5.891.333,98	2.389.072,48	2.700.296,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.584.972,29	2.729.447,41
	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
	392.211,56	2.745,45	0,00	0,00	394.957,01	4.966,08	7.711,53
	1.602.432,95	119.445,66	280.723,62	0,00	1.441.154,99	289.973,15	284.134,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.324.556,30	25.544.412,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.174.939,57	3.914.087,66
	240.930.711,36	9.456.900,71	310.723,62	0,00	250.076.888,45	414.919.178,89	388.287.227,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.001.722,10	3.047.007,41
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.005.274,10	3.050.559,41
	241.620.024,66	9.460.951,51	310.723,62	0,00	250.770.252,55	417.924.452,99	391.341.837,70

Jahresabschluss 2019



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

Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten für den Erwerb von 2 Grundstücken im Quartier Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Mit Fertigstellung wurden 2 Bauvorhaben mit insgesamt 43 Wohnungen in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

Die Zu- und Abgänge bei den Beteiligungen betreffen Kapitalzuführungen und Kapitalrückzahlungen an und von der HaRo GmbH 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	217.076,83 (221.907,79)	61.806,81 (52.394,85)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.947,42 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	163.028,38 (182.666,25)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.774.101,91 (2.425.064,99)	828.268,79 (1.368.068,36)
Gesamtbetrag	2.292.154,54 (2.829.639,03)	890.075,60 (1.420.463,21)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2019 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2019 €
Gesetzliche Rücklagen	15.795.000,00	540.000,00 (820.000,00)	16.335.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	110.971.000,00	3.631.000,00 (6.165.000,00)	114.602.000,00

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

Leistungsabgrenzung	907 T€
Jubiläen der Mitarbeiter	528 T€
unterlassene Instandhaltung	320 T€
Verwaltungskosten u. a.	238 T€
Hausbewirtschaftung	195 T€
Urlaubsabgrenzungen	185 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	178.294.380,47 (164.814.267,60)	9.077.275,10 (7.589.456,62)	38.299.913,85 (31.925.876,95)	130.917.191,52 (125.298.934,03)	178.294.380,47 (164.814.267,60)	GPR* GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.553.458,03 (48.318.465,78)	1.614.649,47 (1.989.672,04)	7.008.728,25 (7.226.752,14)	34.930.080,31 (39.102.041,60)	43.553.458,03 (48.318.465,78)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.380.909,74 (17.118.297,50)	17.380.909,74 (17.118.297,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	197.848,86 (132.508,77)	197.848,86 (132.508,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.168.135,90 (4.526.413,91)	5.168.135,90 (4.526.413,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	379.409,84 (378.819,32)	379.409,84 (378.819,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	244.974.142,84 (235.288.772,88)	33.818.228,91 (31.735.168,16)	45.308.642,10 (39.152.629,09)	165.847.271,83 (164.400.975,63)	221.847.838,50 (213.132.733,38)	

* GPR = Grundpfandrechte

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	6.325.061,06	6.003.641,65
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	23.912.178,57	25.402.274,91
Spareinlagen insgesamt	30.237.239,63	31.405.916,56

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit (18.446 T€) sowie durch Umschuldungen (2.817 T€) auch zulasten der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen und Tilgungszuschüsse (7.783 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich um planmäßige Tilgungen, Rückzahlungen und Umschuldungen (4.765 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 16.212 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 21.063 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch Kosten der Mitgliederbetreuung von 555 T€. Darüber hinaus sind 214 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 641 T€ aus Versicherungsentschädigungen. Darüber hinaus sind 247 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 126 T€ aus weiteren Erträgen 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 271 T€ (Vorjahr: 254 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 43.722 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 2 bis 108 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.375 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	40,25	(37,50)	13,25	(14,25)
Technische Mitarbeiter	16,00	(14,75)	2,25	(2,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	54,25	(55,00)	12,00	(11,25)
Gesamt	110,50	(107,25)	27,50	(27,50)

Außerdem wurden durchschnittlich 6,00 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2019	13.400
Zugang	472
Abgang	380
31.12.2019	13.492

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.015 T€ vermehrt.

Jahresabschluss 2019

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,92 % beteiligt.

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 Aufsichtsrats.

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 Aufsichtsrats:

Thomas Müller (Vorsitzender)
 Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender)
 Jan Balcke
 Enno Bruns
 Boris Decker
 Heike Dittwald
 Stefanie Doering (ab 17.06.2019)
 Sersun Gökmen Iyiköy
 Ursula Schütt-Burmester
 Ilse Stiehl (bis 17.06.2019)

	€
4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.228.846,00
Vortrag auf neue Rechnung	6.130,01

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag:

Seit Anfang 2020 breitet sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit und mit hoher Geschwindigkeit aus. Auch in Hamburg, dem Geschäftsgebiet der Genossenschaft, führt die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Die Genossenschaft rechnet mit Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und insbesondere der Verzögerung bzw. dem Ausfall von geplanten Mieteinnahmen in derzeit nicht einschätzbarer Höhe. Die konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2020 sind zurzeit noch nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar.

Weitere 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.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24.03.2020 wurden 540.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 3.631.000,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 6.275,22 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.234.976,01 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

Hamburg, den 24.03.2020

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


 Jana Kilian


 Dirk Hinzpeter

9.761 HANSA Wohnungen beleben Hamburg.

Altona

Altona ___249
 Osdorf ___54
 Ottensen ___197

Eimsbüttel

Lokstedt ___127

Nord

Barmbek ___685
 Dulsberg ___733
 Hohenfelde ___101
 Winterhude ___187

Wandsbek

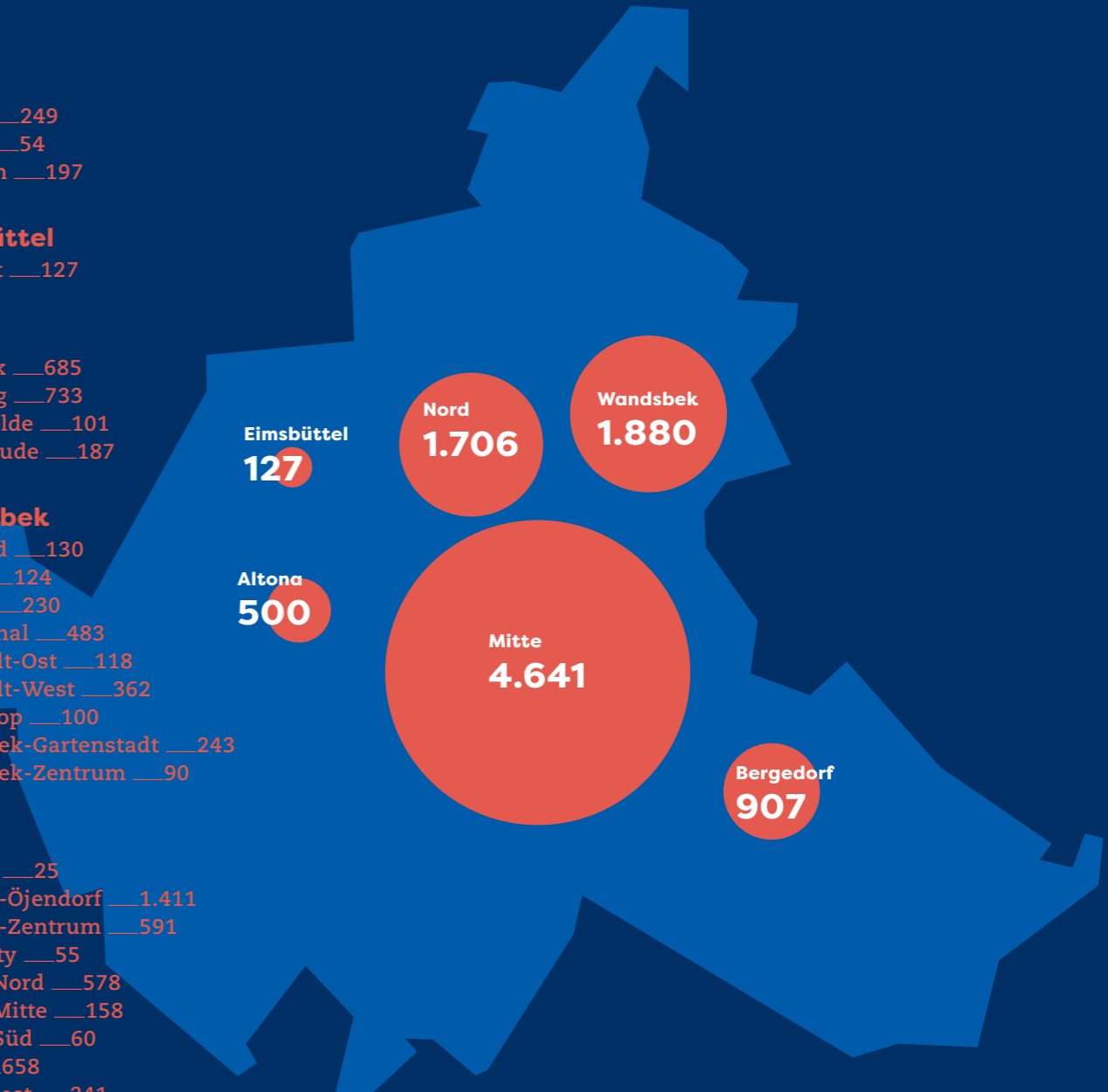
Bramfeld ___130
 Eilbek ___124
 Jenfeld ___230
 Marienthal ___483
 Rahlstedt-Ost ___118
 Rahlstedt-West ___362
 Steilshoop ___100
 Wandsbek-Gartenstadt ___243
 Wandsbek-Zentrum ___90

Mitte

Altstadt ___25
 Billstedt-Öjendorf ___1.411
 Billstedt-Zentrum ___591
 Hafencity ___55
 Hamm-Nord ___578
 Hamm-Mitte ___158
 Hamm-Süd ___60
 Horn ___658
 Horn-Geest ___341
 Mümmelmannsberg ___204
 Rothenburgsort ___343
 St. Georg ___56
 St. Pauli ___161

Bergedorf

Bergedorf ___104
 Lohbrügge ___402
 Allermöhe-West ___158
 Allermöhe-Ost ___243



Stand 31.12.2019

Impressum

Redaktion

Text und Konzeption
Oliver Mütterthies
www.mueterthies.de

HANSA
Baugenossenschaft eG

Gestaltung


Jessica Güngör
www.jessica-guengoer.de

Produktion

Reinzeichnung, Bildbearbeitung
und Produktion
Krogmann-Giebelstein GmbH
www.kro-gi.de

Fotografie

Gettyimages.com__Titel, 26–27, 28–29
Robert Schlossnickel__s. 11, 13–15, 16–17, 32–45
coido architects__s. 15 oben
Hertha Hurnaus__s. 12
Nicole Malonnek__s. 5, 51

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

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

HANSA

Baugenossenschaft eG

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

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

Geschäftssitz

Hamburg

Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

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

