

**Ein Zuhause
für das Wir.**



HANSA
BAUGENOSSENSCHAFT

Kennzahlen

9.774
Wohnungen

	2020	2019
Wohnungen	9.774	9.761
Neubautätigkeiten	25,9 Mio. €	32,3 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	26,8 Mio. €	28,9 Mio. €

13.547
Mitglieder

	2020	2019
Anzahl der Sparer	1.375	1.379
Spareinlagen	31,0 Mio. €	30,2 Mio. €

	2020	2019
Bilanzsumme	477,5 Mio. €	450,4 Mio. €
Jahresüberschuss	7,7 Mio. €	5,4 Mio. €
Eigenkapital	171,7 Mio. €	164,7 Mio. €

26,8 Mio. €
Modernisierung
& Instandhaltung

	2020	2019
Mitglieder	13.547	13.492
Geschäftsguthaben	33,1 Mio. €	32,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	36,0 %	36,6 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	72,1 Mio. €	69,5 Mio. €

31,0 Mio. €
Spareinlagen

Inhalt



4-9

Die Zukunft städtischen Wohnens ist auch die Zukunft der Genossenschaften.

Die Vorstände im Gespräch.

10-17

Noch nie haben wir so viel Zeit in unseren Wohnungen verbracht.

Das Zuhause in der Pandemie.

18-21

Nah an den Mitgliedern, auch aus der Distanz.

Kundenbetreuung unter Corona-Bedingungen.

22-23

Zusammenarbeit in Corona-Zeiten.

Ganz schnell musste sich die HANSA neu organisieren. Was passierte genau?

24-29

Ein Zuhause für die Wir-Kultur.

Trendforscher Dr. Daniel Dettling über die Zukunft von Wohnen, Stadt und Genossenschaft.

30-37

Zuhause in Quartier und Nachbarschaft.

Engagement, Initiativen, Aktionen.

38-47

Wir geben Menschen ein Zuhause.

Neubauten, Sanierungen, Instandhaltungen.

48-51

Bericht des Aufsichtsrats

52-61

Lagebericht

62-72

Jahresabschluss 2020

73

Wohnungsbestand

74-75

Impressum

Die Zukunft städtischen Wohnens ist auch die Zukunft der Genossenschaften.

Corona stellt die HANSA vor kurzfristige Herausforderungen und macht langfristige Trends stärker sichtbar. Was bedeutet das für unsere Genossenschaft? Fragen an das Vorstandsteam Jana Kilian und Dirk Hinzpeter.

Vor einem Jahr leiteten wir dieses Gespräch ein mit den Auswirkungen der Pandemie auf die HANSA. Wie steht die HANSA heute da?

____Jana Kilian
Keiner hätte sich wirklich vorstellen können, dass wir Mitte dieses Jahres dieser Pandemie immer noch so viel Aufmerksamkeit schenken müssen. Aber wir dürfen nicht müde werden bei unseren Bemühungen, Corona so gut wie möglich einzudämmen.

Zwischenzeitlich ist die Organisation, sind die Mitarbeiter*innen daran gewöhnt, in und mit dieser Ausnahmesituation zu arbeiten. Unseren Service für die Mitglieder konnten wir in vielerlei Hinsicht in gewohnter Weise aufrechterhalten. Unsere Erreichbarkeit zum Beispiel lag trotz überwiegender Arbeit im Homeoffice bei rund 95 Prozent. Hier konnten wir uns zum vergangenen Jahr sogar noch verbessern.

Was hat sich verändert, in den Abläufen, in der Zusammenarbeit?

____Jana Kilian
Zum einen hat der vielzitierte Digitalisierungsschub auch bei uns stattgefunden. Zwar waren wir schon vor der Pandemie technisch gut ausgerüstet. Dennoch ist es erstaunlich, wie schnell sich alle auf das Homeoffice umstellen konnten.

Diesen Schwung wollen wir mit in die Zukunft nehmen und unsere Prozesse weiter verbessern. Bereits umgesetzt haben wir die digitale Rechnungsbearbeitung, für immerhin rund 12.000 Rechnungen jedes Jahr. Nächste Projekte betreffen die Mitglieder- und Interessentenkommunikation, die wir noch einfacher und nutzerfreundlicher gestalten wollen.

Für die Zusammenarbeit gilt, dass der kollegiale Umgang bei der HANSA sicher geholfen hat, die neuen Herausforderungen anzunehmen. Dazu gehört auch die Mitarbeiterführung aus der Distanz. Wenn die persönliche Begegnung durch Telefonie und Videokonferenzen ersetzt wird, sind Vertrauen, Transparenz und Empathie umso wichtiger. Die einzelnen Arbeitsteams haben vieles selbstständig organisiert und entschieden, ohne unsere bestehenden Organisationsregeln auszuhebeln. Hier haben wir alle dazugelernt.

Inwieweit bewährt sich genossenschaftliches Wohnen und Leben gerade in dieser Zeit?

_____ Jana Kilian

Die Orientierung am Gemeinwohl gewinnt besonders dann an Bedeutung, wenn sich die „äußeren“ Verhältnisse verschlechtern – so wie in den vergangenen Monaten. Das Wichtigste ist sicher die Gewissheit der Mitglieder darüber, dass sie dauerhaft, sicher und finanziell kalkulierbar in ihrer Wohnung leben können. Im Zusammenhang mit



coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten haben wir vielfach Hilfeleistung angeboten, zum Beispiel kostenlose Ratenzahlungen. Tatsächlich verzeichnen wir für das Geschäftsjahr 2020 weniger Forderungsausfälle als in den Vorjahren. Die vielen staatlichen Hilfen haben sicher auch dazu beigetragen.

Diese Sicherheit wiederum führt zu langjährigen Mietverhältnissen. Die Bewohnerstrukturen sind dadurch vielerorts sehr stabil und wirken positiv auf die Nachbarschaften und Quartiere. Man kennt sich und hilft einander. Die zahlreichen positiven Rückmeldungen unserer Mitglieder motivieren uns, auch in Zukunft Nachbarschaften weiter durch aktivierende Maßnahmen zu stärken und ein Gemeinschaftsgefühl zu erzeugen.

_____ Dirk Hinzpeter

Das wird auch immer wichtiger, denn – das zeigt die Pandemie ebenfalls – Einsamkeit wird zu einer enormen gesellschaftlichen Herausforderung. Die Frage ist: Haben wir Rezepte nicht nur für die 50-, 60- und 70-Jährigen, sondern auch für die 30-Jährigen? Und wie wollen die zukünftig Älteren wohnen? Über 50 Prozent der Haushalte in Hamburg sind Einpersonenhaushalte und nicht alle sind, gerade in dieser Zeit, mit dem Single-Leben glücklich.

Unser Bestand mit vielen Wohnungen aus den 60er und 70er Jahren ist nicht dafür aufgestellt, auf die Bedürfnisse der Zukunft einzugehen, denn in der damaligen Zeit lag der Fokus relativ klar auf der Familie mit vielleicht zwei Kindern. Wir müssen also den Wohnungsbestand und unsere Quartiere langsam fit machen für auch andere Wohn- und Lebensbedürfnisse. Das Wohnen in WGs, Alters-WGs, in sogenannten Cluster-Wohnungen, ist dabei ein wichtiger Baustein. Und wir können Themen verbinden: Auf der einen Seite haben wir die Notwendigkeit, unseren Wohnungsbestand in eine CO₂-Neutralität zu bringen. Auf der anderen Seite brauchen wir moderne Nutzungskonzepte entsprechend den sozialen Bedürfnissen.



Was sind das für konkrete Bedürfnisse? Was bedeuten sie für Planung und Quartiersentwicklung?

_____ Dirk Hinzpeter

Das Pergolenviertel in Baufeld 5 und 6 ist ja der Versuch, zwei Gebäude mit vielen Facetten darzustellen, mit Vernetzungen, mit Synergien für mehr Nachbarschaft. Das, aber noch

stärker ausgeprägt, ist der Schlüssel für die Quartiere der Zukunft.

Es reicht nicht mehr aus, 150 einzelne Wohnungen zu bauen. Wohnkonzepte wie sie zum Beispiel durch Cluster-Wohnungen für Wohngemeinschaften entstehen, können einen positiven Beitrag gegen Vereinsamung leisten. Die Bewohner*innen sind quasi eingebunden in eine WG-Landschaft, diese ist aber modern und qualitativ weitergedacht. Es gibt Gemeinschaftsflächen zum Kochen, Essen und Wohnen, aber auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten in Form einer kleinen Wohnung mit Bad, einer kleinen Pantry, in reduzierter Fläche. In Wien und Zürich etwa funktioniert das wunderbar.

Darin liegt ja auch die Herausforderung, dass die wirkungsvolle Entwicklung nur mit den Neubauten passieren kann. Oder lässt sich auch Altbestand flexibel nutzen?

____Dirk Hinzpeter
Langfristig kommen wir nicht umhin, Altbestand teilweise auch abzubauen. Das braucht Mut. Aber es ist für die Quartiere auch die Chance, mehr möglich zu machen als in den 50er oder 60er Jahren. Vielleicht ist eine Fläche mit Pflegebad als Stützpunkt einer Pflegeeinrichtung im Quartier sinnvoll? Das könnte vielen Menschen helfen, die jetzt in dem Alter sind und dort weiter wohnen möchten. Vielleicht ist es aber auch der Nachbarschaftstreff als Raum für viele Aktivitäten oder es wird ein Kindergarten in der Nachbarschaft benötigt. Wir können einfach mehr anbieten.

In Hohenfelde haben wir eine Fläche für eine Dementen-Tagespflege und eine Dementen-WG eingerichtet. Das bietet den Betroffenen und den Angehörigen eine unglaubliche Sicherheit und Entlastung. Das ist für mich ein Beispiel dafür, nicht

nur in Wohnungen zu denken, sondern ein bisschen diverser.

Um allen zu verdeutlichen, dass Genossenschaft ein soziales Projekt ist, und zwar ein unglaublich modernes, braucht es also Leuchttürme, Pilotprojekte ...?

____Dirk Hinzpeter
Ja, und das hätte auch den positiven Effekt der Integration: Wir müssen nicht immer alles perfekt hinstellen, sondern Räume für gemeinsame Gestaltung schaffen. Wir könnten zum Beispiel sagen: Die Außenanlagen werden nicht fertig geliefert, sondern wir machen eine Aktion daraus, damit sie so werden, wie die Mitglieder sich das wünschen.

Das ist vielleicht etwas weniger perfekt, ganz sicher aber schafft es mehr Gemeinschaft und über das gemeinsame Erlebnis verbinden sich alteingesessene Bewohner*innen mit neu hinzugezogenen. Wir brauchen diese dadurch entstehende Eigenverantwortung und -initiative in der Genossenschaft – und vielleicht auch in der Gesellschaft.

Wie meinen Sie das?

____Dirk Hinzpeter
Durch mehr Freiraum entsteht ja nicht unbedingt mehr Gefahr. Es gibt auch eine große Chance. Eigenverantwortlich Ziele erreichen zu können, setzt in der Regel viel positive Energie frei. Heute gibt es ein fast nicht zu überblickendes Regelwerk, das uns bei Neubauten stark limitiert, auch angesichts der CO₂-Themen. Ein Beispiel: Dass wir Dächer mit einer Photovoltaikanlage versehen und die Mitglieder diesen günstigen Solarstrom nutzen können, ist durch viele lähmende Regeln gebremst, die wie ein Korsett die Möglichkeit grünen Stroms einschnüren. Wir brauchen mehr Spielraum, und das nicht nur hier.

____Jana Kilian
Tatsächlich stoßen wir bei der Umsetzung von Ideen häufig an regulatorische Grenzen, sei es im Bau-, Miet- oder Handelsrecht. Gerade im Neubau mussten wir in den letzten Jahren einen langen Atem mitbringen. Von der Planung bis zur Fertigstellung von neuen Bauvorhaben vergingen nicht selten fünf bis zehn Jahre.

Dabei hat die Schaffung neuen Wohnraums gesellschaftlich weiterhin hohe Priorität. Allein die Entwicklung zum Single-Dasein – insbesondere auch in Hamburg – führt zu mehr Haushalten. Dazu gehen

die demografischen Prognosen für unsere Stadt bis zum Jahr 2040 von weiter wachsenden Einwohnerzahlen aus.

Auf beides müssen und wollen wir reagieren. Da sehen wir uns nicht nur unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, sondern auch der Stadt. Allerdings bleiben wir bei unserer Entscheidung, uns mehr auf unsere Bestandsquartiere zu fokussieren, da städtische Grundstücke weiterhin überwiegend nur im Erbbau-recht vergeben werden. Hier werden wir unseren Bestand kontinuierlich an die veränderten Anforderungen anpassen und neue Wohnungen und Wohnformen durch behutsame Nachverdichtung schaffen.

Abschließend können wir feststellen, dass wir uns weiterhin in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Die Zukunft städtischen Wohnens und Lebens ist auch die Zukunft der Genossenschaften. Beides wollen wir gestalten.

Noch nie haben wir so viel Zeit in unseren Wohnungen verbracht.

Das Zuhause in der Pandemie.
Eine Spurensuche aus dem Homeoffice.



Mittags ein Kuss von Kira.

____ Schule, Arbeit, Freizeit, Kultur, menschliche Begegnungen. Die Pandemie stellt viele Bereiche unseres Lebens auf den Kopf.

Wie verändert sich das Wohnen, wenn das Wohnzimmer zum Büro wird und die Küche zum Klassenzimmer, wenn sich der Aktionsradius für viele auf wenige Räume beschränkt? Wie gehen HANSA-Mitglieder damit um?

Diese Geschichte handelt nicht nur von Corona, sondern sie entsteht auch unter den Bedingungen der Pandemie. Die persönlichste Begegnung ist der Video-Chat, immerhin, solange die Datenrate der Internetverbindung das hergibt.

Erster Lockdown ab März 2020, Lockerungen, halbwegs unbeschwerter Sommer, rasant steigende Fallzahlen, Lockdown light ab November, Lockdown im Dezember. Das Jahr verlief in Wellenform. Dieser Bericht kann nur eine Momentaufnahme sein.

Die Lehmanns aus der HafenCity.

____ Der Autor sieht sich selbst auf dem Screen. Jetzt kommt ein Gesicht dazu. Es gehört Janine Lehmann. Die 34-Jährige, die im Online-Marketing tätig ist, verfügt über gesammelte Videokonferenzroutine. Das spürt man.

Zur dreiköpfigen Familie gehören auch Partner Maik (35) und die kleine Kira (2). Seit dem ersten Lockdown, also seit März 2020, arbeiten die beiden fast durchgängig zuhause. Konkret heißt das, am Küchentisch, denn über ein extra Arbeitszimmer verfügen die Lehmanns wie die meisten nicht. „Am Anfang war noch gar keinem



so richtig klar, was das bedeutet, das Kind zu betreuen und parallel zu arbeiten.“

„Diese Community ist so zusammengeschweißt, dass man sich jetzt gegenseitig hilft.“

Eingezogen im Dezember 2017 gehören die Lehmanns zu den ersten Mieter*innen des HANSA-Quartiers am Grasbrookpark. Typisch für viele neu errichtete Anlagen ist auch diese gekennzeichnet durch eine gewisse Homogenität: Viele sind in einem ähnlichen Alter, viele haben Kinder. „Allein in unserem Hausstrang gibt es sechs

Kinder von eins bis vier und ich habe auf fast alle schon aufgepasst. Und andersherum funktioniert das auch. Da entstehen Netzwerke. Das ist wirklich einzigartig.“ Diese sehr enge Art des nachbarschaftlichen Verbundes sei in Eilbek, wo die Lehmanns zuvor wohnten, nicht möglich gewesen, da die Bewohner*innenstruktur dort viel gemischerter ist.

Das Netzwerk am Grasbrookpark hatte schon vor Ausbruch der Pandemie Wurzeln geschlagen. Im Nachbarschaftstreff hatten sich von Beginn an viele Gruppen gebildet. Janine Lehmann selbst hat mit einer Nachbarin die Eltern-Kind-Gruppe ins Leben gerufen.

Wie hat die gegenseitige Hilfe unter Corona-Bedingungen funktioniert? Im Sommer war es auf jeden Fall einfacher. „Ich habe mir mit anderen Eltern die Kinder aufgeteilt und bin dann immer rausgegangen, als es warm war. Wir haben hier den Spielplatz vor der Tür.“



Im Wechsel also wurden die Kinder betreut, sodass die Eltern immerhin einige Stunden hatten, um im Homeoffice produktiv sein zu können. „Mein Mann und ich können nicht parallel arbeiten mit einem Kind von eineinhalb Jahren. Da musst du immer aufpassen.“

Auch am Grasbrookpark gab es den HANSA-Aufruf zu Nachbarschaftshilfe. „Bei uns war das gar nicht nötig“, berichtet Lehmann. Die gegenseitige Unterstützung erfolgt über direkte Begegnungen sowie über WhatsApp-Gruppen einzelner Stränge. Eine Gruppe erstreckt sich sogar über das gesamte Quartier.

Jetzt im Herbst und im Winter ist vieles schwieriger. Nachbarschaftstreffs sind geschlossen. Es

fehlen die Räume, draußen ist es kalt. „Ich kann keine drei Kinder mehr nehmen und auf den Spielplatz gehen, angesichts der Witterung.“

Nur ab und zu ist Kira in der Notbetreuung der Kita „Elbkinder“. Für die restliche Zeit teilen sich die Eltern die Betreuung auf. Für die Kleine ist es natürlich nicht nachvollziehbar, dass die Mutter im selben Raum am Tisch sitzt, aber ihr während der Arbeit nicht die volle Aufmerksamkeit schenken kann. Im Grunde können gerade viele Eltern weder ihren Kindern noch der Arbeit vollumfänglich gerecht werden.



Was macht das mit der Eltern-Kind-Beziehung?

„Da muss man eine gute Balance finden. Und natürlich tut mir das manchmal weh, wenn ich sage: ‚Nein, ich kann jetzt nicht‘, weil ich zum Beispiel in einem wichtigen Gespräch bin mit externen Partnern, auf Englisch. Zum Glück ist mein Mann da. Alleine würde ich das gar nicht packen. Aber es gibt natürlich auch Situationen, da gebe ich nach und dann wird gespielt. Das weiß der Arbeitgeber. Im Moment schafft man einfach nicht immer die einhundert Prozent.“

Und Kira? Spielt immer öfter Homeoffice, mit Spielzeug-Handy und -Laptop. Sagt, sie müsse jetzt arbeiten.

Die Partnerschaft hat sich darauf ausgerichtet, sich gegenseitig den Rücken zu stärken, alles zu organisieren und zu planen. „Wir sind ein bisschen wie Büro-Mates, obgleich wir ja keine

Kollegen sind. Insgesamt aber stärkt uns das auch, wir haben so viel Kontakt wie nie.“

Während ich mit Janine Lehmann spreche, wandert Ehemann Maik immer wieder durch den Hintergrund, die Kleine auf dem Arm. Jetzt stehen sie am Fenster und schauen auf die Norderelbe. Doch Kira möchte auch wieder zur Mutter.

Der Gedanke, dass Janine und Maik Lehmann demnächst wieder ins Büro gehen und Kira in die Kita – nach einem Jahr Homeoffice und Lockdown, nach einem Jahr permanentem Zusammensein – scheint fast unwirklich.

„Ich kann mir nicht vorstellen, meine Tochter nicht jeden Tag um mich zu haben, wie jetzt im Moment, sie morgens mit Papa aufwachen zu sehen, mittags einen Kuss zu bekommen. Das ist sehr wertvoll.“

Ein kleines Arbeitszimmer und große Flexibilität.

Familie Böckermann in Hasselbrook.

„Hören Sie mich?“ Verzweifelte Mimik auf beiden Seiten. Doch lieber telefonieren? Nein, denn plötzlich steht die Verbindung zum Video-Call. Vorläufig.

Juliane Böckermann sitzt in ihrem Arbeitszimmer, das eigentlich ein weiteres Kinderzimmer sein sollte. Sohn Karl ist dreieinhalb, der kleine Jakob gerade mal zehn Monate alt.

Spontan können wir sprechen, denn das Baby schläft und Karl ist in der Kita. Das wiederum ist seit einigen Tagen möglich, weil Vater Markus (34) systemrelevant im Energiesektor arbeitet. Wie hat die Familie das vergangene Jahr erlebt?

„Die Elternzeit hatten wir uns anders vorgestellt.“

„Bis zum siebten März 2020 waren wir noch auf Fuerteventura. Wir waren noch zu dritt. Es war total schön. Aber klar, Corona war schon Thema. Mein Mann sagte: ‚Du musst jetzt bestellen für den Laden.‘ Viel Ware kommt aus China und den USA.“

Es geht um das Geschäft der 34-Jährigen. Im „Malzimmer“ in Poppenbüttel können Kund*innen Geschirr-Rohlinge aussuchen und vor Ort eigenhändig bemalen.

Zurück aus dem Urlaub war die Kita schon geschlossen. Sechs Wochen später kam Jakob zur Welt. Markus Böckermann ging vier Monate in

Elternzeit. „Die hatten wir uns natürlich ganz anders vorgestellt: Familie besuchen, durch Deutschland reisen, Österreich, Schweiz, je nach Wetter, Lust und Laune.“

Mit der langen Zeit zuhause geriet auch bei den Böckermanns die Wohnung mehr in den Fokus. „Wir haben ein bisschen renoviert und ein Arbeitszimmer eingerichtet. Eigentlich hatten wir überlegt, dass das halbe Zimmer ein zweites für die Jungs werden könnte. Aber wir brauchten jetzt ein richtiges Arbeitszimmer – die Tür, die man zumacht und hinter der man seine Ruhe hat.“

Wie funktioniert das mit der Arbeit? Das Geschäft in Poppenbüttel schloss das erste Mal im März 2020. Es gibt dort sonst viel Kundenkontakt, oft finden hier Kindergeburtstage statt. Das alles ist ausgefallen, auch das wichtige Ostergeschäft. Kurzarbeit. Öffnung mit To-go-Verkauf. Starke Einschränkung des Weihnachtsgeschäfts. Schließung mit dem Dezember-Lockdown. So ungefähr war das Jahr.

„Meine Mitarbeiterin war zwei Tage im Geschäft, ich fahre an einem Tag hin. Ich kann aber nicht beide Kinder mitnehmen und ich kann auch nicht zuhause arbeiten“, beschreibt die Geschäftsfrau einen Teil der coronabedingten Herausforderungen.

Zurück ins Arbeitszimmer der Genossenschaftswohnung. Das nutzte vor allem Markus Böckermann nach Ablauf der Elternzeit. Dennoch: „Man schafft einfach nicht so viel, der Kleine will natürlich mal Hallo sagen und im Meeting hat gefühlt jeder mal ein Kind auf dem Schoß“, beobachtet Ehefrau Juliane.

Sie selbst ist froh über das Arbeitszimmer, auch wenn es natürlich nicht alle Probleme löst. E-Mails checken, die monatlichen Steuerunterlagen aufbereiten, Mitarbeiter*innen managen, Unterstützung beantragen – oft gibt es dafür nicht die nötige Ruhe.

Seit Herbst ist Markus Böckermann wieder bei seinem Arbeitgeber vor Ort. „Es ist gut, dass er mal ins Büro kommt und etwas anderes sieht. Und wenn ich in den Laden muss, ist er im Homeoffice und betreut nebenbei ein oder zwei Kinder.“ Aktuell arbeitet der Kundenserviceberater in Elternteilzeit 20 Stunden, das lässt Spielraum für Flexibilität. Und die ist unersetzlich, seit einem Jahr bei Familie Böckermann und fast überall.

Olympiavorbereitung im Wohnzimmer.

Clemens Wickler in Barmbek.

_____ In Hamburg scheint gerade der Frühling zu erwachen. Doch auf der „anderen Seite“ des Video-Calls ist es noch mal zehn Grad wärmer.

Wir erreichen Clemens Wickler auf Fuerteventura. Er geht dort seiner Arbeit nach und die heißt „trainieren, trainieren, trainieren“. Zusammen mit Julius Thole bildet er eines der Beachvolleyball Nationalteams und die beiden bereiten sich hier mit Trainer und Physiotherapeutin auf die Saison vor. Wickler gehört zu den erfolgreichsten Sportlern Deutschlands. Viermal Deutscher Meister, zweimal Beachvolleyballer des Jahres.

Ach ja, Clemens ist HANSA-Mitglied, Julius Thole auch, ebenso die Physiotherapeutin – und viele weitere Athlet*innen. Seit über 30 Jahren unterstützt die Genossenschaft den Olympia-Stützpunkt Hamburg/Schleswig-Holstein, indem sie den Aktiven Wohnraum zur Verfügung stellt. Im Zuge der Kooperation entstand auch ein Sportinternat. Im August 2018 erhielt die HANSA die Auszeichnung „Offizieller Förderer des Olympia-Stützpunktes“.

Fuerteventura kann also stattfinden, im vergangenen Jahr gab es auch einige Wettbewerbe und der Trainingsbetrieb in der Beachhalle in Dulsberg läuft auch, mit entsprechendem Hygienekonzept. Heute eigentlich ein „Privileg“, weiß Clemens die Situation durchaus zu schätzen.

Vor einem Jahr war das anders. „Kaum jemand konnte sich vorstellen, dass Corona solche Wellen schlägt. Dann ging alles ganz schnell, die Olympiaverschiebung und die Aussetzung der

World Tour.“ Im März jedoch war der gebürtige Starnberger nicht ganz fit, hatte eine Verletzung hinter sich. „Die Verschiebung hat mir sogar ein bisschen geholfen.“

Als dann erstmal alles geschlossen war, auch die Trainingsanlagen am Olympiastützpunkt, wurde die HANSA-Wohnung zum Kraftraum.

In der Regel 250 Tage pro Jahr unterwegs.

Zwei Zimmer, 55 qm in Barmbek-Nord. Clemens Wickler mag seine Wohnung, hier hat er mehr Platz als in der WG zuvor. Dieser Platz erfuhr nun eine neue Nutzung. „Man musste ein bisschen kreativ werden. Ein Rack aufstellen mit vielen Gewichten, Langhanteln, das geht hier einfach nicht. Wir haben dann das Stabilisierungstraining angepasst.“ Yogamatte, Kurzhanteln, Übungen mit dem Eigengewicht. Hinzu kamen Koordinationsübungen, einarmig, in verschiedenen Abfolgen mit dem Ball an der Wand. „Das ist vielleicht auch meinen Nachbarn ein bisschen auf die Nerven gegangen.“ Beschwer hat sich jedoch niemand, genutzt wurde eine Außenwand. Es ist natürlich etwas anderes, als in der Gruppe zu trainieren. „Im Kraftraum siehst du auch, wie die anderen sich schinden. Zuhause steht immer die Couch direkt daneben.“

Wie hat sich durch die Pandemie die Wahrnehmung und die Bedeutung der Wohnung verändert?

In einem „normalen“ Jahr, mit allen Turnieren, ist Clemens rund 250 Tage unterwegs, ist Zuhause-Sein also die Ausnahme. Das war jetzt definitiv anders – und die Räume sollten „einen Ticken

wohnlicher werden.“ So entstand ein Blumenbeet auf dem Balkon. Pflanzen, „die sonst eingehen würden“, fanden in die Wohnung, genauso wie „Deko-Accessoires“ und eine Dartscheibe.

Mehr Zeit zuhause bedeutet auch mehr Zeit in der Nachbarschaft. Er habe wirklich „gute Nachbarn“, sagt Clemens. Gegenseitige Hilfe wurde angeboten und insgesamt hat Corona dazu geführt, dass die „Hausgemeinschaft näher zusammengerückt“ ist. Das buchstäbliche „Zusammenrücken“ muss noch etwas warten, bis wir das Virus im Griff haben. Aber schon jetzt gibt es die Vorfreude auf ein Grillfest und es stehen Verabredungen zum Dart.



Nah an den Mitgliedern, auch aus der Distanz.

Mieterservice und Kundenbetreuung aus dem Homeoffice.



„Dass wir im Homeoffice sitzen, bemerken die Mitglieder kaum.“

Sarah Stille, HANSA-Mieterservice

____ Wie gelingt es dem Mieterservice und dem „Mein HANSA-Service“ auch unter Corona-Bedingungen für fast 13.500 Mitglieder da zu sein? Erstaunlich gut.

Die Verabredung zum Video-Call mit Sarah Stille steht. Dann die Absage. Sie kann heute doch nicht ins HANSA-Büro – dort hätte sie mehr Ruhe als zuhause. Ihr Mann ist krank, sie muss sich um die Kinder kümmern. „Können wir verschieben?“ Dieser Text jedoch muss zeitnah geschrieben werden. Und am Ende geht es dann doch, spontan aus dem Homeoffice, nach der Hausaufgabenbesprechung mit dem 7-jährigen Aaron.

Damit sind wir beim Thema: Homeoffice, Kinderbetreuung und Home-Schooling prägen nicht nur den Alltag vieler Mitglieder, sondern auch den der Mitarbeiter*innen unserer Genossenschaft. Dennoch funktionieren die Abläufe bei der HANSA grundsätzlich gut, berichten Sarah Stille (35), im Mieterservice für alle Themen rund um die Vermietung zuständig, sowie Ozan Mutlu (26), Teamleiter des „Mein HANSA-Service“.

Die Präsenz in der HANSA-Zentrale ist stark limitiert, zum Schutz der Mitarbeiter*innen, aber auch der Mitglieder. Rund 20 Personen arbeiten im Mieterservice, normalerweise sitzen zwei in einem Büro. Derzeit wird im Schichtbetrieb gearbeitet und im Büro soll sich nur aufhalten, wer dringend vor Ort etwas zu erledigen hat. An manchen Tagen sind nur vier bis fünf Mitarbeiter*innen im Mieterservice anwesend. Ihre Aufgabe ist es vor allem, die Post an die Mitglieder versandfertig zu machen.

Im Team von Ozan Mutlu arbeiten fünf Kolleg*innen, seit März 2020 überwiegend zuhause. Mutlu selbst ist etwa jede zweite Woche am Lämmerstich, ebenfalls wegen der Post. Die meisten Unterlagen jedoch werden gescannt und digital zur

Verfügung gestellt. Auch die Prozesse mussten der Situation angepasst werden. Der Gesundheitsschutz hat Vorrang. Im Zuge eines Wohnungswechsels werden persönliche Kontakte auf ein Minimum beschränkt – im Zweifelsfall nimmt bei einer Wohnungsrückgabe der Hauswart die Schlüssel entgegen. Die telefonische Beratung ist stark in den Vordergrund gerückt – manchmal mit Unterstützung durch eine Videokonferenz. Das funktioniert für die Mitglieder ganz einfach per Smartphone.

„Mittlerweile haben sich alle an die Pandemie gewöhnt und die Arbeitsprozesse sind abgestimmt, das klappt ganz gut“, so Stille. „Aus dem Homeoffice können wir auf alle Dokumente zugreifen, haben Telefon- und Videokonferenzen. Hilfreich ist auch, dass die HANSA schon vor Corona in



Aus der Küche von Sarah Stille zum HANSA-„Außenposten“ nach Hasselbrook.

Sachen Digitalisierung vorangeschritten ist, so liegen schon länger alle Mieterakten in digitaler Form vor. Die Umstellung im März 2020 erfolgte zügig. Wo nötig, wurden Smartphones, Headsets, Notebooks zur Verfügung gestellt.

Für die HANSA-Mitglieder gibt es im Mieterservice kaum Einschränkungen, außer dass statt der direkten Durchwahl zu den Mitarbeiter*innen ab und zu Telefontermine per E-Mail vorab koordiniert werden.

„Dass wir im Homeoffice sitzen, bemerken die Mitglieder, wenn überhaupt, durch die Geräusche im Hintergrund.“ Und selbstverständlich und völlig zu Recht sind Aaron und seine kleine Schwester Ida immer wieder hörbar präsent in dieser Familienwohnung ohne eigenes Bürozimmer, egal, ob das Telefon klingelt und ganz gleich, wer da dran ist. „Das wird eigentlich total positiv aufgenommen, die meisten freuen sich darüber und haben Verständnis.“ Ozan Mutlu sitzt am Esstisch im Wohnzimmer. Er ist gerade allein, muss sich den Platz nicht teilen, denn seine Partnerin übt einen systemrelevanten Beruf aus und arbeitet in einer Praxis.

„Grundsätzlich haben wir im „Mein HANSA-Service“ nicht viel anders gemacht als sonst auch. Die telefonische Erreichbarkeit war stets gewährleistet, sodass wir unseren Service aufrechterhalten konnten.“

Mutlu und Team fungieren als erste Anlaufstelle für Mitglieder mit allen möglichen Anliegen. Am Telefon werden diese aufgenommen und bei Bedarf an die entsprechenden Kolleg*innen, wie z. B. Sarah Stille, weitergeleitet.

Das Ganze geschieht effizient mittels einer Workflow-Management-Software. Vom Homeoffice aus können die Mitarbeitenden auf das System



zugreifen. Auch hier erfolgte die Umstellung zu Beginn der Pandemie fast nahtlos. „Anfänglich kam es zu minimalen technischen Störungen, die wir aber mit der Zeit mithilfe des IT-Supports beseitigen konnten.“

Manchmal müssen Dokumente für Mieter*innen ausgedruckt werden. Das geschieht vom Esstisch aus, aktiv wird dann der Drucker in der HANSA-Zentrale. Vor Ort werden die Unterlagen dann konfektioniert und versendet.

Was bleibt länger?

Der HANSA ist es gelungen, den Gesundheitsschutz konsequent nach vorne zu stellen und auf die neuen Herausforderungen so zu reagieren, dass weiterhin alles gut funktioniert. Zugleich steht der flexible Arbeitsplatz für mehr Beweglichkeit in der Organisation, einen weiteren Digitalisierungsschub und mehr Effizienz in den Prozessen – und davon können die HANSA und ihre Mitglieder langfristig nur profitieren.

Was fehlt jetzt?

„Ich bin ein sehr geselliger Typ“, sagt Ozan Mutlu, „habe einen großen Freundes- und Familienkreis. Mir fehlen einfach die sozialen Kontakte. Auch das Arbeiten alleine zuhause über acht, neun, manchmal zehn Stunden fällt mir nicht immer ganz leicht. Wir hatten immer ein belebtes Büro, viel Kommunikation. Davon lebt das Team auch. Ich habe tatsächlich etwas Zeit gebraucht, um mich mit den neuen Gegebenheiten anzufreunden.“

Sarah Stille vermisst den direkten Kontakt zu den Mieter*innen. Kommunikation von Angesicht zu Angesicht funktioniert eben ganz anders und besser – zumal wenn es um wichtige Dinge geht, wie Verträge oder Beschwerden. Dasselbe gilt für den Austausch unter den Teammitgliedern: „Im Büro, in einer Abteilungsbesprechung hat man noch einmal einen ganz anderen Austausch, da gibt es Nachfragen, da hört man anders zu.“

Wie geht es Ihnen persönlich? „Die größte Herausforderung ist definitiv der Spagat zwischen Kinderbetreuung und Arbeiten. Da kann sich ein Tag im Büro, in dem wir uns natürlich besser konzentrieren können, wie Urlaub anfühlen.“

Gemeinsam überlegen wir noch, ob wir alles haben für diesen Bericht. Dann erklingen Rufe aus dem Hintergrund.

Ida braucht ihre Mutter.

Wir haben alles.

Zusammenarbeit in Corona-Zeiten.

März 2020. Ganz schnell musste sich die HANSA neu organisieren. Was passierte genau? Ein Bericht von Ina Ordemann, HANSA-Vorstandsassistenz.

____ Durch Corona standen wir vor der Herausforderung, unsere Arbeit von heute auf morgen neu strukturieren zu müssen. Wo immer es ging, sollten Kolleg*innen die Möglichkeit haben, zuhause zu arbeiten – noch bevor dies durch die Bundesregierung angeraten wurde. Der Umbruch kam plötzlich, aber die HANSA war bereits digital gut aufgestellt. Innerhalb weniger Tage waren alle mit Hard- und Software für das mobile Arbeiten ausgerüstet. Auch für die Mitarbeitenden, die nicht im Büro tätig sind, wurden sichere Lösungen gefunden.

Arbeitsorganisation und Führung.

Damit aber war es nicht getan. Denn der Wechsel zwischen Homeoffice und Büropräsenz musste auch koordiniert werden. Hier waren insbesondere die Führungskräfte gefragt. Abteilungspläne machten transparent, wer an welchen Tagen wo arbeitet. Es wurden regelmäßige Teambesprechungen über Video abgehalten. Einerseits war eine engere Abstimmung, an anderer Stelle für die Führungskräfte auch ein Loslassen erforderlich. Denn Vertrauen ist die Basis für das Funktionieren virtueller Teams. Die Führungskraft war nun mehr denn je als Coach gefragt.

Krisenmanagement.

Gleich zu Beginn der Pandemie hatte sich ein Krisenstab unter Leitung des Vorstandes gebildet. Zunächst täglich, später wöchentlich erwog das Gremium per Telefonkonferenz, wie die Arbeit vor allem hinsichtlich der notwendigen Kontaktbeschränkungen zu organisieren sei. Darüber hinaus galt es zu informieren: über das Verhalten bei möglichen Corona-Kontakten und über arbeitsmedizinische Vorsorge.

Das Krisenmanagement wurde der aktuellen Situation laufend angepasst. Ein Pandemieplan wurde aufgestellt, das IT-Sicherheitskonzept überarbeitet und veröffentlicht.

Qualitätsmanagement.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die Leistungsfähigkeit unter dem hohen Grad der mobilen Arbeit nicht gelitten hat. Unsere Erreichbarkeit lag durchschnittlich bei 95 %, was sogar eine Steigerung gegenüber den Vorjahren bedeutet. Auch Fort- und Weiterbildungen wurden durchgeführt – meist digital. Die Quote ist 2020 mit 52,41 % zwar insgesamt niedriger ausgefallen als in den Vorjahren. Das lag jedoch größtenteils daran, dass Angebote abgesagt wurden und erst zu einem späteren Zeitpunkt eine digitale Durchführung möglich war. Anspruchsvoll war das Jahr auch für die Ausbildungsbetreuung. Hier hieß es, die Auszubildenden trotz Abstand und Homeoffice in die Arbeitsabläufe einzubeziehen und Lehrpläne zu erfüllen. Dass das gelungen ist, zeigen die herausragenden Abschlusszeugnisse unserer Auszubildenden.

Wie arbeiten wir zukünftig?

Die HANSA hat für sich eine neue Arbeitswelt etabliert: remote, flexibel, digital. Wir haben eine Vielzahl neuer Medien und Techniken wie Video-Konferenzen oder auch hybride Veranstaltungen kennengelernt. Und wir haben gelernt, welche Methoden für welche Anwendungsfälle geeignet sind. Der persönliche Kontakt ist nicht komplett durch Telefon oder Video zu ersetzen. Vieles aber werden wir mit in die Zukunft nehmen. Jetzt gilt es, das Gelernte zu reflektieren und Regeln und Prozesse weiter anzupassen. Entscheidend ist, dass wir unsere Unternehmenskultur aktiv und kollegial gestalten.



Ein Zuhause für die Wir-Kultur.

Trendforscher Dr. Daniel Dettling über die Zukunft von Wohnen, Stadt und Genossenschaft.

____ Dr. Daniel Dettling ist Trendforscher und Politikberater sowie Gründer des Thinktanks Institut für Zukunftspolitik. Darüber hinaus leitet er das Berliner Büro des Zukunftsinstitutes. Kernthema des Juristen und Verwaltungswissenschaftlers ist die „Balance von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft“. Sein aktuelles Buch trägt den Titel „Zukunftsintelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben“.

Welche Entwicklungen prägen die Stadt der Zukunft?

____ Dr. Daniel Dettling
Für die großen Städte sehen wir vor allem drei Aspekte. Da ist einmal der Trend der Einsamkeit. Die großen Städte werden Hotspots der Singles. Und wir beobachten, nicht nur durch die Corona-Krise, eine neue Einsamkeit auch bei den 16- bis 30-Jährigen.

Zweitens spielt der demografische Wandel eine Rolle. Gerade viele ältere Single-Haushalte sind doppelt betroffen. Durch das Alleinsein in der Pandemie, aber auch durch die Einsamkeit, die es vorher schon gab. Den dritten Trend nennen wir Neo-Ökologie. Aufgrund des Klimawandels wird die durchschnittliche Temperatur in den großen Städten

in den nächsten Jahren um drei bis fünf Grad ansteigen. Alles, was zu niedrigeren Temperaturen führt, Parks, Grünflächen, aber auch neue Baumaterialien, intelligente Klimaanlagen etc., wird einen Boom erleben.

Zur Neo-Ökologie gehört sicherlich auch, Mobilität neu zu denken. Wie wird das die Stadt verändern?

Die autofreie Innenstadt wird kommen. In den nächsten zehn bis 15 Jahren werden sich Radfahrer und Fußgänger die Innenstädte zurückerobern. Das Ideal der autogerechten Stadt wird abgelöst durch die Vision der 15-Minuten-Stadt. Bedürfnisse wie Arbeit, Freizeit, Kultur, Einkaufen oder der Arztbesuch sollen innerhalb einer „Entfernung“ von 15 Minuten befriedigt werden können – und zwar per Rad oder zu Fuß. Die Pariser Oberbürgermeisterin hat das Ziel als eine der ersten ausgerufen.

Was bedeutet es, wenn durch weniger Autos mehr Raum zur Verfügung steht,

genauso durch das Homeoffice oder den Wandel vom Statorhandel zum Online-Shopping?

In der Neuverteilung des öffentlichen Raumes liegt eine riesige Chance. Die Menschen erobern den öffentlichen Raum neu, treffen sich zunehmend draußen. Das wissen wir auch von Städten in anderen Regionen. All das werden wir durch den Klimawandel auch in Deutschland haben.

In der Konsequenz braucht man weniger Wohnfläche. Da sind wir in Deutschland relativ verwöhnt, mit rund 45 Quadratmetern pro Einwohner. Wir werden diesen Raum aber gar nicht mehr in dieser Dimension brauchen, aus klimatischen, aber auch aus sozialen Gründen.

Was sind die sozialen Gründe?

Alles was mit einer Co-Kultur zu tun hat, wird wichtiger: Co-Working, Co-Living, Co-Mobility, bis hin zum Thema Parenting, also Erziehung. Sie sehen es bei den Anzeigen überall, dass das gesucht wird. Diese Co-Kultur wird sich durchsetzen. Die Wohnung als „mein Castle, mein Reich“, in dem ich alles erleben will – hier kommt der Fernseher rein, da kommt das Büro rein, da das Bett, die Küche – das wird sich überholen. Von daher braucht es auch solche privat-öffentlichen Räume, wo man gemeinsam arbeiten, kochen, spielen kann.

Die Einzelnen sparen dadurch Geld, weil sie kleinere Wohnungen haben, aber sie haben einen sozialen und lebensqualitativen Mehrertrag, weil sie ihre Bedürfnisse, die sie

bislang eigentlich immer in der eigenen Wohnung befriedigt haben, in gemeinschaftlich genutzten Projekten und Räumen verwirklichen können. Es ist eine spannende Sache für Baugenossenschaften, die diesen gemeinschaftlichen Gedanken in der DNA haben, hier stärker aktiv zu werden.

Ist es nicht eher so, dass viele gerade jetzt sagen: „Ich brauche mehr Platz“?

Absolut, das gibt es auch. Es gibt Umfragen, nach denen 20 bis 30 Prozent der Befragten überlegen umzuziehen, wenn sich das Homeoffice durchsetzt. Die sagen: „Mehr Platz kann ich mir in Hamburg nicht leisten, dann gehe ich eben 30, 40, 50 Kilometer weiter.“ Aber eigentlich wollen sie doch in Hamburg bleiben.

Wenn man das jetzt intelligent umsetzt und sagt: Wir haben hier eine Co-Working-Möglichkeit, die könnt ihr nutzen gegen eine Aufwandsentschädigung, dann müsst ihr nicht umziehen, braucht auch keine größere Wohnung. Dann ist das natürlich sehr attraktiv für beide Seiten.

Diese neue Stadtflucht ist übrigens nicht immer nur freiwillig. Die Leute werden auch rausgedrängt aus den großen Städten durch eine mieter- und eigentumsfeindliche, letztendlich zukunftsfeindliche Politik.

Die Entstehung der Baugenossenschaften zielte darauf ab, in einer Notsituation Raum zur Verfügung zu stellen. Heute geht es darum, das

Leben im Quartier nachhaltig zu gestalten.

Die Notsituation ist heute die zunehmende Vereinzelung. Eine Baugenossenschaft müsste zur Nachbargenossenschaft werden. Denn wir werden nicht mehr wohnen, wie wir es gewohnt sind. Sondern wir werden uns zunehmend nachbarisieren. Die Engländer sagen Co-Living. Wir gehen mehr in Interaktion mit Nachbarn, weil wir Kontakte suchen, weil wir Familie gestalten. Auch der Nachbar kann zur Familie gehören. Der kümmert sich um die Blumen, passt auf die Wohnung auf, wenn man im Urlaub ist, aber wird zunehmend auch zur Bezugsperson im nahen Umfeld. Das Nachbarisieren als Trend zeigt sich vom Mehrgenerationenwohnen bis zu intelligenten Pflege- und Altenprojekten, in Fahr- und Urlaubsge-meinschaften.

Inwieweit ist das eine Chance für Genossenschaften? Was müssen die umstellen? Wo können die besser werden?

Genossenschaften sind ja die Plattformen, die Anbieter von intelligenten modernen Nachbarschafts- und Wohnkonzepten. Und da könnte man die gesamte Wertschöpfungs- bzw. Wohnschöpfungskette anbieten – vom Einkaufen, über soziale und andere Dienstleistungen, bis hin zum Thema Wohnen im Alter. Das ganze Paket drum herum. Das muss man nicht alles alleine machen. Da kann man sich auch Partner reinholen. Das wäre eigentlich eine neue Aufgabe für Genossenschaften: Partner für das Wohnen und Leben der Zukunft.

Dazu gibt es Ansätze. Mit dem Pergolenviertel gestaltet die HANSA ein hochintegratives Quartier. Neben den Wohnungen sind dort eine Behindertentagesbetreuung, ein Schwimmbad, eine Kita, ein Hofladen, eine Fahrradwerkstatt vorgesehen.

Das geht genau in die Richtung. Dann haben Sie hier das Kind und da die Oma und da die junge Mutter und da den mittelalten Mann.

Für diese Entwicklung sind die Genossenschaften mit ihrem ökologischen und sozioökonomischen Eigeninteresse die besten Absender. Ich sehe da ein großes Potenzial.

Zur politischen Dimension: Ist die Vorstellung naiv, dass mehr Leute in der Stadt wohnen können, wenn etwa Kaufhäuser schließen werden und neue Flächen entstehen?

Das sehe ich gelassen bis optimistisch, was den Einzelhandel angeht. Für die Menschen sind es eher die Geschäfte in ihrem Quartier, zu denen sie eine emotionale Bindung aufbauen. Wenn zunehmend Gewerbeflächen in den Zentren umgewidmet würden, könnten dann unten Kitas entstehen und in der Mitte Wohnungen und oben ein Freizeitprojekt. Das ist eine neue Mischkultur, die sich nach Corona entwickeln könnte.

Es ist ja vor allem eine politische Frage, was sich hier durchsetzen wird. Sind genossenschaftliche oder gemeinnützige Träger willkommen und werden auch entsprechend bei der Entwicklung beteiligt? Der Trend geht in diese Richtung.

Es gibt gerade eine große Müdigkeit oder Ernüchterung, was den real existierenden Einzelhandel angeht. Viele Leute haben gemerkt, worauf es ankommt. Parkbänke und Grünflächen sind wichtiger geworden als Kaufhäuser.

Und das Kleine wird wichtiger, das Nachbarschaftliche, das Regionale. Das Hyperschnelle, das Globalisierte, Kapitalistische wird unwichtiger.

Wer entscheidet darüber, in welche Richtung sich Städte entwickeln? Das sind ja nicht nur wir als Konsumenten. Sind das Investoren? Sind das bestimmte Alterskohorten?

Letztendlich wir alle über die Politik, als Bürgerinnen und Bürger. Städte müssten wesentlich mehr Möglichkeiten haben, auch abzuweichen im Bau- oder im Mietrecht. Und dann kann Hamburg entscheiden: Wollen wir kommerzielle und private Mieter gleichbehandeln oder nicht? Oder soll es gar gemeinnützige Mieter in der Innenstadt geben wie KITAS, Wohnprojekte und Schulen? Und Berlin macht es vielleicht wieder anders. So entsteht ein Wettbewerb der Ideen und den brauchen wir.

Gibt es Beispiele?

Paris greift massiv in den Markt ein und kauft viele Geschäfte auf. Amsterdam gestaltet auch. Das Stichwort lautet „Kommunalisierung“. Aber gefragt ist intelligente Kommunalisierung, nicht im Sinne von „Wir zeigen es denen mal“ und machen es dann staatlich genauso fantasielos. Hier brauchen wir über Ausschreibungen intelligente Konzepte etwa von Genossenschaften oder Baugemeinschaften.

In einem Drittel der Innenstadt müssen in Zukunft Kinder eine größere Rolle spielen. Ein Drittel macht Angebote für ältere Menschen und das weitere Drittel wird kreativ und frei genutzt – damit wir einfach die Innenstadt auch wieder mit Leben füllen.

Würden Sie zustimmen, dass die Pandemie deutlich gemacht hat, wie viel jetzt auch politisch möglich ist?

Corona hat als tiefe Krise gezeigt, was alles möglich ist, wenn wir es wirklich wollen. Die Pop-up-Radwege in Berlin sind ein gutes Beispiel. Die Stadt hat das einfach gemacht, mit wechselnden rechtlichen Begründungen. Aber geblieben sind eben die neuen Radwege. Ohne Corona hätte man das nicht gemacht, jedenfalls nicht so schnell. Ich glaube, dass wir jetzt offener sind für eine radikal pragmatische Politik.

Zurück zur Genossenschaft. Möglicherweise können viele der 20- bis 30-Jährigen mit dem Begriff wenig anfangen. Zugleich ist diese Form der Organisation zeitgemäß und auch im Kommen.

Stimmt. In der Genossenschaft zeigt sich das, was man auch Wir-Kultur nennt. Auch der Gedanke der sogenannten Sharing Economy spielt eine Rolle: Teilen ist das neue Besitzen. Das sehen Menschen aus vielen Generationen so, aber gerade bei den Jungen ist das noch stärker verankert.

Laut Umfragen wollen 90 Prozent gerne Wohneigentum. Aber sie wollen auch Resonanz, Sinn und

Gemeinschaft. Genossenschaften sollten sich deshalb selbstbewusst aufstellen und vermitteln: Wir erfüllen euch diesen Traum, aber im Rahmen unserer Philosophie – Wohnen ist mehr als Eigentum. Von den Mitgliedern wird auch etwas erwartet. Sie können sich einbringen, sie sind Teil dieser Bewegung „Sicherheit plus Solidarität“. Da spielen Genossenschaften auch in Zukunft eine große Rolle.



Zuhause in Quartier und Nachbar- schaft.

Engagement, Initiativen,
Aktionen.

_____ Genossenschaft ist Zusammenhalt und lebendiger Austausch. Deswegen gibt es bei der HANSA viele Initiativen, Gruppen und Aktionen. Corona hat diese Gemeinschaft herausgefordert und auch eingeschränkt. Aber es gibt auch ganz neue Impulse.

Nachbarschaftshilfe – Solidarität, die berührt.

_____ Zu Beginn des ersten Lockdowns im März 2020 hat die HANSA sämtliche Treppenhäuser in allen Liegenschaften mit großen Plakaten versehen. Gesucht waren Menschen, die bereit sind, andere zu unterstützen – beim Einkauf, bei Erledigungen und Besorgungen. Dazu konnte jeder seinen Namen und seine Telefonnummer auf dem Plakat für alle sichtbar hinterlassen.

Bereits in kürzester Zeit waren viele Aushänge mit zahlreichen Telefonnummern gefüllt. In größeren Wohnanlagen haben Bewohnerinnen und Bewohner ihre Hilfe gleich in mehreren Treppenhäusern angeboten.

Über einen ganz anderen Weg ergab sich das Engagement von Monika Bippart (63). Die pensionierte Projektmanagerin ist in Kaltenbergen aufgewachsen, mit 18 ausgezogen und vor etwa 10 Jahren in das Quartier zurückgekehrt.

Ihre Mutter hat hier über 50 Jahre gelebt, bevor sie 2019 in ein Seniorenheim umzog. Die Tochter schrieb damals eine Karte an die Nachbar*innen, zur Information und als Dank für die gemeinsame Zeit. „An diese Karte haben sich im ersten Lockdown einige erinnert und die Telefonnummer angerufen.“ Die Nummer von Monika Bippart.

„Eine Genossenschaft ist auch eine Gemeinschaft.“

Insgesamt sechs ältere Bewohner*innen aus diesem Umfeld hat Monika Bippart immer wieder unterstützt und tut das auch heute noch, ein Jahr später.

„Viele waren damals sehr unsicher zu Beginn der Pandemie: ‚Was darf ich? Kann ich mich überhaupt vor die Tür trauen?‘“

Diese Menschen hat Frau Bippart beim Arztbesuch begleitet, zum Notariat gefahren. Sie hat für sie eingekauft oder auch mal eine Vollmacht bei der Bank abgegeben. Kleine große Dinge, die auch Vertrauen voraussetzen.

Warum macht sie das? „Eine Genossenschaft ist auch eine Gemeinschaft. Das ist etwas anderes, als wenn man in einer herkömmlichen Wohnung lebt.“

Monika Bippart hat das Gefühl, viel zu bekommen und möchte daher auch viel geben. Seit ihrer Rückkehr ist sie vielfältig engagiert, bei HANSA-Ausfahrten, für die Kinder auf dem Bauspielplatz „Die Kuhle“ oder bei brotZeit e.V., einem Projekt, das das Schulfrühstück für Grundschul Kinder sicherstellen möchte.

Masken fand kontaktlos an der Haustür statt. 40 weitere Masken folgten nur eine Woche später. Insgesamt waren es 300 für die Tafel. Hinzu kommen noch einmal 300, die frei und natürlich kostenlos verteilt wurden.

„Es macht mich auch ein bisschen stolz, helfen zu können, und es hat mir eine unglaubliche Befriedigung gegeben, etwas zurückzugeben“, beschreibt Karin Krause ihre Motivation und macht dabei auch deutlich, dass sie nach krankheitsbedingten Einschränkungen mit dem ehrenamtlichen Engagement ein neues, positives Wirkungsfeld für sich entdeckt hat.

Ein weiteres Beispiel: Karin Krause (64) aus Steilshoop hatte früh die Idee, Masken als Mund-Nasen-Schutz zu nähen. „Der Anfang der Pandemie, das waren Tage der Lähmung. Wir haben uns gefragt, was müssen wir tun, um uns zu schützen. Mir war schnell klar, bei einer Tröpfcheninfektion kann Händewaschen nicht ausreichen.“

Aus der Besorgnis, die wir alle gespürt haben, auch angesichts der „Unsichtbarkeit“ von Corona, kam der erste Impuls für Frau Krause.

Als Expert*innen in Talkshows wochenlang diskutierten, ob das Tragen einer Maske etwas bringt und woher wir Masken bekommen, hat sie gehandelt. Die ersten Masken entstanden für sie selbst, für ihren Mann Herbert, für Freundinnen oder Bekannte.



Kontaktlose Maskenübergabe an der Haustür.

Dann hat sie sich gefragt: Wer noch könnte eine Maske ganz besonders gebrauchen? „Die Kassiererin im Supermarkt, Polizistinnen und Polizisten, der Postbote, die Menschen bei der Stadtreinigung. Eben diejenigen, die jetzt rausmüssen, um ihre Arbeit zu machen“, in einer Zeit der gebotenen Kontaktvermeidung.

Eine Recherche im Internet ergab: Die ehrenamtlichen Helfer*innen der Hamburger Tafel haben Bedarf.

Mit einer kleinen unbürokratischen Unterstützung durch den HANSA-Nachbarschaftsfonds wurden Stoffe erworben und die Produktion konnte starten. Die erste Übergabe von 43



Balkonkonzerte im Quartier Dudenweg – eine Bühne für gemeinsamen Musikgenuss.

Gerade im Kultursektor geht nichts mehr. Und dann geht doch ein bisschen etwas, weil sich außergewöhnlich engagierte Menschen mit Ideenreichtum und Spontaneität eine besondere Bühne suchen und dem Publikum für einen unendlichen Moment das geben, was sich niemand kaufen kann: Freude, Inspiration und Unbeschwertheit in Zeiten großer Verunsicherung.

Drei Balkonkonzerte konnten die Bewohner*innen des Quartiers Dudenweg im August und September genießen – unterstützt durch den Hilfsfonds „Kunst kennt keinen Shutdown“ der Hamburgischen Kulturstiftung.

Auf der Rasenfläche hinter dem Haus am Tabulatorweg befanden sich so viele Menschen wie noch nie, selbstverständlich in gebührendem Abstand. In diesem Haus lebt Pianistin Catalina Hrubaru, erst seit dem Sommer, sie ist neu in der Nachbarschaft.

Das Publikum ist begeistert und will mehr.

Zusammen mit dem Posaunisten Tocha und Bassbariton Timotheus Maas präsentierte sie Stücke von Telemann, Scarlatti, Bohm und Chopin. Hrubaru selbst sitzt für das Publikum unsichtbar hinter dem geöffneten Wohnzimmer-

fenster am Klavier und lässt sich dann immer wieder blicken für charmante Moderationen. Sänger Timotheus Maas agiert auf dem Balkon.

„Es mussten extra Leute kommen und helfen, das schwere Klavier ans Fenster zu bringen, und man muss alles genau planen, auch weil ich ohne Verstärkung spielen wollte“, berichtet Hrubaru, die damals schwanger war und Weihnachten ihren Sohn zur Welt brachte.

Was treibt sie an? „Musizieren ist Beruf und Berufung“, das eigene Programm konnte seit Monaten nicht aufgeführt werden. Es geht ihr nicht in erster Linie um den finanziellen Aspekt und sie möchte auch nicht nur für sich, sondern für alle Künstler und Künstlerinnen sprechen: „Die meisten arbeiten Monate lang für ein Projekt und dann fällt das aus und das wiederholt sich – und das ist psychologisch unglaublich hart.“

Mit Blick auf die Balkonkonzerte sagt sie: „Ich hätte das gerne häufiger gemacht, wenn ich nicht hochschwanger gewesen wäre.“



Kultur vor der Haustür – musikalische Überraschungen von Rahlstedt bis nach Ottensen.

_____ Weil geplante Veranstaltungen und auch gesellige nachbarschaftliche Initiativen ausfallen mussten, hat sich die HANSA überlegt: Was können wir tun, um für einen positiven Moment zu sorgen und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken? Die Idee: ein kleines Geschenk als klingende Überraschung in den Innenhöfen verschiedener Wohnanlagen.

Immer mal wieder gab es in den vergangenen Jahren Aktionen unter dem Motto „Kultur vor der Haustür“. In 2020 haben sich Ute Bockelmann und Sophia Schlamp vom Quartiers- und Freiwilligenmanagement ein buntes, aber vor allem musikalisches Konzept überlegt: „Kultur ist ein gutes Mittel, um Menschen zu erreichen, und gerade Musik spricht Emotionen direkt an.“

Von Ende Mai bis Anfang Juni gab es Darbietungen von sechs Künstlerinnen und Künstlern. Mitglieder in 18 Wohnanlagen freuten sich über Rock, Blues und Pop, Coversongs von Elvis oder Johnny Cash sowie leidenschaftlichen Poetry-Slam. Dabei fiel die Wahl bewusst auf Quartiere, die nicht über einen Nachbarschaftstreff verfügen. „Denn dort gibt es in der Regel bereits ein starkes Netzwerk“, sagt Ute Bockelmann.



Weitere Wildblumenwiesen – zusammen draußen aktiv.

_____ Corona hat vieles eingeschränkt, aber mit Abstand draußen sein – das war eine ganze Zeit lang möglich. Mit der Blumenwiesen-Aussaat-Aktion haben wir alle das Beste daraus gemacht.

Acht Wildblumenwiesen haben HANSA-Mitglieder bereits 2019 angelegt. Ein Jahr später konnten sie sich erfreuen an einer bunten Blütenpracht aus Margerite, Klee, Mohn, Wiesenflockenblume und noch viel mehr. Insekten haben dieses neue Nahrungsangebot dankbar angenommen. Das berichtet auch Oliver Pegelow, begeisterter Anwohner am Martin-Mark-Weg. Pegelow und

seine Frau freuen sich über zwei Wiesen in der Nachbarschaft und beobachten die deutliche Zunahme etwa von Hummeln und Bienen. „Ich finde es toll, dass die HANSA das macht. Das stärkt die Gemeinschaft und die Insekten sind einfach lebenswichtig“, so der 52-Jährige.

Gemeinsam säen, gemeinsam staunen und Gutes tun. Das sind drei gute Gründe, diese Aktion fortzusetzen und die Flächen aufzustocken. Die HANSA hatte für das Jahr 2020 zwei weitere geeignete Areale ausgemacht: in Horn, am Letzten Heller, und in Barmbek, am Turnierstieg. Dort





trafen sich im September tatkräftige Mitglieder bei perfekter Wetterlage. Zusammen konnten sie noch einmal die herbstliche Sonne genießen, bevor in den Folgetagen der Regen für die wichtige Bewässerung sorgte. Nach dem Ausstreuen durch die Freiwilligen arbeiteten HANSA-Gärtner*innen das Saatgut in die Erde ein und präparierten dann den Boden mit der Rasenwalze, um ein optimales Anwachsen zu gewährleisten.

Immer in Bewegung – ein Sportangebot reagiert flexibel auf Corona.

„Mach mit – bleib fit!“ ist eine Bewegungsinitiative speziell für ältere Menschen. Realisiert wird das Angebot in Kooperation mit dem Turnerbund Hamburg-Eilbeck e.V. Seit rund sieben Jahren leitet Sabine Hasch (62), Bewegungstherapeutin beim Turnerbund, den Kurs für die HANSA-Mitglieder.

Etwa zehn bis fünfzehn Frauen – Männer sind übrigens genauso zur Teilnahme eingeladen – zwischen 70 und 95 Jahren kommen jeden Mittwoch auf eine Stunde im Nachbarschaftstreff Hammer Steindamm zusammen. Auf dem Programm stehen spielerische Übungen für die körperliche und geistige Beweglichkeit.

Mit dem ersten Lockdown im März schloss der Nachbarschaftstreff. Erstmal ging gar nichts. Als dann die Kontaktbeschränkungen etwas gelockert wurden, verlegte Sabine Hasch das Training kurzerhand in den naheliegenden Jacobipark. Alle haben mitgemacht und es kamen sogar eine ganze Menge Neue hinzu.

„Jeder wollte sich mit Menschen treffen und ein Bewegungsangebot haben“, freut sich die Leiterin über den regen Zulauf, „und wir hatten das Glück, einen wunderbaren Sommer zu haben.“

Im Oktober konnte die Gruppe in eine Vereinshalle wechseln. Im November war erstmal Schluss – zumindest mit den Treffen. Denn Kontakt gehalten hat Sabine Hasch genauso wie im ersten Lockdown auch jetzt – mit persönlichen Anrufen bei jeder einzelnen Teilnehmerin. Von der starken Verbundenheit zeugen auch die Sonderveranstaltungen in der Vergangenheit, wie die gemeinsamen Sommerausflüge oder das obligatorische Neujahrsfest – hier engagiert sich die Bewegungstherapeutin ehrenamtlich.

Wie geht es weiter? „Ich liebe diese Arbeit und gerade die alten Menschen haben es jetzt echt schwer. Aber wir stehen in den Startlöchern. Sobald wir uns wieder mit mehreren Menschen draußen treffen können, starten wir sofort und auf der Stelle.“

Der HANSA-Nachbarschaftsfonds – Fokus auf Garten und Terrasse.

Der HANSA-Nachbarschaftsfonds ist eine Einrichtung zur Stärkung lebendiger Quartiere. Rund 30.000 € jährlich stellt der Fonds für verschiedenste Anschaffungen und Aktivitäten zur Verfügung.

In diesem Jahr mussten Feste und Ausflüge leider ausfallen. Dennoch gab es jede Menge Ideen für mehr genossenschaftliches Miteinander.

Über 21 Anträge beschied der Vergabeausschuss in 2020. Neben dem Wunsch nach gemeinschaftlichen Gärten stand die Anschaffung von Hochbeeten ganz oben auf der Liste. Letzteres ermöglichte der Fonds in den Wohnanlagen Nordschleswiger Straße, Marienthaler Straße 132b, Bielfeldtstraße, Tilsiter Straße, Hammer Steindamm/Friedenstraße sowie im Garten des Nachbarschaftstreffs Letzter Heller.

Coronabedingt tagten die sieben Ausschussmitglieder per Telefonkonferenz, Mail-Umlauf oder mit Maske und Abstand in der HANSA-Kantine.

Auf der Vertreterversammlung im Juni 2021 erfolgt die Wahl des Gremiums für die nächsten zwei Jahre. Aufgerufen zur Kandidatur sind alle Vertreterinnen und Vertreter der HANSA.

Vertreterwahl 2022 – bestimmen Sie den Kurs der Kogge.

Bringen Sie sich ein und kandidieren Sie für das „Parlament“ der HANSA.

Als Vertreter*in können Sie aktiv mitgestalten und mitbestimmen. Zur Wahl stellen kann sich jedes volljährige Mitglied. Die Anmeldung Ihrer Kandidatur ist möglich bis zum 21.01.2022.

Mehr Informationen finden Sie unter www.hansa-wohnen.de

~~Sollte~~
~~Hätte~~
~~Könnte~~
~~Würde~~



Wir geben Menschen ein Zuhause.

Neubauten, Sanierungen,
Instandhaltungen.

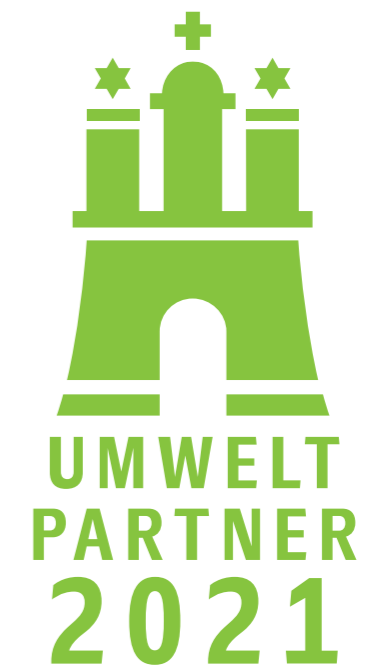
Ob spannende Neubauprojekte von Winterhude über Barmbek bis zur HafenCity, umfassende Quartiersentwicklung in Öjendorf oder zahlreiche Maßnahmen für mehr Sicherheit, Energieeffizienz und Komfort – unsere Genossenschaft ist an vielen Stellen aktiv, um ihren Mitgliedern ein nachhaltiges Zuhause zu bieten.

Ganz besonders freut es uns, dass die Stadt unsere Leistungen in Sachen Klima- und Umweltschutz ausdrücklich anerkennt und honoriert: Seit März 2021 ist die HANSA-Mitglied der UmweltPartnerschaft Hamburg.

Strangmodernisierung und mehr. Allensteiner Straße.

In Wandsbek-Gartenstadt, in der Allensteiner Straße 2–18, sorgen umfassende Modernisierungen für mehr Komfort, mehr Sicherheit und mehr ökologische Nachhaltigkeit. Insgesamt geht es um 54 Wohnungen, in zwölf Wohnungen wurden die Arbeiten bereits 2020 abgeschlossen.

Im Rahmen einer Strangsanierung wurden Küchen und Bäder inklusive aller Rohr- und Elektroleitungen erneuert. Daneben gab es Brandschutzmaßnahmen im Bereich der Deckendurchbrüche sowie einen neuen Anstrich und eine energiesparende LED-Beleuchtung im Treppenhaus. Schließlich wurden die Wohnungseingangstüren erneuert.





Professor-Brix-Weg

Neue Grundziele, sanierte Balkone. Professor-Brix-Weg.

In vielen unserer Quartiere gab es zuletzt Grundzielarbeiten. Der Grund dafür lag zunächst in einer gesetzlichen Pflicht zur Kontrolle aller abwasserführenden Leitungen bis Ende 2020.

Zuletzt betroffen waren die Häuser im Professor-Brix-Weg 1–5. Hier in Altona waren die Grundziele so stark beschädigt, dass sie komplett erneuert werden mussten. Die Arbeiten dazu begannen im September 2020 und waren im November abgeschlossen.

Von Juli bis Oktober erhielten die 24 Wohnungen zusätzlich eine Balkonsanierung. Jetzt ist alles vollendet und wir bedanken uns bei den Bewohner*innen für ihr Verständnis und ihr Durchhaltevermögen, konnten sie doch eine ganze Zeit lang weder Keller noch Balkon nutzen.

Balkon- und Terrassen-sanierung. Billstedter Hauptstraße.

Bewohner*innen der Billstedter Hauptstraße 14 und 14a freuen sich über 47 sanierte Balkone. Daneben wurden vier Terrassen neu gepflastert und mit Zaun sowie vorgesetzter Hecke eingefriedet. Die Arbeiten erfolgten von April bis August 2020.



Billstedter Hauptstraße

Das volle Programm. Rhiemsweg.

Für zwei Häuser in Horn standen umfassende Arbeiten an. Die Objekte am Rhiemsweg stammen aus den 60er Jahren und verfügen jeweils über 32 Wohnungen.

Der Rhiemsweg 96 erfuhr eine Strangmodernisierung und eine Treppenhaussanierung. Hier wurden sämtliche Sanitär- und Kücheninstallationen unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe komplett erneuert und mit wassersparenden Armaturen ausgerüstet.

In der Nummer 98 wurden Fassade, Dach sowie Balkone saniert. Gänzlich erneuert haben wir die Müllanlage und die Fahrradabstellplätze.

Die Arbeiten starteten im März und waren im Herbst abgeschlossen. Bewohner*innen des Rhiemswegs 96 waren während der Bauzeit in vollausgestatteten Übergangswohnungen untergebracht. Als es kurz nach Beginn einen coronabedingten Baustopp gab, sprachen sich diese Mitglieder in einer Befragung durch die HANSA zu 100 Prozent für eine Fortführung der Arbeiten aus.

Modernisierungen für nachhaltige Wärme. Beispiel Bengelsdorfstraße.

In vielen HANSA-Objekten stand und steht aus Gründen des Wohnkomforts, aber auch der ökologischen Nachhaltigkeit eine Optimierung der Heizungsanlagen an, so auch in der Bengelsdorfstraße 3–5 in Bramfeld.

Für die 24 Wohnungen und zwölf Gewerbeeinheiten wurden die bestehenden Anlagen von August bis Anfang November 2020 durch neue ersetzt. Im Anschluss erfolgt die Überprüfung und Feinjustierung der Heizung. Bis zu einem Jahr kann es dauern, bis die Einrichtung den Betriebs- und Verbrauchsvorgaben der HANSA entspricht.

Insgesamt gibt es in den HANSA-Liegenschaften rund 45 verschiedene Gaszentralanlagen. Aufgabe unseres internen Betriebes „Haustechnik“ ist es herauszufinden, welche davon heute unwirtschaftlich sind bzw. ökologisch aus dem Rahmen fallen. Hierzu werden die jährlichen Energiever-



Rhiemsweg



Bengelsdorfstraße

bräuche, die Instandhaltungskosten sowie der Wirkungsgrad der Anlagen herangezogen. Zu den möglichen Maßnahmen gehören u. a. der Einbau moderner Hocheffizienzpumpen oder die sogenannte Onlineaufschaltung der Heizungsanlage. Hierdurch lässt sich das Betriebsverhalten genau beobachten und bei Bedarf aus der Ferne steuern.

Unsere Mitglieder können sich freuen über sinkende Betriebskosten. Anspruchsvoll jedoch bleiben die Ziele, die uns das Klimaschutzgesetz Hamburg vorgibt: Bis 2030 ist eine CO₂-Reduktion um bis zu 55 Prozent (gegenüber 1990) angestrebt.

Die HANSA ist schon jetzt auf einem guten Weg und wird in Zukunft vermehrt auf Quartierslösungen mit modernen Blockheizkraftwerken sowie Wärmepumpentechnologie und Solarthermie setzen.

Quartier Dudenweg. Neue Reihenhäuser und Modernisierung.



Die Entwicklung des Quartiers Dudenweg mit seinen 485 Wohneinheiten ist ein Projekt, das uns bereits seit 2015 beschäftigt. So umfangreich sind die Maßnahmen, mit denen wir das gesamte Quartier neu gestalten und modernisieren – und die zugleich die bauliche Erscheinung und die nachbarschaftliche Atmosphäre erhalten sollen.

In 2020 ist viel passiert: Im Frühjahr ging das unterirdisch errichtete Blockheizkraftwerk vollständig in Betrieb. Unterstützt durch Solarthermie versorgt es das gesamte Quartier mit Wärme und Strom.

Zeitgleich wurden südlich des Dudenwegs 24 Reihenhäuser abgetragen. Dort entstehen seit Mai 2020 36 neue Reihenhäuser mit vergrößertem Flächenangebot, Gärten und Vorgärten sowie zwei der insgesamt sechs Spiel- und Freizeitflächen. Mitte 2021 werden die ersten zwölf Häuser für ihre neuen Bewohner bereitstehen. Die weiteren 24 Reihenhäuser sowie eine Tiefgarage mit 86 Stellplätzen sollen im April 2022 fertiggestellt sein.

In einem weiteren Bauabschnitt nördlich des Dudenwegs entstehen ab 2022 fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 Wohnungen. Ferner werden Pläne entwickelt, das Waschhaus der Anlage in ein modernes Quartierszentrum umzuwandeln.

Neben den Neubauten prägen auch Modernisierungsvorhaben die Entwicklung des Quartiers im Osten der Stadt. Bis Mitte 2020 konnten die energetischen Fassaden- und Strangsanierungen am Öjendorfer Steinkamp 16 und 22 und in der Möllner Landstraße 179 abgeschlossen werden. Erneuert bzw. saniert wurden Fassaden, Dächer, Fenster, Balkone, Bäder sowie die Wasser- und Stromversorgung. In Kürze werden auch die restlichen Arbeiten einer weiteren Modernisierung am Öjendorfer Steinkamp 26 bis 30 abgeschlossen sein. Von dem neuen Standard profitieren dann unsere Mitglieder in 143 Wohnungen.



Quartier Dudenweg



Strandkai. Hamburg, so weit das Auge reicht.

Der Strandkai, attraktiv am südwestlichen Rand der Hafencity gelegen, ist bereits das dritte Quartier mit HANSA-Beteiligung in Hamburgs jüngstem Stadtteil.

In Gemeinschaft verschiedener Bauverantwortlicher entstehen nur wenige Hundert Meter Luftlinie von der Elbphilharmonie entfernt insgesamt 503 Wohnungen in einem Mix aus Eigentum und Vermietung.

In einem Karree bauen drei Genossenschaften ca. 170 Wohnungen, 81 davon sowie vier Gewerbeflächen gehören der HANSA.

Die Ausschreibung liegt bereits 10 Jahre zurück. 2018 begannen die Arbeiten mit der öffentlichen Tiefgarage. Im Sommer 2021 soll der Rohbau fertiggestellt sein. Etwa eineinhalb Jahre später können die Wohnungen voraussichtlich bezogen werden.

Besonders anspruchsvoll ist am Strandkai die Orchestrierung der Arbeiten: Die Lage der Baustelle auf der „Landzunge“ in einer Quasi-Sackgasse erfordert die genaue Abstimmung unter den Gewerken und Lieferanten. Wann ist Platz für den LKW mit den Stahlträgern? Wann kommt der Beton? Wann kann der Kran eingesetzt werden? Jeder Schritt wird Wochen im Voraus durch ein Unternehmen für Baulogistik geplant und festgelegt.





Pergolenviertel

Fortschritte im Pergolenviertel. Arkaden sorgen für besonderen Charme.

— Mit dem Pergolenviertel entwickelt sich in Winterhude östlich der City Nord ein neuer Stadtteil. In verschiedenen Projekten entstehen dort rund 1.400 Wohnungen, auf einem Areal, das zuvor vor allem durch Schrebergärten geprägt war.

Am Winterlindenweg 10–44 (Baufeld 5) sowie 2–8 (Baufeld 6) ist die HANSA mit 116 Wohnungen und zwölf Gewerbeflächen mit von der Partie. Im Februar 2020 erfolgte der Startschuss. Für den Sommer 2021 ist ein Richtfest geplant. Abgeschlossen sein sollen die Arbeiten im Frühjahr 2022.

Der Vertrieb der Wohnungen des Baufeldes 6 hat im 2. Quartal 2021 begonnen. Im Anschluss daran folgt das Baufeld 5. Interessierte Mitglieder haben die Möglichkeit, sich über unsere Homepage für diese Wohnanlagen vormerken zu lassen.

Das Engagement der HANSA im Pergolenviertel ist konzeptionell geprägt durch den Verbund

verschiedener bürgernaher und auch sozialer Nutzungen. Dadurch soll ein Quartier mit Charakter und lebendiger Nachbarschaft entstehen. Neben Ateliers, einer Mobilitätsstation mit Fahrradwerkstatt und einer Tagesförderung des Vereins „Leben mit Behinderung“ wird es auch ein Schwimmbad geben – betrieben von einer Schwimmschule, offen für alle.

Aktuell nimmt die Architektur konkrete Gestalt an. Die Verbundfenster aus schwarz eloxiertem Aluminium auf der Außenseite und Holz auf der Innenseite sind eingebaut. Die aufwendig versetzt gemauerte Verblendfassade ist fertiggestellt.

Besonderes Kennzeichen: die vielen Arkaden. Allein an dem nördlichen HANSA-Gebäude sind es rund 50 Stück über eine Gesamtlänge von 200 Metern. Sie bieten Schutz bei jedem Wetter, verbinden innen und außen und verleihen der ganzen Anlage, besonders vom Loki-Schmidt-Platz aus betrachtet, einen fast mediterranen Charme.

Genauso stilprägend und jetzt schon namensgebend ist die Gestaltung der Außenanlagen. So werden sämtliche Wegungen des Quartiers von über einhundert 4,5 Meter hohen Metallbögen – den Pergolen – überspannt werden. Im nördlichen Teil lässt sich das bereits beobachten.

Neubau in der Drosselstraße. Arbeiten und Wohnen, flexibel und nachhaltig.

An der Drosselstraße in Barmbek kommt genau das zusammen, wofür die HANSA seit jeher steht: genossenschaftlicher Wohnraum in Hamburg und engagierter Service für die Mitglieder.

Nahe der jetzigen Zentrale am Lämmersieth entsteht voraussichtlich bis Anfang 2023 ein neuer Sitz für die HANSA. Die Grundsteinlegung ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen.

Die Büroeinheit bietet eine Fläche von etwa 2.300 qm für rund 100 Arbeitsplätze.

Verwaltung, Bestandsmanagement, Neubauplanung, Mitgliederbetreuung sowie Büromitarbeiter*innen der weiteren Abteilungen werden nun an einem Standort eine gemeinsame Zukunft finden.

Zugleich sind 14 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 1.000 qm sowie ein Nachbarschaftstreff geplant.

Ein Highlight der Planung: Die Bürofläche lässt sich in ihrer Nutzung flexibel anpassen. Wird einmal weniger Platz für die HANSA-Mitarbeiter*innen benötigt, können Teilflächen vermietet oder zu Wohnungen umgebaut werden.

Für noch mehr Nachhaltigkeit ist die Versorgung mit einer CO₂-neutralen Eisspeicher-Heizung vorgesehen. Sie soll nicht nur den Neubau mit umweltfreundlich erzeugter Wärme und mit Warmwasser versorgen, sondern zusätzlich auch den HANSA-Bestand in der Starstraße. So sollen kostensparende Synergieeffekte entstehen – zumal der Eisspeicher durch die Integration des Altbestandes nicht viel größer werden muss.

Ein weiterer cooler Aspekt: Über das Eis kann die Bürofläche im Sommer effektiv ganz ohne Klimaanlage temperiert werden.



Drosselstraße

Unsere HANSA – Wohnen, Freizeit, Familie und ... Arbeit(?)

Das vergangene Jahr hat uns allen unter dem Eindruck und Einfluss der Corona-Pandemie viel abverlangt. Es ist und war eine Zäsur für das Miteinander, das Sozialgefüge, die Kultur und die Wirtschaft gleichermaßen. Erstmals sieht sich die Gesellschaft einer Situation gegenüber, die, von niemandem verschuldet, uns alle mit neuen Realitäten konfrontiert. Distanz und Isolation anstatt Nähe und Miteinander. Wir fragen uns, ob das Zusammenleben wieder wie jenes vor der Pandemie werden wird oder ob wir uns auch künftig nur mit Masken und auf Abstand begegnen können. Werden wir in unseren Wohnungen wieder Feste, Jubiläen und Kindergeburtstage feiern können oder müssen die meisten Aktivitäten außerhalb geschlossener Räume stattfinden? Wie werden wir uns jenseits unserer eigenen Wohnung und unseres direkten Lebensumfeldes bewegen können – im Urlaub, bei Freunden, spontan und frei gemeinsam im Park?

Der Freiheitsbegriff wurde und wird auf eine harte Probe gestellt. Immer wieder hieß es, abzuwägen zwischen Gesundheitsschutz und individueller und vom Grundgesetz garantierter Freiheit. Die Veränderungen in unserem jeweiligen Bewegungsumfeld sind nicht abstrakt, sondern sehr konkret für uns alle erlebbar. So hängt das persönliche Wohlbefinden stark von Faktoren ab, die mit der eigenen Wohnung und ihrer Umgebung im direkten Zusammenhang stehen. Wenn wir uns in der Freizeit fast ausschließlich in der Wohnung aufhalten, so kommt es darauf an, dass wir uns nicht nur innerhalb der „eigenen vier Wände“, sondern eben auch mit unseren Nachbarn und in einer gepflegten Wohnanlage wohlfühlen.

Neues Arbeiten hingegen beschleunigt einen Trend, der dazu führt, dass die Wohnung durch mobile Arbeit, Homeoffice und moderne so-

nannte „Co-Working-Spaces“ für viele Arbeitnehmer und Selbstständige zur Arbeitswohnstätte wird. Dies wiederum wirft Fragen zu veränderten Anforderungen und Bedürfnissen der Gesellschaft auf, führt aber auch zu ganz konkreten Fragen unserer Mitglieder.

Die HANSA führt diese Diskussionen über veränderte und an neue Lebenslagen angepasste Wohnungsgrundrisse intensiv und berücksichtigt bei Neubauvorhaben, Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Einflussfaktoren, die ein gutes Freizeit-, Wohn- und nun auch Arbeitsumfeld schaffen. Die Bedürfnisse unserer Mitglieder sind bunt und so unterschiedlich, wie die Gestaltung der eigenen Quartiere als Freizeitaufenthaltsraum in Zeiten der eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten.

Jene HANSA-Mitglieder, die Kinder zu betreuen haben, standen im vergangenen Jahr vor besonders großen Herausforderungen. Ob Krippen-, Kita- oder Schulkind – durch Betreuung plus Haushalt plus Berufstätigkeit mussten Eltern, Alleinerziehende, Großeltern, Verwandte oder gute Freunde eine Aufgabe meistern, die viele mit den Grenzen ihrer Belastbarkeit konfrontierte. Der Begriff der Familie hat im Jahr 2020 durch bisher unbekannte und von außen aufgezwungene Lebensumstände eine ganz neue Bedeutung erhalten. Zusammenkunft und Gemeinsamkeit waren auf den kleinen Kern jeder Familie begrenzt, große Familienfeiern und -zusammenkünfte schlicht nicht möglich.

Auf der anderen Seite waren plötzlich viele alleinlebende Menschen isoliert und einsam. Auch die Nachbarschaftstreffs als Begegnungsstätten unserer HANSA-Wohnanlagen blieben weitgehend geschlossen. Bereits im Frühjahr führten Vorstand und Aufsichtsrat eine intensive Diskussion über mögliche schnelle und unbüro-

kratische Unterstützungsleistungen für jene Mitglieder, die unverschuldet in finanzielle Not gerieten. Glücklicherweise konnten fast alle ohne Hilfe oder direkte Unterstützung für sich einen Weg finden, die Situation zu meistern.

Sowohl die Vertretergruppenbesprechungen als auch die beliebte Vertreterrundfahrt mussten im vergangenen Jahr bedauerlicherweise abgesagt werden. Lediglich die ordentliche Vertreterversammlung fand unter strengen Sicherheits- und Hygienemaßnahmen in den Hamburger Messehallen statt.

Doch unabhängig von Einschränkungen in Zeiten der Pandemie befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit der Zukunft des Wohnens und sich verändernden Lebensbedürfnissen der Menschen in der Metropole Hamburg. Die Auseinandersetzung mit neuen Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie mit den soziokulturellen Entwicklungen innerhalb unserer Genossenschaft findet vor dem Hintergrund nach wie vor knappen Wohnraums und einer sehr geringen Leerstandsquote in einem Ballungszentrum statt.

Der Wert genossenschaftlichen Wohnens wird angesichts dieser Rahmenbedingungen einmal mehr deutlich: günstige Mieten, die deutlich unter dem Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels liegen, attraktive Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen und durch unsere Techniker und Gärtner gepflegte Anlagen. Nicht zuletzt der professionelle und den Mitgliedern zugewandte HANSA-Service sowie die Hauswarte, die sich durch Nähe und Identifizierung mit dem genossenschaftlichen Gedanken auszeichnen, sind ein Wert für sich. Die HANSA ist für ihre Mitglieder da!

Jene effiziente und gleichzeitig an den Bedürfnissen ihrer Mitglieder ausgerichtete Organi-

sationsstruktur, die wir bei der HANSA täglich erleben, ist Erfolg der Arbeit vieler Jahre und fortwährender Veränderungsprozesse. Der Vorstand, die Mitarbeiter und der Aufsichtsrat arbeiten zusammen konstruktiv an der Weiterentwicklung der HANSA. So haben wir im vergangenen Jahr ein neues und zeitgemäßes Logo veröffentlicht und dazu das sogenannte „Corporate Design“ (CD) einer äußerlichen Modernisierung unterzogen, ohne jedoch die HANSA-Farben und das gewohnte Erscheinungsbild zu verändern.

Es hat sich auch im vergangenen Jahr bewährt, dass sich die HANSA frühzeitig mit den Bedürfnissen ihrer Mitglieder in den Wohnanlagen auseinandergesetzt hat. Stellvertretend für die Vielfalt der HANSA stehen die Quartiersentwicklung am Dudenweg, der Erstbezug im Quartier Haferblöcken am Öjendorfer See sowie die Begrüßung der neuen Mieter in der HafenCity am Baakenhafen. Es sind große Neubauvorhaben im Pergolenviertel am Stadtpark begonnen worden und in wenigen Jahren werden wir die neue HANSA-Zentrale in einem Neubau an der Droselstraße eröffnen.

Der Nachbarschaftsfonds hat sich als Erfolgsinstrument etabliert und bietet allen Mitgliedern die Chance zur Teilhabe und Mitgestaltung im jeweils direkten Umfeld.

Der Aufsichtsrat begrüßt nach wie vor das Engagement der HANSA im Rahmen des Hamburger Bündnisses für Wohnen auf Landesebene und hat die umfangreiche Digitalisierungsinitiative und damit einhergehend auch die Zukunftsfähigkeit der HANSA als Unternehmen konstruktiv unterstützt.

Trotz Einschränkungen traf sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 gemeinsam mit dem Vorstand zu insgesamt zehn Sitzungen, die zumeist

virtuell abgehalten wurden. Dabei hat sich der Aufsichtsrat über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Allgemeinen sowie zu Einzelmaßnahmen und über zahlreiche Projekte in den Quartieren berichten lassen. Wirtschaftliche Stabilität, solide Investitionsplanungen und eine an den Mitgliedern ausgerichtete Mietpolitik trägt der Aufsichtsrat ausdrücklich mit. Anlässlich einer Klausurtagung zu Beginn des Jahres 2020 wurden inhaltliche Schwerpunkte der internen Aufsichtsratsarbeit thematisiert.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss intensiv geprüft, über die Prüfungsergebnisse des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) beraten und die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplans, die Auseinandersetzung mit dem Revisionsbericht, der Geschäfts- und Risikostrategie, inklusive des Controllings und der Liquiditätentwicklung, waren ebenfalls Teil der Aufsichtsratsarbeit im vergangenen Jahr.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats (Bau-, Mitglieder- und Prüfungsausschuss) bereiteten in detaillierter Form die jeweiligen Gremiensitzungen vor. Der Prüfungsausschuss hat 2020 satzungsgemäß die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrats und die Beschlussfassungen zu Jahresabschluss, Prüfungsbericht, allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung sowie zur Entwicklung der Spareinrichtung vorbereitet. Außerdem hat der Prüfungsausschuss stichprobenhaft Rechnungs- und Zahlungsbelege kontrolliert.

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

Der Aufsichtsrat dankt Sersun Gökmen Iyiköy für seine konstruktive und kollegiale Zusammenarbeit während der vergangenen sechs Jahre. Auf eigenen Wunsch kandidierte Herr Iyiköy nicht erneut. Als neues Mitglied begrüßte der Aufsichtsrat Jutta Grittner von Barga, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit als Führungskraft im Bankgewerbe profunde Kenntnis für die Arbeit im Aufsichtsrat mitbringt.

Der vorliegende Jahresabschluss 2020 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Abweichende Feststellungen konnten auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen nicht getroffen werden.

Der Aufsichtsrat stellt daher fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2020 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitenden der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern herzlich für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2021
Der Vorsitzende

Thomas Müller



Thomas Müller
(Vorsitzender)
Bankkaufmann



Jens-Peter Schwieger
(stellv. Vorsitzender)
Gewerbelehrer i. R. –
Mitgliederausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



Boris Decker
Krankenpfleger –
Mitgliederausschuss,
Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



Heike Dittwald
(Schriftführerin)
Bauingenieurin –
Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



Jan Balcke
Diplom-Ökonom –
Prüfungsausschuss



Sersun Gökmen Iyiköy
IT-Berater –
Prüfungsausschuss,
Mitgliederausschuss
(bis 29.09.2020)



Enno Bruns
Bankkaufmann –
Prüfungsausschuss,
Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



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



Stefanie Doering
Diplom-Kauffrau –
Prüfungsausschuss,
Mitgliederausschuss



Jutta Grittner von Barga,
Diplom-Bankbetriebswirtin –
Mitgliederausschuss,
Prüfungsausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl
(ab 29.09.2020)

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 31.12.2020 über 9.774 eigene Wohnungen, 79 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.874 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

Seit Anfang 2020 hat sich die COVID-19-Pandemie weltweit ausgebreitet und starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften verursacht. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich nach ersten vorläufigen Berechnungen insbesondere für Hamburg eine Minderung der Wirtschaftsleistung um 5,8 %, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg für das Jahr 2020 unter der Entwicklung auf Bundesebene. Hier sank das Bruttoinlandsprodukt real um 4,9 %. Auch die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2020 erstmalig nach 16 Jahren um 0,4 % zurückgegangen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich hingegen auch aufgrund der gut funktionierenden staatlichen Sicherungssysteme in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Nennenswerte Mietausfälle hat es auch bei der HANSA bisher nicht gegeben. Einzig der zum 01.04.2020 für 3 Monate ausgesprochene freiwillige Erlass der Mieterhöhung nach

§ 558 BGB wirkte sich mindernd auf die Mieteinnahmen aus. Die Erstellung der Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen nahezu planmäßig. Nur einige wenige Großinstandsetzungen wurden auf das Folgejahr verschoben. Die Arbeitsorganisation der HANSA wurde unter Berücksichtigung der Hamburgischen SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung laufend an die allgemeine Pandemieentwicklung angepasst.

Vor dem Hintergrund langfristig guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Zudem wächst die Bevölkerung Hamburgs kontinuierlich an. Gründe sind eine höhere Geburtenrate und tendenziell weniger Sterbefälle. Gleichzeitig gibt es einen positiven Wanderungssaldo aus dem Umland, anderen Bundesländern und dem Ausland.

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

Anfang 2020 gab es in Hamburg rund 966.000 Wohnungen. Hiervon sind rund 75 % vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurde seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Das Bündnis endete mit der letzten Legislaturperiode. Im Jahr 2021 wird ein erweitertes Bündnis für Wohnen und Klima angestrebt.

Im Jahr 2020 wurde in Hamburg auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres der Bau von insgesamt 10.007 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen erneut erreicht. Mit ihrer Neubautätigkeit unterstützt die HANSA partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2019 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten rund 18 %, wobei diese Quote in den einzelnen Stadtteilen sehr stark unterschiedlich ausgeprägt war. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern gehörte dabei zu einem alleinerziehenden Elternteil.

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

Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. 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 17 % der in Hamburg lebenden Personen verfügen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration

verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	55.100	54.700	52.700
Instandhaltungsaufwendungen	24.600	23.600	23.700
Zinsaufwendungen	6.000	5.900	6.100
Jahresüberschuss	6.100	7.700	5.400

Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant. Es haben sich auch aufgrund nicht planbarer Auswirkungen der COVID-19-Pandemie Abweichungen ergeben.

Darüber hinaus wirkte sich der temporäre Erlass der Mieterhöhung mindernd auf die geplanten Mieteinnahmen aus. Insgesamt endete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 7,7 Mio. €.

Die Instandhaltungsaufwendungen fielen geringer aus, da nicht alle Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 23,6 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2020	2019
Aufwand in T€	23.600	23.700
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	3,04	3,07

Modernisierungen

Durch umfangreiche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 1,4 Mio. €.

Diese entfielen auf umfassende Modernisierungen von 143 Wohnungen in 4 Gebäuden im Rahmen der Quartiersentwicklung in Hamburg-Billstedt. Die übrigen Kosten entfielen im Wesentlichen auf Planungsleistungen für eine noch nicht begonnene Modernisierung eines Gebäudes mit insgesamt 38 Wohnungen Hamburg-Winterhude.

Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen im Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von Planung, Errichtung und Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt.

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.

Nach Fertigstellung des Warft- und Tiefgaragengeschosses konnte im Oktober 2020 mit der Errichtung der HANSA-Gebäude begonnen werden.

In Hamburg-Billstedt errichtet die HANSA mit 2 Partnern ein neues Quartier am Öjendorfer See. Im Januar 2018 wurde der Kaufvertrag für 2 Grundstücke mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. In einem ersten Bauabschnitt wurden 254 Unterkünfte für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen erstellt. Die HANSA beteiligt sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern. Die Reihenhäuser wurden nach Fertigstellung im März 2020 an einen sozialen Träger als Mieter übergeben.

In einem zweiten Bauabschnitt planen die Projektbeteiligten die Errichtung weiterer 143 Reihenhäuser im regulären Wohnungsbau, wovon 43 frei finanzierte Reihenhäuser auf die HANSA entfallen. Der Baubeginn ist aufgrund fehlenden Baurechts nunmehr für das zweite Halbjahr 2021 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.

Der Kaufvertrag für das dritte Grundstück im Quartier Pergolenviertel wurde im Juni 2020 mit der Stadt Hamburg geschlossen. Zur Wirksamkeit des Kaufvertrages stehen noch bauordnungsrechtliche Genehmigungen aus. Die HANSA plant den Bau von 36 öffentlich geförderten Wohneinheiten und einer Wohngemeinschaft für besondere Wohnformen mit rd. 2.600 m² Wohn- und Nutzfläche. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2021 vorgesehen.

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 das zweite Quartal 2021 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.

Nach dem Rückbau der ersten 6 Reihenhäuser im März 2020 konnte mit der Errichtung von 12 frei finanzierten Reihenhäusern mit rund 1.400 m² Wohnfläche begonnen werden.

In einem weiteren Bauabschnitt wurde nach dem Rückbau von weiteren 18 Reihenhäusern im April 2020 mit der Errichtung von 24 frei finanzierten Reihenhäusern mit rd. 2.800 m² Wohnfläche und einer Quartierstiefgarage begonnen.

Gleichzeitig wurden umfangreiche Großmodernisierungen zur Entwicklung der Bestandsgebäude durchgeführt.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € auf 31,0 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 grundsätzlich 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 von Grundstücken konnten die Bestände sinnvoll 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 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	433.860,1	90,9	417.924,5	92,8	15.935,6
Umlaufvermögen	43.687,4	9,1	32.494,2	7,2	11.193,2
Gesamtvermögen	477.547,5	100,0	450.418,7	100,0	27.128,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	171.688,3	36,0	164.651,8	36,6	7.036,5
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.765,0	1,6	7.807,9	1,7	-42,9
langfristige Spareinlagen	27.882,3	5,8	27.213,5	6,0	668,8
langfristige Darlehen	238.770,0	50,0	221.847,8	49,3	16.922,2
Langfristiges Fremdkapital insgesamt	274.417,3	57,5	256.869,2	57,0	17.548,1
kurzfristige Rückstellungen	1.825,8	0,4	2.500,3	0,5	-674,5
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	29.616,1	6,2	26.397,4	5,9	3.218,7
Kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	31.441,9	6,6	28.897,7	6,4	2.544,2
Gesamtkapital	477.547,5	100,0	450.418,7	100,0	27.128,8

Das Anlagevermögen beträgt 90,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,0 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, auf den Erwerb von Grundstücken sowie auf eine Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um 7,0 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 7,7 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,5 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,2 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 36,6 % im Vorjahr auf 36,0 % Ende 2020 zurückgegangen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen und eine Erhöhung der Spareinlagen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen 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 herein genommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2050.

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

* 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 2.306 T€

	2020 T€	2019 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	7.681,0	5.399,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.914,9	9.461,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-42,9	56,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-373,2	-27,3
Cashflow nach DVFA/SG*	17.179,8	14.889,6
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-626,5	-166,8
Veränderung sonstiger Aktiva	-334,0	102,4
Veränderung sonstiger Passiva	3.218,8	818,1
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	-594,5	-594,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.416,7	5.861,0
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-224,7	-163,0
Ertragsteueraufwand	193,0	232,7
Ertragsteuerzahlungen	-263,8	-290,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.964,8	20.688,8
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9,5	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-28.196,1	-36.263,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-78,4	-308,4
Einzahlungen aus Kapitalrückzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen	26,8	353,7
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	473,5	49,8
Rückzahlungen aus Bausparverträgen	1.929,7	0,0
Einzahlungen auf die Bausparverträge	-355,0	-156,2
Erhaltene Zinsen	202,0	12,2
Erhaltene Beteiligungserträge	163,0	182,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.844,0	-36.129,8
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	584,3	1.096,2
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	35.684,7	31.921,2
Planmäßige Tilgungen	-10.508,7	-9.423,6
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-7.793,8	-13.754,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	248,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	594,5	594,5
Gezahlte Zinsen	-5.618,7	-5.873,2
Gezahlte Dividende	-1.228,8	-1.190,3
Veränderung langfristiger Sparmittel	668,8	-1.051,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.382,3	2.566,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.503,1	-12.874,6
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.503,1	-12.874,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	5.627,1	18.501,7
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	16.130,2	5.627,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2020 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 6,6 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 Darlehensvaluierungen für Neubauten und Moder-

nisierungen (27,9 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (7,8 Mio. €) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen sind keine zusätzlichen Darlehen vorgesehen. Für eventuelle Liquiditätsengpässe 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 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.466,9	8.802,6	1.664,3
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.718,4	-1.762,9	44,5
Finanzergebnis	251,1	-2,3	253,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.579,3	-1.775,3	196,0
Neutrales Ergebnis	453,7	370,3	83,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-193,0	-232,7	39,7
Jahresüberschuss	7.681,0	5.399,7	2.281,3

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit um 1,9 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen. Aufgrund der positiven Ge-

schäftsentwicklung konnten die Aufwendungen für die Instandhaltung auf einem hohen Niveau fortgeführt werden.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	36,0	36,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	3,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,90	6,69
Investitionen im Bestand p. a.	€/m ²	38,67	43,39
Mietausfallquote	%	1,4	1,6
Fluktuationsquote	%	5,9	7,3
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	29,5	29,0
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	2,4	2,6

Die durchschnittlichen Netto-Kaltpmieten betragen 2020 im frei finanzierten Wohnungsbestand 7,29 €/m² nach 6,97 €/m² im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 6,06 €/m² nach 5,95 €/m² im Vorjahr. Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2019 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 26 % hohen Anteil unseres Wohnungsbestandes, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt in Hamburg bei nur 8 %.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

In der seit Anfang 2020 bestehenden COVID-19-Pandemie hat sich die Wohnungswirtschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen. Dennoch können negative Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der zeitlichen Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen sowie Verzögerungen bzw. dem Ausfall von geplanten Mieteinnahmen.

Liquiditätsengpässe 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. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft für zukünftige Investitionstätigkeit über ausreichende Liquidität und Beleihungsreserven.

Chancen sehen wir weiterhin – auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Pandemie – im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. 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 des 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 neunte 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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der COVID-19-Pandemie wurde in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 5,9 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	55.800	54.700
Instandhaltungsaufwendungen	24.500	23.600
Zinsaufwendungen	6.100	5.900
Jahresüberschuss	5.900	7.700

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

Hamburg, den 27.04.2021

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2020



1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.774,67	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	378.084.638,38		362.150.699,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.077.848,29		2.389.072,48
3. Grundstücke ohne Bauten	2.737.952,55		13.584.972,29
4. Technische Anlagen und Maschinen	57.254,19		4.966,08
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.076,71		289.973,15
6. Anlagen im Bau	44.353.220,24		30.324.556,30
7. Bauvorbereitungskosten	2.812.880,94		6.174.939,57
8. Geleistete Anzahlungen	384.607,81	430.795.479,11	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.053.335,74		3.001.722,10
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.056.887,74	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		433.860.141,52	417.924.452,99
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		16.439.935,96	16.442.845,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	231.428,86		217.076,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.078,23		137.947,42
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224.725,82		163.028,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.910.624,54	4.559.857,45	1.774.101,91
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.130.238,07		5.627.105,28
2. Bausparguthaben	6.557.376,52	22.687.614,59	8.132.094,26
Bilanzsumme		477.547.549,52	450.418.652,31

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	508.930,00		592.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	32.480.380,47		31.781.550,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 25.419,53 €/Vorjahr: 28.250,00 €	74.850,00	33.064.160,47	105.750,00
II. Ergebnismittel			
1. Gesetzliche Rücklage	17.105.000,00		16.335.000,00
2. Andere Ergebnismittel	120.244.000,00	137.349.000,00	114.602.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.130,01		6.275,22
2. Jahresüberschuss	7.680.995,08		5.399.700,79
3. Einstellungen in Ergebnismittel	-6.412.000,00	1.275.125,09	-4.171.000,00
Eigenkapital insgesamt		171.688.285,56	164.651.826,01
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.765.042,00		7.807.919,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		48.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.825.752,54	9.590.794,54	2.452.264,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.668.090,74		178.294.380,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.419.919,46		43.553.458,03
3. Spareinlagen	30.980.357,02		30.237.239,63
4. Erhaltene Anzahlungen	17.731.556,25		17.380.909,74
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.252,62		197.848,86
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.540.922,42		5.168.135,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 25.501,23 €/Vorjahr: 38.364,02 €	428.960,71	296.026.059,22	379.409,84
D. Rechnungsabgrenzungsposten		242.410,20	247.260,27
Bilanzsumme		477.547.549,52	450.418.652,31

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.109.503,12		69.506.373,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.685,69	72.294.188,81	131.564,92
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.909,28	291.682,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		61.640,76	107.029,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.174.534,65	1.600.223,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.795.831,34		34.885.279,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.372,58	34.809.203,92	12.983,88
Rohergebnis		39.718.251,02	36.738.610,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.655.518,26		7.436.820,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 852.569,39 €/Vorjahr: 603.385,65 €	2.304.274,97	9.959.793,23	2.042.482,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.914.878,99	9.460.951,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.167.461,15	3.996.353,69
9. Erträge aus Beteiligungen		224.725,82	163.028,38
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		175,78	175,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		256.499,43	87.510,96
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 188.868,90 €/Vorjahr: 220.856,58 €		5.853.983,63	6.120.424,45
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		192.964,83	232.728,85
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.110.570,22	7.699.563,85
15. Sonstige Steuern		2.429.575,14	2.299.863,06
16. Jahresüberschuss		7.680.995,08	5.399.700,79
17. Gewinnvortrag		6.130,01	6.275,22
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		6.412.000,00	4.171.000,00
19. Bilanzgewinn		1.275.125,09	1.234.976,01

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde zugrunde gelegt:

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

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

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

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

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

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 2,30 % (im Vorjahr 2,71 %) zum 31.12.2020 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 676 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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.

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

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				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020
	€	€	€	+/- €	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	693.364,10	9.520,00	122.127,66	0,00	580.756,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	604.452.082,45	3.002.179,99	100.188,68	22.519.124,87	629.873.198,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	13.584.972,29	0,00	0,00	-10.847.019,74	2.737.952,55
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	399.923,09	54.717,34	0,00	0,00	454.640,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.731.128,14	109.559,03	272.931,54	0,00	1.567.755,63
Anlagen im Bau	30.324.556,30	20.532.976,56	0,00	-6.504.312,62	44.353.220,24
Bauvorbereitungskosten	6.174.939,57	1.805.733,88	0,00	-5.167.792,51	2.812.880,94
Geleistete Anzahlungen	0,00	384.607,81	0,00	0,00	384.607,81
Sachanlagen gesamt	664.996.067,34	25.889.774,61	373.120,22	0,00	690.512.721,73
Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.001.722,10	78.391,51	26.777,87	0,00	3.053.335,74
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	3.005.274,10	78.391,51	26.777,87	0,00	3.056.887,74
Anlagevermögen insgesamt	668.694.705,54	25.977.686,12	522.025,75	0,00	694.150.365,91

	Abschreibungen				31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			
	€	€	€	+/- €	€	€	€
	693.364,10	1.745,33	122.127,66	0,00	572.981,77	7.774,67	0,00
	242.301.383,43	9.487.176,82	0,00	0,00	251.788.560,25	378.084.638,38	362.150.699,02
	5.891.333,98	311.224,19	0,00	0,00	6.202.558,17	2.077.848,29	2.389.072,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.737.952,55	13.584.972,29
	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
	394.957,01	2.429,23	0,00	0,00	397.386,24	57.254,19	4.966,08
	1.441.154,99	112.303,42	272.779,49	0,00	1.280.678,92	287.076,71	289.973,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.353.220,24	30.324.556,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.812.880,94	6.174.939,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.607,81	0,00
	250.076.888,45	9.913.133,66	272.779,49	0,00	259.717.242,62	430.795.479,11	414.919.178,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.053.335,74	3.001.722,10
	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	3.056.887,74	3.005.274,10
	250.770.252,55	9.914.878,99	394.907,15	0,00	260.290.224,39	433.860.141,52	417.924.452,99

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen sowie den Erwerb einer Teilfläche in Hamburg-Barmbek und eines Grundstücks in Hamburg-Steilshoop, für das die Genossenschaft bereits erbbauberechtigt war. Von den Herstellungskosten wurden Tilgungs- und Baukostenzuschüsse abgesetzt.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Mit Fertigstellung wurden 2 Bauvorhaben mit 46 Wohnungen und 21 Reihenhäuser in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

Die Zugänge bei den Geleisteten Anzahlungen betreffen die erste Kaufpreisrate für den Erwerb eines Grundstücks im Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude.

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	231.428,86 (217.076,83)	90.421,17 (61.806,81)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.078,23 (137.947,42)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224.725,82 (163.028,38)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.910.624,54 (1.774.101,91)	538.737,26 (828.268,79)
Gesamtbetrag	4.559.857,45 (2.292.154,54)	629.158,43 (890.075,60)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2020 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklagen	16.335.000,00	770.000,00 (540.000,00)	17.105.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	114.602.000,00	5.642.000,00 (3.631.000,00)	120.244.000,00

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

Rückstellungen für:	T€
unterlassene Instandhaltung	601
Jubiläen der Mitarbeiter	540
Verwaltungskosten u. a.	242
Hausbewirtschaftung	180
Urlaubsabgrenzungen	138

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	187.668.090,74 (178.294.380,47)	10.399.856,06 (9.077.275,10)	41.237.227,53 (38.299.913,85)	136.031.007,15 (130.917.191,52)	187.350.062,00 (178.294.380,47)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.419.919,46 (43.553.458,03)	1.698.371,51 (1.614.649,47)	7.388.279,09 (7.008.728,25)	42.333.268,86 (34.930.080,31)	51.419.919,46 (43.553.458,03)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.731.556,25 (17.380.909,74)	17.731.556,25 (17.380.909,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.252,62 (197.848,86)	256.252,62 (197.848,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.540.922,42 (5.168.135,90)	7.540.922,42 (5.168.135,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	428.960,71 (379.409,84)	428.960,71 (379.409,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	265.045.702,20 (244.974.142,84)	38.055.919,57 (33.818.228,91)	48.625.506,62 (45.308.642,10)	178.364.276,01 (165.847.271,83)	238.769.981,46 (221.847.838,50)	

* 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	6.975.610,93	6.325.061,06
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	24.004.746,09	23.912.178,57
Spareinlagen insgesamt	30.980.357,02	30.237.239,63

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit (10.991 T€), durch die Zunahme kurzfristiger Verbindlichkeiten (318 T€) sowie durch Umschuldungen (7.375 T€) auch zulasten der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen und ein Tilgungszuschuss (9.310 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen (16.900 T€), denen planmäßige Tilgungen und Umschuldungen (9.033 T€) gegenüberstanden.

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 16.609 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 714 T€ aus Versicherungsentschädigungen. Darüber hinaus sind 528 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen, 371 T€ aus dem Verkauf einer unbebauten Teilfläche in Hamburg-Barmbek und 71 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 20.887 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch Kosten für den Rückbau von Bestandsgebäuden von 496 T€ sowie für die Mitgliederbetreuung von 365 T€. Darüber hinaus sind 120 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten auch einen einmaligen Zinsbonus für die Auszahlung eines zuteilungsreifen Bausparvertrages von 211 T€ und Verwahrentgelte von 38 T€.

E. Sonstige Angaben

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

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

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€.

Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da wirtschaftliche und finanzielle Schwierigkeiten der Beteiligten derzeit nicht bekannt sind.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 54.092 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 96 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.402 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	41,50	(40,25)	15,25	(13,25)
Technische Mitarbeiter	14,50	(16,00)	3,00	(2,25)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	55,00	(54,25)	9,50	(12,00)
Gesamt	111,00	(110,50)	27,75	(27,50)

Außerdem wurden durchschnittlich 7,25 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Anzahl Mitglieder
01.01.2020	13.492
Zugang	368
Abgang	313
31.12.2020	13.547

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 699 T€ vermehrt.

Jahresabschluss 2020

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,98 % 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 €. Nach dem zuletzt vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2018 betrug das Eigenkapital 6.038 T€. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 47 T€ ausgewiesen.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Thomas Müller (Vorsitzender)
Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender)
Jan Balcke
Enno Bruns
Boris Decker
Heike Dittwald
Stefanie Doering
Sersun Gökmen Iyiköy (bis 29.09.2020)
Jutta Grittner von Barga (ab 29.09.2020)
Ursula Schütt-Burmester

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag:

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

Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.03.2021 wurden 770.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 5.642.000,00 € in die Anderen Ergebnismittel eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 6.130,01 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.275.125,09 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

	€
4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.269.266,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.859,09 €

Hamburg, den 23.03.2021

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


 Jana Kilian
 
 Dirk Hinzpeter

9.774 HANSA-Wohnungen beleben Hamburg.

Altona

Altona ___249
Osdorf ___54
Ottensen ___197

Eimsbüttel

Lokstedt ___127

Nord

Barmbek ___685
Dulsberg ___733
Hohenfelde ___101
Winterhude ___187

Wandsbek

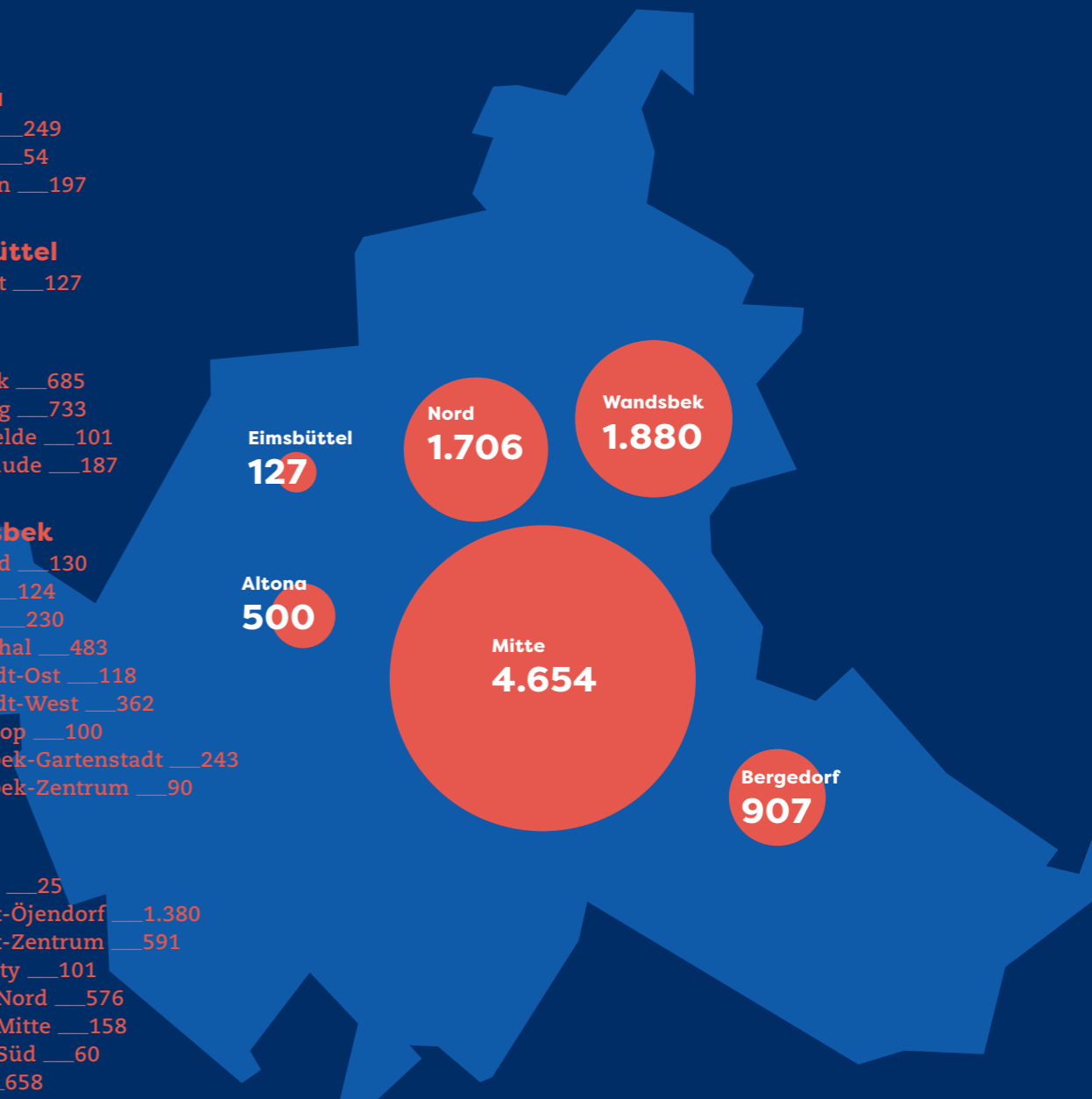
Bramfeld ___130
Eilbek ___124
Jenfeld ___230
Marienthal ___483
Rahlstedt-Ost ___118
Rahlstedt-West ___362
Steilshoop ___100
Wandsbek-Gartenstadt ___243
Wandsbek-Zentrum ___90

Mitte

Altstadt ___25
Billstedt-Öjendorf ___1.380
Billstedt-Zentrum ___591
HafenCity ___101
Hamm-Nord ___576
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



Impressum

Redaktion

Text und Konzeption
Oliver Mütterthies
www.mueterthies.de

HANSA
Baugenossenschaft eG

Gestaltung

Mariane GbR
Deep dive into your brand
Josefine Freund &
Jessica Güngör

Produktion

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

Fotografie

Robert Schlossnickel__s. 6, 7, 11, 12, 13, 14,
17, 20, 23, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 46
HANSA__s. 19, 44
Edgar Rodtmann__s. 29
Gotthard Berger__s. 33
Felix Matthies__s. 32 oben
Karin Krause__s. 32 unten
be baumschlager eberle architekten
Hamburg__s. 45
Ponnie Images__s. 47

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.

