



Kennzahlen

10.147
Wohnungen

	2025	2024
Wohnungen	10.147	10.033
Neubautätigkeiten	10,9 Mio. €	29,6 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	34,4 Mio. €	44,7 Mio. €

	2025	2024
Bilanzsumme	593,1 Mio. €	599,3 Mio. €
Jahresüberschuss	9,1 Mio. €	6,8 Mio. €
Eigenkapital	211,2 Mio. €	202,9 Mio. €

34,4 Mio. €
Modernisierung
& Instandhaltung

14.167
Mitglieder

	2025	2024
Anzahl der Sparer*innen	704	1.050
Spareinlagen	8,7 Mio. €	19,9 Mio. €

	2025	2024
Mitglieder	14.167	14.005
Geschäftsguthaben	36,4 Mio. €	35,8 Mio. €
Eigenkapitalquote	35,6%	33,8%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungs-tätigkeit	88,2 Mio. €	84,0 Mio. €

8,7 Mio. €
Spareinlagen

4-7

Vorwort

8-17

100 Jahre HANSA

- 9 100 Jahre HANSA – wir feiern das Jubiläumsjahr
- 13 100 Jahre. Ein Bauverein, der später „HANSA“ heißt.
- 16 HANSA-Jubiläumsjahr ist Internationales Jahr der Genossenschaften – großartig!

17-25

Arbeitswelten

- 18 Team HANSA stark für die Zukunft: nachhaltige Personalentwicklung
- 21 HANSA Nachbarschaftsfonds: neuer Vergabeausschuss im Amt
- 22 Angekommen im HANSA-Heimathafen: die neue Arbeitswelt in der Praxis
- 24 HANSA-Handwerk im neuen Zuhause: Regiebetriebe im „Dock 33“

26-403

Modernisierung und Neubau

- 27 Quartiersentwicklung Dudenweg: 485 Wohnungen über 12 Jahre zukunfts-sicher saniert
- 29 Einfach nachhaltiger bauen: Hamburg-Standard im Morellenquartier
- 31 Quartiersentwicklung Morellenquartier: weitere 44 von 188 Wohnungen modernisiert
- 33 Am Strandkai: die neue HANSA-Nachbarschaft in der HafenCity
- 35 Flexibles Konzept in der Praxis: Quartier Haferblöcken
- 36 Strategisch handeln, nachhaltig entwickeln: von Daten zu Taten
- 37 HANSA- und Hamburg-weit: Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen
- 39 Heller, grüner, schöner in den Außenanlagen am Nathstieg
- 40 Moderne Technologie auf dem Weg: Glasfaser für HANSA-Mitglieder

41-42

Bericht des Aufsichtsrats

43-55

Lagebericht 2025

56-66

Jahresabschluss 2025

67

Impressum



Von der Historie zum Kern. Und in die Zukunft.

Im Berichtsjahr wurde unsere Genossenschaft 100 Jahre jung. Zugleich riefen die Vereinten Nationen das Jahr 2025 zum „Internationalen Jahr der Genossenschaften“ aus, um weltweit an die Bedeutsamkeit dieser Organisationsform für ein nachhaltiges Wirtschaften zu erinnern.

Beide Ereignisse geben uns immer wieder Anlass, nicht nur in die Vergangenheit, sondern auch nach vorn zu schauen, Perspektiven zu verknüpfen und zu fragen: Wo liegen unsere Wurzeln? Was macht uns stark? Was kommt in der Zukunft auf uns zu?

In der Weimarer Republik war der genossenschaftliche Zusammenschluss das perfekte Modell, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Genossenschaftsbewegung war begünstigt durch politische Rahmenbedingungen und den politischen Willen zu jener Zeit.

Auch heute ist der Wohnungsmarkt in den Großstädten extrem angespannt und Genossenschaften haben im Grunde nichts von ihrer Bedeutsamkeit eingebüßt. Dafür steht auch das Wirken der HANSA mit aktuell 10.000 Wohnungen und rund 14.000 Mitgliedern in fast allen Stadtteilen, mit Berechenbarkeit durch moderate Mieten und ein lebenslanges Wohnrecht.

Genossenschaft braucht Initiative

Genossenschaft aber ist gegenwärtig vielfach herausgefordert, ökonomisch und auch kulturell.

Als Bauherr und Betreiber sind wir auf bezahlbare Leistungen vielfältiger Partner angewiesen. Kosten sind das eine, oft jedoch sind Handwerks- und Dienstleistungen gar nicht ausreichend verfügbar. Ob der Schnee, der über Nacht fällt, zuverlässig am Morgen geräumt ist, ob bei schwerem Regen rasch genügend Pumpen zur Verfügung stehen, kann heute gar nicht mehr garantiert werden.

Für zentrale Bereiche wie Haustechnik haben wir daher unsere genossenschaftseigenen Regiebetriebe stetig erweitert. Wenn eine Heizungsanlage ausfällt, können und wollen wir nicht abwarten, sondern umgehend handlungsfähig sein. Auch für die langfristigen klimapolitisch bedingten Herausforderungen wurden, etwa in der Planung, eigene Kapazitäten aufgebaut. Das reduziert Abhängigkeiten, bindet aber auch Mittel.

Genossenschaftswohnungen als „Rundum-sorglos-Paket“ anzubieten, inklusive aller Leistungen von der Treppenhausreinigung bis zur Gartenpflege, wird immer schwieriger. Und es stellt sich die Frage: Ist das überhaupt die Aufgabe der HANSA?

Hier kommen wir zurück zum Kern. Genossenschaften ermöglichen günstiges Wohnen. Sie können das, weil sie nicht in erster Linie Renditezielen verpflichtet sind und weil sie auf Basis von Gemeinschaft und persönlichem Engagement gegründet wurden. Es gibt deswegen, genau genommen, keine Mieter*innen, sondern Mitglieder, die als Anteilseigner*innen in der Verantwortung für das Genossenschaftseigentum stehen.

Es ist berührend, zu sehen, wie sich unsere Mitglieder in den Quartieren aktiv unterstützen, bei den Starkregenereignissen im vergangenen Jahr, beim Schneeräumen in diesem Winter, durch ehrenamtliche Tätigkeiten in einem Nachbarschaftstreff oder im HANSA ReparaturCafé.

Zugleich ist es unsere gemeinsame Aufgabe, diesen Kern lebendig zu halten und ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass jede und jeder etwas beitragen muss, damit alle profitieren.

Engagement und Zusammenhalt in der Genossenschaft sind Teil unserer Identität. Angesichts wachsender Herausforderungen sind sie darüber hinaus ein echter Wettbewerbsvorteil. Sie machen uns zukunftsfähig und resilient für eine Zeit, in der Klimawandel, Inflation, Demografie, Probleme der Infrastruktur, Rohstoffknappheit oder geoökonomische Verwerfungen ein „Weiter so“ schlicht nicht mehr erlauben.

Neubau mit neuem Bewusstsein

Dass Umdenken und Flexibilität nicht mit Verzicht einhergehen, sondern im Gegenteil neue Perspektiven eröffnen, zeigt sich aktuell beim Thema Neubau. Unsere Vorfahren haben in den 50er- und 60er-Jahren mit knappen Ressourcen riesige Wohnungsbestände aufgebaut. Daraus können und müssen wir lernen.

Mit dem Pilotprojekt im Morellenquartier baut die HANSA als erste Genossenschaft nach dem sogenannten Hamburg-Standard. Es wird nicht gemacht, was möglich, sondern was sinnvoll ist: keine Keller, geringere Materialstärke, weniger Beton, weniger Schallschutz, weniger Steckdosen. Bei der HANSA gilt zusätzlich: Wir verbauen konsequent weniger Technik und denken auch an den Unterhalt der Immobilien, indem Wartungs- und Instandhaltungskosten deutlich gesenkt werden. Und trotz des „weniger“ entstehen am Ende wunderschöne Häuser, deren Bewohner*innen nichts vermissen werden. Darum geht es.

Wir kommen nicht umhin, bis heute etablierte sehr hohe Maßstäbe, lobbygetriebene Normierungen, nicht hinterfragte Sicherheitsbeiwerte zurückzuschrauben und einfach mutiger zu werden. Dazu gehören auch schlankere Prozesse, mehr Transparenz und Pragmatismus sowie ein offener Austausch unter den Gewerken.

Mit dem Morellenquartier haben wir bereits angefangen, bevor der Hamburg-Standard als politische Initiative sichtbar war. Wir sehen hier einen echten Kulturwandel und werden diesen mitprägen.

Menschen machen den Wandel

Die Bewältigung der großen Transformationsaufgaben braucht einen strategischen Kompass und die richtige Allokation der Mittel. Vor allem aber braucht sie Menschen mit Veränderungsbereitschaft und den entsprechenden Kompetenzen.

Vor diesem Hintergrund haben wir 2025 dazu genutzt, die Personalentwicklung der HANSA neu auszurichten. Im Zentrum steht dabei ein neues Verständnis von Personalarbeit insgesamt: weg von einer verwaltenden, hin zu einer gestalten- den Rolle. Die Personalabteilung ist heute Dienstleister, Impulsgeber und strategischer Partner. Sie begleitet Wandel, formt Unternehmenskultur und fördert die Potenziale jeder und jedes Einzelnen.

So wurden im vergangenen Geschäftsjahr gezielt neue Rollen geschaffen. Positionen wie Prozessmanager und Digital Integration & Application Manager helfen der Organisation, Abläufe effizienter zu gestalten und technologische Entwicklungen aktiv zu nutzen. Mit innovativen Lern-

formaten, praxisorientierten Workshops und individuellen Entwicklungsangeboten stärken wir gezielt die Kompetenzen, die für die Zukunft der HANSA entscheidend sind – insbesondere in den Bereichen Digitalisierung, Kommunikation und Führung.

Auch die Art, wie wir miteinander arbeiten, wird stetig optimiert. Schon heute steht die HANSA für eine bereichsübergreifende Projektstruktur, für offene Kommunikation, Lösungsorientierung und Eigenverantwortung. Unsere neue Zentrale in der Drosselstraße gibt uns das perfekte Umfeld für diesen innovativen Ansatz. Statt auf feste Arbeitsplätze setzen wir auf flexibel nutzbare Flächen – nach dem Prinzip des tätigkeitsbasierten Arbeitens.

Entscheidend in allem, was wir tun, ist die strategische Dimension. Nicht die einzelne Maßnahme zählt, sondern der Anspruch, unsere Genossenschaft als lernende Organisation in einem dynamischen Umfeld zu stärken. Wie in anderen Unternehmen auch ist dies ein Langstreckenlauf. Und wir sind gut unterwegs. Seit über 100 Jahren.

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter



Gemeinschaft feiern **100 Jahre HANSA**

Wie wir auf ein Jahrhundert Genossenschaft zurückschauen und uns auf die Zukunft in unseren Nachbarschaften freuen.

100 Jahre HANSA – wir feiern das Jubiläumsjahr



Auf den Tag genau ein Jahrhundert nach ihrer Gründung fiel am 6. Oktober 2025 der offizielle Startschuss zum Jubiläumsjahr unserer Genossenschaft. Gemeinsam wurde und wird 2025/2026 mit Aktionen und Veranstaltungen in der Nachbarschaft gefeiert und in Erinnerungen geschwelgt – voller Vorfreude auf viele weitere Jahre HANSA.

Festakt im „Heimathafen“

Zum festlichen Auftakt der Jubiläumsfeierlichkeiten waren Mitgliedervertreter*innen und der Aufsichtsrat in unsere Zentrale in der Drosselstraße geladen. Ein Jahrhundert in Hamburg: In den Festreden wurde die Wirksamkeit unserer HANSA über den reinen Wohnungsbau hinaus auch auf gesellschaftlicher und sozialer Ebene gewürdigt, ihr Engagement für Demokratie, Teilhabe und Stadtentwicklung betont. Bei einem Rundgang konnten die Gäste das neue Bürogebäude kennenlernen, und es wurden die für das Jubiläumsjahr geplanten Aktivitäten und Aktionen präsentiert.





Jubiläumsausstellung

Die mit Text und Bild gestalteten Türme in unserer Firmenzentrale zeigen Geschichte, Gemeinschaft und Zukunft unserer Genossenschaft. 100 Jahre HANSA, gewürdigt in einer eigenen Ausstellung.

100 Jahre HANSA – wir spenden!

Genossenschaft bedeutet, füreinander da zu sein. Wir fühlen uns verantwortlich für Hamburg auch über die eigenen Wohnanlagen hinaus, deshalb spenden wir anlässlich unseres Jubiläums jeweils 10.000 € an drei Organisationen in der Stadt: GoBanyo, Die ARCHE und DER HAFEN HILFT!. Auf unserer Website stellen wir alle Organisationen vor.





Jubiläumsbuch „Ein Zuhause für das Wir“

Seitenweise Genossenschaftsgeschichte und viele Gesichter, die die Vielfalt der HANSA zeigen. Das Buch zum 100-jährigen Bestehen stellt die Menschen in den Mittelpunkt – denn sie sind es, die Genossenschaft zur Gemeinschaft machen.



Kultur trifft Nachbarschaft

... bei Hofkonzerten, Stand-up-Comedy, Improvisationstheater, Puppenspiel: Im Rahmen von „100 Jahre HANSA“ laden wir unsere Mitglieder zu zahlreichen Kulturveranstaltungen ein. Im neuen Nachbarschaftstreff Barmbek, in den Höfen verschiedener HANSA-Wohnanlagen bringen wir das Jubiläum mit einer bunten Kulturreihe auf die Bühne. Im Sommer 2026 wird ein Mitmachzirkus durch die Quartiere ziehen und engagierte Mitglieder haben die Möglichkeit genutzt, sich zur Feier des Jahrhunderts Extras wie Popcorn, Karaoke oder Luftballonkunst für Nachbarschaftsfeste in den eigenen Wohnanlagen zu sichern. So feiert Genossenschaft die Genossenschaft.



Ein Dankeschön an das Team HANSA

Unsere Genossenschaft lebt auch vom Einsatz unserer über 100 Mitarbeitenden, die wir mit einem Abend im Schmidtchen auf der Reeperbahn gefeiert haben. Hier hieß es einmal Zylinder und Federboa statt Werkzeug und Telefon. Danke, liebes Team HANSA!



Der Film zum Jubiläum

Die Tatsache, dass man bei der HANSA mehr ist als Mieterin und Mieter, nämlich Mitglied mit umfassender Mitbestimmung, steht im Fokus unseres Jubiläumsfilms. Bezahlbarer Wohnraum, gelebte Gemeinschaft, Haltung und Werte unserer Genossenschaft in knapp 3 Minuten.

100

100 Jahre. Ein Bauverein, der später „HANSA“ heißt.



Anlässlich des 100. Geburtstags haben wir uns ausführlich mit der Historie der HANSA beschäftigt. Zwei Dinge wurden dabei besonders deutlich: Unsere Geschichte ist in jeder Phase charakteristisch für die Genossenschaftsbewegung ihrer Zeit. Zugleich war und ist sie untrennbar mit der Hamburger Stadtgeschichte verwoben.

Von der Gründung bis zum Krieg

Als Antwort auf die akute Wohnungsnot und den Wunsch nach erschwinglichem Wohnraum entsteht die heutige HANSA als berufsständische Gründung. Angestellte der Hamburger Verkehrsbetriebe initiieren 1925 einen „Bauverein“, um für sich und andere günstigen Wohnraum zu schaffen.

Bis 1931 errichtet der Bauverein 24 Häuser mit 288 Wohnungen. Mit der Weltwirtschaftskrise kommt der Neubau zum Erliegen. Die Gleichschaltungspolitik der Nationalsozialisten erzwingt Umbesetzungen im Aufsichtsrat. Trotz erheblicher Schwierigkeiten gelingt es, zwischen 1934 und 1939 weiterzubauen. Bei Kriegsausbruch verfügen die 499 Mitglieder über 47 Häuser mit 481 Wohnungen.

1940 fusioniert der Bauverein mit der Baugenossenschaft der Postbeamten und dem Bauverein HANSA zur „HANSA Baugenossenschaft“. Weitere Zusammenschlüsse erfolgen 1949/50.





Mit der Operation Gomorrha 1943 und weiteren Luftangriffen 1944 verliert die Genossenschaft mehr als die Hälfte ihres Bestands. Bei Kriegsende besitzt sie noch 51 intakte Häuser mit 387 Wohnungen.

Aufbau, Wirtschaftswunder, Wachstum

Erst mit der Währungsreform 1948 beginnt der Wiederaufbau im größeren Stil. Zwischen 1948 und 1955 baut die HANSA fast 2.400 Wohnungen mit staatlicher Unterstützung.

Noch 15 Jahre nach Kriegsende hält die Wohnungsnot an. Wirtschaftlicher Aufschwung und Migration lassen die Stadtbevölkerung stark wachsen. 1960 beschließt die Politik den zweiten Hamburger Aufbauplan – die Geburtsstunde von Osdorfer Born, Steilshoop und Mümmelmannsberg. Mit Kaltenbergen errichtet die HANSA ab 1966 ihre eigene Großsiedlung mit über 600 Wohnungen.



Die 1970er-Jahre bringen Bevölkerungsrückgang und Stagnation. Neue Nachfrage ergibt sich erst mit dem Fall des Eisernen Vorhangs. Mit Neuaufbau entsteht unter HANSA-Beteiligung ein neuer Stadtteil.

Wandel in Bestand und Strategie

In den frühen 2000er-Jahren verschlechtern sich die Förderbedingungen. Die Genossenschaft richtet sich nun stärker auf den Markt aus. Beispiel St. Pauli: Auf dem ehemaligen Astra-Gelände entstehen 120 frei finanzierte Wohnungen.

Als Fortsetzung dieser Strategie kann das HANSA-Engagement in der HafenCity betrachtet werden. „Zu wenig Grün, zu viel Lärm, insgesamt ein Reichenviertel“, meint DER SPIEGEL 2010. Die Politik reagiert: Eine neue Grundstücksvergabe gewichtet Konzeptqualität höher als den Preis. Ein Drittel aller Wohnungen muss öffentlich gefördert sein.

Bis heute ist die HANSA mit drei Projekten dabei (Grasbrookpark, Baakenhafen, Strandkai). Acht Baugenossenschaften haben fast ein Viertel der rund 4.000 Wohnungen gebaut und die HafenCity zu einer Heimat für verschiedene Einkommensgruppen gemacht.

Herausforderungen der Gegenwart

Corona, Krieg, Inflation, Zinswende, Klimapolitik. Aktuelle Krisen und länger angelegte Entwicklungen setzen die HANSA ab 2020 stark unter Druck. Neubau, Sanierung und Betrieb werden deutlich teurer. Die Verpflichtung zur Klimaneutralität bis 2040 bindet erhebliche Mittel.

Vor diesem Hintergrund beschließen Vorstand und Aufsichtsrat eine strategische Neuausrichtung: Nach einer Phase intensiver Neubautätigkeit fließen Investitionen nun vorrangig in den Bestand. Siedlungen wie das Quartier Dudenweg werden so umgestaltet, dass sie zukünftigen Anforderungen gerecht werden und CO₂-Emissionen sinken.

Insgesamt zeigt die Genossenschaft eine beeindruckende Anpassungsfähigkeit. Der HANSA kommt dabei zugute, dass sie sich über die Zeit immer auch als Organisation entwickelt hat. Ver-



netzung von Kompetenzen, Eigenverantwortung und Teamarbeit prägen heute die Kultur eines führenden Unternehmens der Hamburger Wohnungswirtschaft. Räumlichen Ausdruck findet diese in der Ende 2024 fertiggestellten neuen HANSA-Zentrale. An diesem Standort war die Genossenschaft bereits von 1951 bis 1964 ansässig.

HANSA-Jubiläumsjahr ist im Internationalen Jahr der Genossenschaften – großartig!



Internationales Jahr der
Genossenschaften

Bundesweit gibt es
**2,1 Mio. Genossen-
schaftswohnungen.**

Unter den bundesweit 7.000 Genossenschaften sind
1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Insgesamt
**2,9 Mio. Menschen
sind Mitglieder**
in deutschen Wohnungsgenossenschaften.

Über **24.300 Mitarbeitende**
kümmern sich um Bestand und Mitglieder-
anliegen der Wohnungsgenossenschaften
in ganz Deutschland.

Schon seit 2016 trägt die Genossenschaftsidee den UNESCO-Titel „Immaterielles Kulturerbe der Menschheit“. Um die Bedeutung von Genossenschaften auf globaler Ebene nochmals zu würdigen, haben die Vereinten Nationen das Jahr 2025 als Internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Werte wie Gemeinschaft, Inklusion und Kooperation prägen die Genossenschaften und damit auch das Wirken der HANSA. Abseits von Kapitalinteressen fördern sie wirtschaftliches und nachhaltiges Handeln im Sinne ihrer Mitglieder und haben dabei das Wohl zukünftiger Generationen im Blick. Wichtigste Grundpfeiler der Genossenschaft sind die Mitglieder, ihr Engagement, ihre aktive Mitarbeit. Durch die eingezahlten Anteile erhalten sie lebenslanges Wohnrecht zu fairen Preisen und guten Service.

Mit über 10.000 Wohnungen, rund 14.000 Mitgliedern und 165 Mitarbeitenden gehört die HANSA zu den größten Genossenschaften Hamburgs. Wir sind stolz, Teil der großen Genossenschaftsfamilie zu sein.



Potenziale erkennen Arbeitswelten

Wie wir Prozesse innerhalb der HANSA neu gestalten, um den Ansprüchen unserer Mitglieder und Mitarbeitenden bestmöglich zu begegnen.





Team HANSA stark für die Zukunft: nachhaltige Personalentwicklung

100 Jahre HANSA. Das bedeutet: 100 Jahre setzen sich Menschen bei uns für die Mitglieder, die Genossenschaftsidee und für faires Wohnen ein. Auch weiterhin gilt es, personell optimal aufgestellt zu sein – für eine hohe Zufriedenheit unter Mitgliedern und Mitarbeitenden.

Das Jahr 2025 stand für die Abteilung Personalmanagement und -entwicklung im Zeichen von Werteorientierung und gemeinsamer Weiterentwicklung. Das formulierte Ziel: die HANSA als attraktiven, modernen und zukunftsorientierten Arbeitgeber fortzuentwickeln. Im Fokus: unsere Mitarbeitenden als wichtigste Ressource nachhaltigen Erfolgs.

Um diese Zielsetzung nachhaltig zu verankern, wurde im Jahr 2025 die Personalabteilung weiterentwickelt und ihre Rolle innerhalb der HANSA weiter geschärft. Dabei lag der Schwerpunkt auf der Stärkung von Orientierung, Verantwortlichkeiten und Zusammenarbeit innerhalb der Abteilung sowie mit Führungskräften und Mitarbeitenden. Das daraus entstandene Rollenbild stärkt unser Selbstverständnis als Dienstleister, Impulsgeber und strategischer Partner innerhalb der HANSA. Es verdeutlicht den Wandel von einer überwiegend verwaltenden hin zu einer aktiv gestaltenden Personalarbeit. Sie begleitet Veränderungsprozesse, entwickelt Unternehmenskultur und fördert gezielt individuelle Potenziale.

Strukturelle Weiterentwicklung und neue Rollen

Um dem digitalen Wandel und der zunehmenden Komplexität der Arbeitswelt aktiv zu begegnen, wurden im Jahr 2025 neue Rollen in der HANSA etabliert. Mit Positionen wie dem Prozessmanager und dem Digital Integration & Application Manager schaffen wir gezielt Kompetenzen, um Prozesse effizienter zu gestalten, die Digitalisierung voranzutreiben und die Zukunftsfähigkeit der HANSA nachhaltig zu sichern. Diese strukturelle Fortentwicklung unterstützt uns dabei, als Genos-

senschaft technologische Veränderungen nicht nur zu begleiten, sondern aktiv mitzugestalten, im Sinne eines modernen, agilen und lernfähigen Unternehmens.

Personalentwicklung und Qualifizierung

Ein besonderer Fokus lag 2025 auf der Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden und Führungskräfte. Durch neue Lernformate, praxisnahe Workshops sowie individuelle Entwicklungsangebote fördern wir Kompetenzen, die für die Zukunft der HANSA von zentraler Bedeutung sind, insbesondere in den Bereichen Digitalisierung, Kommunikation und Führung.

Unsere Führungskräfte wurden dabei durch maßgeschneiderte Entwicklungsprogramme sowie kollegiale Austauschformate unterstützt. Ziel ist es, eine Kultur zu stärken, die von Vertrauen, Eigenverantwortung und Wertschätzung geprägt ist. Führungskräfte, die intensiv geschult werden, können die Werte in ihre Abteilungen und Teams tragen, so dass sie schließlich im gesamten Unternehmen selbstverständlich gelebt werden.

Gesundheit

Das betriebliche Gesundheitsmanagement wurde 2025 gezielt weiterentwickelt, um die Arbeitgeberattraktivität nachhaltig zu stärken und die langfristige Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden zu sichern. Im Mittelpunkt stand eine bedarfsorientierte Ausrichtung der Gesundheitsangebote. Hierzu wurde eine anonyme Mitarbeiterbefragung durchgeführt, die als strategische Grundlage für die

Fortentwicklung des Gesundheitsmanagements dient. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Konzeption nachhaltiger Maßnahmen ein, die gemeinsam mit einem externen Gesundheitspartner umgesetzt werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Themen mentale Gesundheit und Achtsamkeit sowie der Förderung einer ausgewogenen und langfristig tragfähigen Work-Life-Balance.

Personalstruktur und Entwicklung

Zum 31.12.2025 beschäftigte die HANSA 162 Mitarbeitende (einschließlich Minijob- und Auszubildendenverhältnisse). Im Berichtsjahr konnten 13 neue qualifizierte Mitarbeitende gewonnen werden, was – neben unserem bereits bestehenden Team – die Attraktivität der HANSA als Arbeitgeber unterstreicht. Gleichzeitig wurden durch vorausschauende Nachfolgeplanung, gezielte Förderung interner Potenziale und eine weiterentwickelte Personalgewinnung wichtige Grundlagen für die langfristige Stabilität unseres Unternehmens gelegt.

Die Altersstruktur der Belegschaft stellt sich wie folgt dar: Ein Anteil von 8% der Mitarbeitenden ist unter 30 Jahre alt, rund 43% entfallen auf die Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren und 49% der Mitarbeitenden sind über 50 Jahre alt. Diese Struktur unterstreicht die Bedeutung einer vorausschauenden Nachfolgeplanung sowie einer systematischen Wissenssicherung.

Als Ausbildungsbetrieb ist uns die Nachwuchsförderung wichtig: In der Regel starten jährlich zwei Auszubildende (vor allem Immobilienkaufleute) bei uns ins Berufsleben. Einige können ihre Ausbildung verkürzen; alle Ausgelernten werden für eine bestimmte Zeit übernommen und viele bleiben dauerhaft im Team HANSA.

In der Geschlechterverteilung zeigt sich ein insgesamt ausgewogenes Bild mit 43% weiblichen und 57% männlichen Mitarbeitenden. Aktuell überwiegen vor allem in den Handwerksbereichen die männlichen Kollegen – wir freuen uns aber ausdrücklich über weibliche Verstärkung in den Regiebetrieben. Der Diversitätsgedanke bleibt ein fester Bestandteil unserer Personalstrategie und wird auch künftig aktiv weiterverfolgt, um eine ausgewogene Personalentwicklung über alle Bereiche hinweg zu fördern.

Ausblick

Im Jahr 2026 wollen wir die erarbeiteten Werte noch stärker im Arbeitsalltag verankern und unsere Personalentwicklungsstrategie konsequent weiter ausbauen. Unser Ziel bleibt klar: Wir gestalten eine Arbeitswelt, in der Menschen gerne tätig sind, Verantwortung übernehmen und gemeinsam Zukunft bauen.

HANSA Nachbarschaftsfonds: neuer Vergabeausschuss im Amt



Auf der Vertreterversammlung am 23. Juni 2025 wurde ein neuer Vergabeausschuss für den HANSA Nachbarschaftsfonds gewählt. Das Amt ist auf 2 Jahre angelegt und startet immer im Januar des Folgejahres. Mit viel Vertrauen in die handelnden Personen wurden 6 von 7 Vergabeausschussmitgliedern wiedergewählt. Neu dabei ist Sven Adler.



Mitglieder im aktuellen Vergabeausschuss:
Sandra Matthäus, Uschi Boje, Heidelies Hinsch,
Dieter Lütgens, Sven Adler, Joachim Schirmer, Arne Broders

Aufgabe des Gremiums ist es, über die Vergabe der Mittel aus dem HANSA Nachbarschaftsfonds zu entscheiden. Dank des mit 30.000 € jährlich gut bestückten Fördermitteltopfs können Mitglieder unkompliziert ehrenamtliche Aktivitäten für die Gemeinschaft umsetzen. Und die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt: Gute Ideen gibt es reichlich!

Im Jahr 2025 gab es so viele Anträge wie noch nie: Von den 42 Anträgen wurden 33 bewilligt, 3 aus unterschiedlichen Gründen von den Antragstellenden zurückgezogen. 6 Anträge mussten abgelehnt werden, da sie nicht den Förderkriterien entsprachen.

Mit den Geldern aus dem HANSA Nachbarschaftsfonds, aber vor allem dank des Engagements der Mitglieder konnten im letzten Jahr vielfältige Aktivitäten umgesetzt werden. Zum Beispiel Ausflüge, Feste und Veranstaltungen quer durch die Wohnanlagen der HANSA: So war im Brauquartier auf St. Pauli ein Kindertheater zu Gast, in Hamm gab es musikalische Begleitung beim White Dinner und Seniorinnen und Senioren aus Horn besuchten den Tierpark Hagenbeck. Die Nachbarschaft in Lohbrügge hat gemeinsam eine Alsterrundfahrt genossen und in Kaltenbergen fand auch in diesem Jahr zur Weihnachtszeit ein großes Glühweinfest statt.

Überall dort, wo Nachbarschaft großgeschrieben wird, bietet der HANSA Nachbarschaftsfonds eine gute Möglichkeit, Ideen Gestalt zu geben. Und das schon seit fast 10 Jahren.

Angekommen im HANSA-Heimathafen: die neue Arbeitswelt in der Praxis



Die Zukunft der Genossenschaft ist jetzt in der Drosselstraße zu Hause: Stefanie Müller (Quartiers- und Freiwilligenmanagement) und Oliver Ziebarth (Teamleitung Serviceleistungen/Organisation) über die Effekte eines innovativen Bürokonzepts, über HANSA-Gemeinschaft und das erste Jahr in der neuen Firmenzentrale.

„Willkommen im Heimathafen“ – wie war der Eindruck beim ersten Betreten der Drosselstraße 6?

Oliver Ziebarth (OZ): Ich konnte das Gebäude während der Bauphase bei einigen Begehungen wachsen sehen. Am Tag des Einzugs und komplett eingerichtet gab es aber noch einmal einen echten Wow-Effekt.

Stefanie Müller (SM): Ja, das trifft es! Viel Licht und Raum, hochwertige Materialien, alles wirkt durchlässig, frisch und modern – ich war beeindruckt und freue mich jeden Tag über die Arbeitsumgebung.

OZ: ... in der es mir besonders der Hochflorteppich angetan hat. Im Rahmen des Beteiligungsprojekts „Leinen los“ hatten wir einige Bürogebäude anderer Unternehmen besichtigt, um Inspirationen und Ideen für die neue Arbeitsumgebung zu sammeln. Dabei begegnete mir ein solcher Teppich, und weil er eine unheimliche Ruhe und Wohlfühl-atmosphäre schafft, habe ich sehr für dieses Gestaltungselement geworben.



Was sind die maßgeblichen Unterschiede der neuen Arbeitsumgebung im Vergleich zum bisherigen Standort und welche Neuerungen bringen den größten Mehrwert?

SM: Zu meinem Start bei der HANSA stand der Umzug kurz bevor, das Bürogebäude im Lämmer-sieth habe ich gerade noch kennengelernt. Die Unterschiede sind enorm! Das Konzept des „tätigkeitsbasierten Arbeitens“ – für unterschiedliche Aufgaben wählen wir den passenden Ort – schafft neue Möglichkeiten, den Alltag effizienter zu gestalten. Mir persönlich liegt das sehr. Ich plane genau, welche Aufgaben ich in welcher Umgebung optimal erledigen kann, und strukturiere meine Woche entsprechend. Telefonieren in einer Fokus-box, Team-Meetings in der „Werft“ – wir sind viel mehr in Bewegung. Und das neue Arbeiten bringt einen echten Digitalisierungsschub: Ich habe kaum noch einen Stift in der Hand.

OZ: Ein großer Unterschied liegt in der lebhaften Umgebung. Statt in Einzelbüros sind wir in teambasierten „Anlegern“ in offenen Bereichen tätig. Hier gab es im Vorfeld Ängste und manche fürchteten – den Begriff „Großraumbüro“ im Hinterkopf – eine große Unruhe. Tatsächlich ist man weniger abgeschirmt und man hört auch Gespräche, die die eigene Tätigkeit nicht unmittelbar betreffen. Der positive Effekt: Man bekommt viel mehr mit und einen gewissen Einblick in Themen der Kolleginnen und Kollegen. Das Gemeinschaftsgefühl wird gestärkt: Der Kaffeekai (unsere Kantine) und die Hafentreppe, die das 3. mit dem 4. OG verbindet und mit extrabreiten Stufen zum Sitzen bewusst als Kommunikationsort konzipiert ist, sind lebendige und vor allem teamübergreifende Treffpunkte.

Der Heimathafen als guter Ort für sinnstiftende Arbeit. Welche Gründe gibt es außerdem, im Team der HANSA festzumachen?

OZ: Neben Benefits wie der Unterstützung von Fortbildungsmaßnahmen, den Angeboten JobRad und EGYM Wellpass zählt für mich vor allem die gute Gemeinschaft. Vom „Mittwochsmiteinander“ – einem gemeinsamen Essen für alle Mitarbeitenden – bis zur Weihnachtsfeier haben die Förderung des Teamgedankens und die Mitarbeitermotivation einen hohen Stellenwert. Das galt bereits in den vergangenen – in meinem Fall schon mehr als 30! – Jahren HANSA, aber mit dem neuen Gebäude ist ein echter Wohlfühlfaktor hinzugekommen.

SM: Wäre die HANSA eine Person, würde ich sie als warmherzigen Menschen mit festen Prinzipien beschreiben, bei dem man weiß, woran man ist. Sie punktet mit einem Arbeitsumfeld, in dem ich mich wohl- und ernst genommen fühle. Das Projekt „Leinen los“ hat gezeigt, dass echtes Interesse besteht an der Beteiligung des Teams. Es ist jederzeit möglich, niedrigschwellig Kritik anzubringen – in dem Wissen, dass diese nicht im Sande verläuft. Und vor allem sorgt diese stetige Weiterentwicklung dafür, dass wir die Anliegen unserer Mitglieder bestmöglich bearbeiten können.

HANSA-Handwerk im neuen Zuhause: Regiebetriebe im „Dock 33“

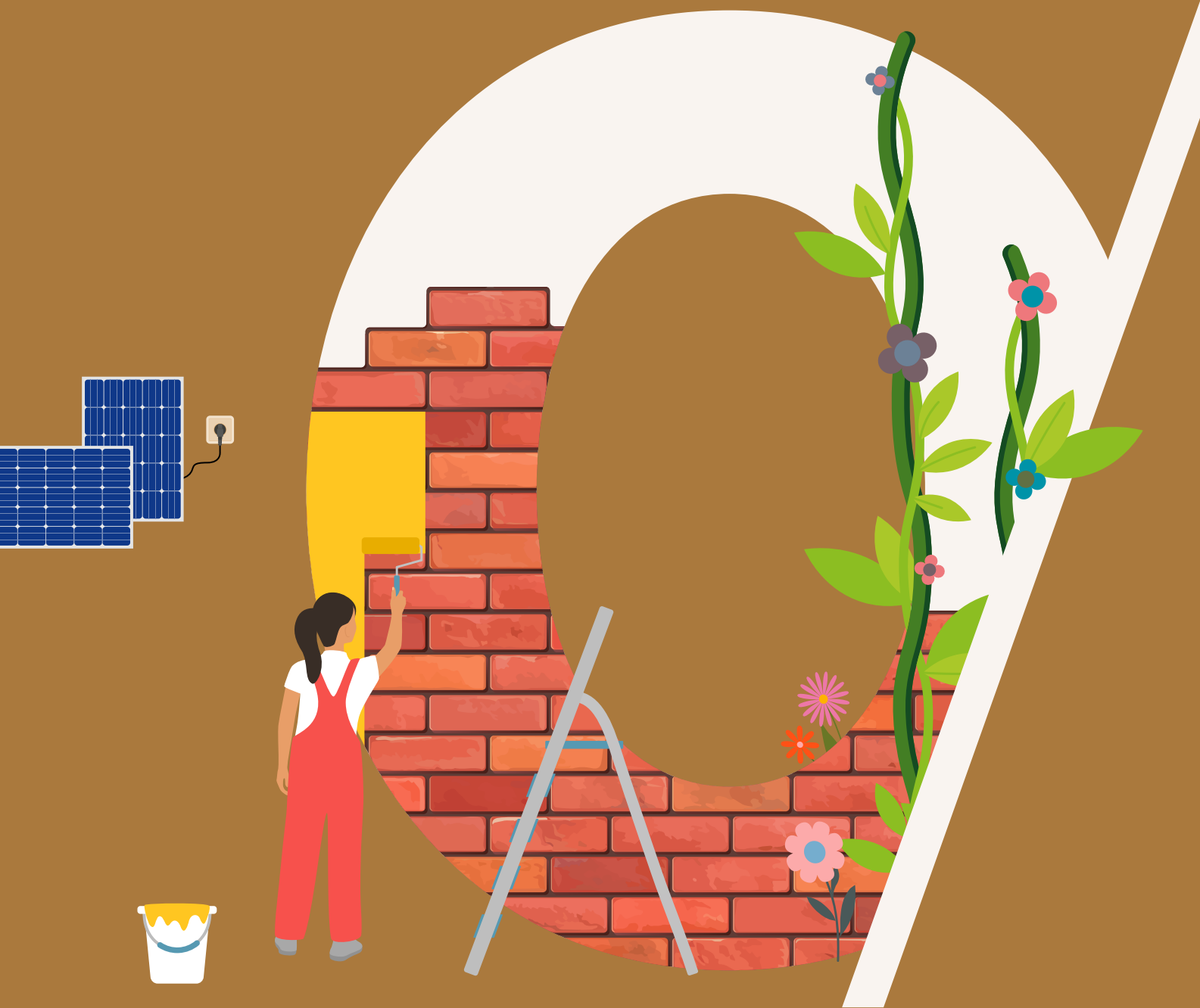


Im Heimathafen in der Drosselstraße machen seit über einem Jahr die Büromitarbeitenden der HANSA fest. Aber auch die Kolleginnen und Kollegen der Regiebetriebe im Bornkamp 33 können sich über eine inspirierende Arbeitsumgebung freuen: Der Marienthaler Standort strahlt in frischem Glanz.

Der Alltag von Malern, Gärtnern und Haustechnikern spielt sich überwiegend in den HANSA-Wohnanlagen ab. Als gemeinsame Basis und zentraler Ort der Einsatzplanung wird aber von allen Mitarbeitenden der Regiebetriebe der Bornkamp 33 angesteuert. Bis zum Umzug in die Drosselstraße war auch die Bestandstechnik hier beheimatet. Mit ihrem Auszug wurde Fläche frei, die Regiebetriebe konnten vom 1. OG ins Erdgeschoss umsiedeln. Eine gute Gelegenheit für umfassende Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten, denn bezüglich eines modernen Arbeitsumfelds mit Wohlfühlatmosphäre soll unser zweiter Standort der neuen Zentrale in nichts nachstehen. Im ersten Schritt wurden Elektroinstallationen durchgeführt und die Maßnahmen zum Brandschutz erneuert, anschließend wurden sämtliche Räumlichkeiten von Büros über den Flur bis hin zu Besprechungsraum und Umkleiden umgestaltet und modernisiert.

Worauf wir besonders stolz sind: Wir haben selbst viele richtig gute Handwerker im Team! Unterstützung von externen Firmen musste bei all den vielfältigen Umgestaltungsmaßnahmen kaum in Anspruch genommen werden. „Rund 90% der Arbeiten wurden von unseren eigenen Profis umgesetzt – und das im laufenden Betrieb“, so Dennis Jahn, Regieleiter Maler. Eine großartige Leistung, für die wir uns bei den Kolleginnen und Kollegen auch an dieser Stelle noch einmal herzlich bedanken. Neben einer neuen Optik hat HANSA-intern auch ein neuer Name Einzug gehalten: Passend zu unserem maritimen Sprachstil agieren die Regiebetriebe nun vom „Dock 33“ aus.





Zukunft absichern **Modernisierung** **und Neubau**

Wie wir HANSA-Bestand und -Quartiere nachhaltig aufstellen und damit gutes Wohnen und Klimaschutz in Einklang bringen.

Quartiersentwicklung

Dudenweg: 485 Wohnungen über 12 Jahre zukunftsicher saniert



Den Spagat schaffen zwischen dem Erhalt gewachsener Identität und der Anpassung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens: Das war die Herausforderung für die nachhaltige, familien- und altersgerechte Neugestaltung des Quartiers Dudenweg. Hohe Priorität hatte dabei die Bewohnerbeteiligung.

Mehrgeschossige Wohngebäude und Reihenhäuser aus den Jahren 1959 bis 1961 und 1995 mit einer Wohnfläche von 31.072 m² für rund 730 Bewohner*innen: Nach mehr als einem halben Jahrhundert genühten die meisten der 485 Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Energieeffizienz, Barrierearmut und Wohnkomfort. Defizite in Baukonstruktion, Ausstattung und energetischem Standard erforderten eine grundlegende Neustrukturierung. Dies bot die Chance für eine

Quartiersentwicklung unter baulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten.

Das Ziel mit einer geplanten Investitionssumme von rund 66 Millionen €: die Schaffung von bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum in einem modernen Wohnquartier unter Erhalt des fast dörflichen Charakters, des unverwechselbaren Backsteinstils und der großzügigen Grünanlagen mit altem Baumbestand. Die Basis: ein energetisches Gesamtkonzept mit innovativen Lösungen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte. Wichtige Planungsaspekte waren außerdem eine Verbesserung der Angebote für Kinder, Seniorinnen und Senioren sowie die Stärkung des Miteinanders unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Und nicht zuletzt punktet das Konzept mit einer Verbesserung der Wohnqualität durch die Reduzierung des Autoverkehrs (Einrichtung einer Spielstraße) und die Neustrukturierung der Parksituation (Tiefgaragen mit E-Lademöglichkeiten; große Anzahl an Fahrradstellplätzen).



Beteiligung und Stärkung der Nachbarschaft

Von Beginn an zentral war der intensive Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers. Schon 2012 und 2014 fanden erste Informationsveranstaltungen statt, 2015 ein städtebaulicher Workshop. Die Beteiligung brachte wichtige Impulse, schuf Akzeptanz und stärkte die bestehende soziale Identität des Quartiers. Ein koordiniertes Mietmanagement hielt über die gesamte Dauer von Planung und Bau hinweg engen Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern. Während der Sanierungs- und Neubauphasen wurden allen jeweils betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern Ausweichwohnungen bereitgestellt, die HANSA-Mitgliederbetreuung unterstützte bei Organisation und Durchführung der Umzugsprozesse. Mit Quartiersfesten wurden Meilensteine im Bauprozess gemeinsam gefeiert. Die Neugestaltung bietet mit neuen Spiel- und Freizeitflächen mehr Lebensqualität für alle Generationen und stärkt die Gemeinschaft. Ein Nachbarschaftstreff mit Hauswartbüro wird zum kommunikativen Zentrum für Begegnung und Austausch.

Bauen im Zeichen der Nachhaltigkeit

Hinter der Backsteinoptik vergangener Jahrzehnte moderner Wohnkomfort auf energetisch hohem Niveau – so lassen sich die neuen Wohngebäude beschreiben. Weitere Beiträge zur CO₂- und Ressourceneinsparung: die Wiederverwendung von Abrissmaterial für die Errichtung einer temporären Baustraße, die Reduzierung von Flächenversiegelung und die Auswahl heimischer Pflanzenarten in den Außenanlagen. Eine Kombination aus unterirdischem Blockheizkraftwerk und Solarthermie versorgt das Quartier mit Wärme, Photovoltaikanlagen auf einigen Dächern ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern die Nutzung des Konzepts „Mieterstrom“.

2026 präsentiert sich das Quartier Dudenweg mit seinen 579 Wohneinheiten als lebendiges, nachhaltiges und generationengerechtes Quartier im Zeichen moderner Stadtentwicklung. Das schlüssige Gesamtkonzept könnte Vorbild sein für vergleichbare Bestände bundesweit – darauf sind wir bei der HANSA stolz.



Einfach nachhaltiger bauen: Hamburg-Standard im Morellenquartier



Die Neubauten im Rahmen unserer Quartiersentwicklung Morellenquartier wurden als Pilotprojekt für den Hamburg-Standard ausgewählt. Das Ziel: bezahlbarer, nachhaltiger und familienfreundlicher Wohnraum für alle Generationen. Projektleiterin Alexa Ahrens und Vorstandsmitglied Dirk Hinzpeter über die Konzentration auf Notwendiges, partnerschaftliches Vertrauen und neue Chancen im Hamburger Wohnungsbau.

„Reduktion auf das Wesentliche“, so lässt sich das Konzept des Hamburg-Standards knapp zusammenfassen. Was bedeutet das konkret für den Neubau im Morellenquartier?

Dirk Hinzpeter (DH): Bei diesem Bauvorhaben kommen viele Aspekte zusammen. Da ist zum einen der Wiederholungsfaktor: Wir bauen sechs identische Gebäude, die sich nur in Details unterscheiden. So gewährleisten Aufzüge zunächst nur in drei von sechs Gebäuden die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen. Wir rüsten nicht vorsorglich „alles mit allem“ aus, sondern bleiben offen für Anpassungen – ein Beitrag zum maßstabsgerechten Bauen. Die Bäder werden als komplett vorgefertigte Kabinen mit Fliesen, Boden, Armaturen, Waschbecken in die Geschosse eingesetzt, was die aufwendige Koordination verschiedener Gewerke auf der Baustelle vermeidet. Der Verzicht auf Keller und Tiefgaragen ist ein großer Kostenpunkt. Darüber hinaus machen viele kleinere Ausstattungsdetails in Summe den Unterschied: Wir reduzieren, wo sich ein Übermaß eingeschlichen hat, z. B. bei den Steckdosen, achten darauf, die Gebäude nicht technisch zu sehr aufzuladen. Das wirkt sich nicht nur auf den Bau, sondern auch auf den späteren Betrieb aus.

Alexa Ahrens (AA): ... der bei wartungs- und betriebsintensiven Geräten wie Lüftungsanlagen und sommerlichem Wärmeschutz über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg enorme Kosten verursacht. Was wir anstreben, ist Langlebigkeit in der Einfachheit – wir wollen ressourcenschonend und unter sinnvollem Einsatz der Mittel bauen. „Weniger, aber dafür wirksamer“ ist deshalb vielleicht die etwas positivere Definition des Hamburg-Standards.

Schon die Planung der Neubauten im Morellenquartier wurde anders angegangen als bisher.

(DH): Der Entwurf für die Gebäude wurde wie gewohnt mit Architekten und hohem gestalterischen Anspruch erarbeitet. Anschließend wurden in einer kollaborativen Strategiephase Bauexperten an Bord geholt, die sich bereits durch ein gewisses ganzheitliches Denken am Markt hervorgetan hatten. Unter der Prämisse, zugleich kostengünstiger und nachhaltiger zu bauen, sind die Generalunternehmer in den Planungsprozess gegangen und haben teils großartige Vorschläge gemacht, die das Projekt enorm vorangebracht haben. Neue Betrachtungsweisen und gewisse Produktionsvorteile, die wir als Genossenschaft



gar nicht bieten können, kamen hier ins Spiel und haben über die weitere Zusammenarbeit entschieden. Das Vertrauen, das wir in dieser frühen Phase in die Bauunternehmer gesetzt haben, zahlt sich bis jetzt aus.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den Hamburger Behörden?

(AA): Neben der Reduzierung von Standards und einem veränderten Planungsprozess ist die Beschleunigung des gesamten Verfahrens ein wichtiges Handlungsfeld des Hamburg-Standards. Die Baugenehmigung für den Neubau im Morellenquartier haben wir in 4,5 Monaten erhalten – das ist absoluter Rekord hier in Hamburg! Wenn Verwaltung und Politik die eigenen Vorgehensweisen und Abläufe hinterfragen, die Fachbehörden untereinander in intensivem Austausch stehen und

man bereits im Vorfeld viele Fragen klärt, vereinfacht das die Genehmigungsphase deutlich.

(DH): Auch hier spielt Vertrauen eine wichtige Rolle. Eines hat uns dieses Projekt bereits gelehrt: Wenn alle Beteiligten sich auf ihre jeweiligen Kompetenzen konzentrieren, man sich nicht in Details verliert, stärkt das den Prozess. Behördenseitig nur das zu prüfen, was städtebaulich relevant ist, andere Dinge aber in der Risikosphäre des Bauherrn zu belassen, erleichtert das Verfahren ungemein. Dafür mag ein Umdenken auf vielen Ebenen nötig sein. Aber wir glauben, dass sich nur so Chancen ergreifen und wahrnehmen lassen, die am Ende vor allem den Menschen in der Stadt zugutekommen.

Abgesehen von aktuellen Pilotprojekten – wird sich der Hamburg-Standard langfristig etablieren?

(AA): Das Konzept Hamburg-Standard kann auch für kommunale Wohnungsunternehmen und den Schulbau zum wichtigen Faktor werden, um Neubau erschwinglich zu realisieren. Bezahlbarer Wohnraum ist eine Säule dessen, was Hamburg zu einer lebenswerten Stadt macht! Und der Hamburg-Standard kann unterstützen, die Klimaschutzziele der Stadt zu erreichen.

(DH): In vielen Lebensbereichen kommen wir nicht umhin, uns immer wieder zu überprüfen: Was brauchen wir? Wo können wir vielleicht einen Gang zurückschalten? Wir glauben fest daran: Wenn wir das Bauen und Wohnen in Hamburg wirklich nachhaltig gestalten wollen, bringt uns der Hamburg-Standard einen wichtigen Schritt voran!

Quartiersentwicklung Morellenquartier: weitere 44 von 188 Wohnungen modernisiert



Neben 90 Wohnungen, die in den Neubauten des Pilotprojekts „Hamburg-Standard“ entstehen, ist es vor allem der Gebäudebestand mit insgesamt 188 Wohnungen, den wir in Marienthal in den Blick nehmen: Nach über sechs Jahrzehnten ist dieser an seine technischen und energetischen Grenzen gekommen. Eine entsprechende Modernisierung, der unbedingte Erhalt der gewachsenen stabilen Nachbarschaft und des attraktiven Baumbestands gehören zum „Gesamtpaket“ der nachhaltigen Quartiersentwicklung an diesem Standort. 2025 wurde der 3. Bauabschnitt des Großprojekts fertiggestellt.

Bewusst wurde im Hamburger Marienthal die Entscheidung für eine langfristige Perspektive für das gesamte Quartier statt der Umsetzung isolierter Einzelmaßnahmen getroffen. Für das 3,5 ha große Areal stehen die Anpassung der Energieversorgung an einen zeitgemäßen und vor allem zukunftsfähigen Status quo, die bauliche Weiterentwicklung und die energetische Modernisierung in insgesamt 4 Bauabschnitten auf dem Plan.

Im Zeitraum Juni 2024 bis Oktober 2025 waren die Wohngebäude Rauchstraße 108–112c und Morellenweg 6a+b an der Reihe. Für die 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen aus dem Baujahr 1962 wurden umfassende Maßnahmen umgesetzt:

- energetische Modernisierung (Ertüchtigung der Gebäudehülle durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit Klinkerriemchen, Einbau neuer Fenster, Dämmung von Dach und Kellerdecke)
- Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Modernisierung von Bädern und Küchen
- Erneuerung der Wärmeverteilungen im Keller sowie der Heizkörper





Bereits im Vorfeld der Arbeiten standen wir in engem Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und informierten detailliert über den genauen Zeitrahmen der einzelnen Maßnahmen. Besonders die Strangarbeiten verursachen erfahrungsgemäß Lärm und bedeuten einen tiefen Eingriff in die Wohnungen und den Alltag der Mieter*innen. Wichtig war es deshalb, z.B. mit Ausweichwohnungen zu unterstützen, und wir bedanken uns für das Verständnis unserer Mitglieder, die sich jetzt über einen deutlich erhöhten Wohnkomfort und den zukünftig individuell verringerten Heizenergieverbrauch freuen.

Stichwort Energie: Im gesamten Morellenquartier setzen wir auf Fernwärme, wichtiger Baustein der HANSA-Klimaschutzstrategie. Sämtliche Wohnungen – bisher über eine Gaskesselanlage versorgt – werden an das Hamburger Fernwärmenetz angeschlossen. Dazu wurde das lokale Nahwärmenetz auf dem Areal komplett erneuert.

Bis zur Gesamtfertigstellung des Projekts „Quartiersentwicklung Morellenquartier“ voraussichtlich 2028 stehen im 4. Bauabschnitt die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bestandsmodernisierung weiterer 66 Wohnungen auf dem Plan. Für Letztere besonders erwähnenswert ist eine maßgebliche Grundrissveränderung: Die kleinen, nicht mehr zeitgemäßen Loggien ergänzen zukünftig den jeweiligen Wohnraum als Esszimmer. Dafür erhalten die Wohnungen Balkone und damit zusätzliche Quadratmeter Wohngefühl unter freiem Himmel.

Am Strandkai: die neue HANSA-Nachbarschaft in der HafenCity



Während im Geschäftsbericht 2024 noch die Herausforderungen von Bauphysik und Vermietungsphase der Wohnanlage „Am Strandkai“ im Fokus standen, wurde nun bereits die Nachbarschaft gefeiert. Das zeigt, wie schnell sich das Quartier mit Leben füllt!



Gemeinsam organisiert von den drei beteiligten Genossenschaften Bauverein der Elbgemeinden eG, Bergedorf-Bille eG und HANSA, fand im Mai 2025 ein großes Kennenlernfest für die rund 165 neuen Mieterinnen und Mieter statt. Kuchen, Getränke, Grillbuffet und ein buntes Kinderprogramm bildeten den idealen Rahmen für Begegnung und Austausch – „ein Fest als Basis für gelebte Gemeinschaft“, wie es Alexander Charlamenko, Leiter des HANSA-Quartiers- und Veranstaltungsmanagements, formulierte. Junge Familien, Paare in der ersten eigenen Wohnung und Menschen, die den Stadtteil HafenCity für sich entdecken wollen – die neue Nachbarschaft ist bunt gemischt.





Ein Zuhause am Hafen

Auch Hamburger Urgesteine wie Monika und Rainer Wulf haben am Strandkai festgemacht. Mit über 80 Jahren haben sie den Sprung in die Hafen-City gewagt und folgten damit einem Gefühl, das sie über viele Jahrzehnte in anderen Hamburger Stadtteilen immer in sich trugen: die Liebe zum Wasser. Rainer Wulf, auf St. Pauli geboren und aufgewachsen, war klar: „Ich wollte immer zurück dorthin, wo alles begann.“ Seine Ehefrau teilt die Faszination für die Elbe. Und an der Aussicht auf Kräne und Docks, auf vorbeiziehende Frachter und Barkassen kann sich das Paar nicht sattsehen. Die beiden genießen die Kontakte innerhalb der neuen Nachbarschaft sehr. Es gibt sogar eine eigene WhatsApp-Gruppe innerhalb der Strandkai-Gemeinschaft, sodass die Kommunikationswege besonders kurz sind. Darüber freut sich auch Andre Wisse aus dem HANSA-Mieter-Service, der für die Mitglieder am Strandkai Ansprechpartner ist: „Gerade in einem neu entwickelten Stadtteil wie der HafenCity ist es uns wichtig, dass nicht nur Wohnungen entstehen, sondern echte Nachbarschaften.“ Hier soll auch zukünftig gefeiert werden: Eine kleine Gruppe von Nachbarinnen und Nachbarn plant bereits das nächste Fest.



Flexibles Konzept in der Praxis: Quartier Haferblöcken



Am Öjendorfer See wächst seit einigen Jahren ein gemeinschaftliches Quartier der Genossenschaften HANSA und Bergedorf-Bille sowie der SAGA. Ziel des Projekts unter anderem: Wohnraum für Geflüchtete mit Bleibeperspektive zu schaffen.

Drei Reihenhauszeilen sind deshalb für einen festen Zeitraum an die F&W Fördern & Wohnen AÖR vermietet worden. Sukzessive werden diese Gebäude nun in den regulären Vermietungsbetrieb der HANSA zurückgeführt. Die erste Reihenhauszeile wurde der HANSA zum 1. September 2025 übergeben, einigen Bewohnerinnen und Bewohnern ersatzweise Wohnraum im HANSA-Bestand zur Verfügung gestellt.

Im Oktober 2025 begannen die Umbauarbeiten in sechs von sieben Häusern, um jeweils zwei Wohneinheiten zu einer, bestehend aus Erdgeschoss, 1. OG und Dachgeschoss, zusammenzuführen. Mittels Trockenbauarbeiten wurden Innenwände im Erdgeschoss zurückgebaut und ein großzügiger Wohn-/Essbereich geschaffen, außerdem Arbeiten im Heizungs- und Sanitärbereich, Tischler-, Maurer-, Elektro- und Malerarbeiten ausgeführt. Nach Abschluss dieser Maßnahmen begann die Vermietung, und im Februar 2026 erfolgten erste Schlüsselübergaben. Auch in den Außenanlagen tut sich etwas: So wird mit der benachbarten Genossenschaft ein Müllplatz errichtet; eine Carport-Anlage mit 26 Stellplätzen (vorgerüstet für E-Mobilität), Abstellschuppen in den Mietergärten und abschließbare Fahrradboxen in den Eingangsbereichen sind vorgesehen.



DW-Zukunftspreis 2025 für Wandelbarkeit und Flexibilität

Zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und der DORNIEDEN Gruppe als Generalunternehmen wurden wir für das Projekt „Duplexhäuser für das Quartier Haferblöcken“ ausgezeichnet. Die Jury lobte die (Um-)Nutzungsmöglichkeiten der seriell errichteten Gebäude als herausragendes Beispiel für innovative Wohnformen mit Mehrwert. Wir freuen uns über die Anerkennung dieses Baukonzepts!

Strategisch handeln, nachhaltig entwickeln: von Daten zu Taten



Im Rahmen des Fokusprojekts „Strategisches Bestandsmanagement“ betrachten wir unseren Gebäudebestand unter technischen, energetischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten bis ins Detail. Die Analyse dient als Grundlage der strategischen Unternehmensausrichtung.

Im 3. Quartal 2023 starteten wir mit der digitalen Datenerfassung zum Gebäudebestand und -zustand, zur technischen Ausstattung und zum Endenergieverbrauch. In Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaftlichen Beratung GmbH (iwb) haben wir u.a. 334 Gebäude – 1.187 Hauseingänge! – aufgenommen und bewertet, 51 Bauteile (z.B. Fenster) und 259 Inventarpositionen (z.B. Holzfenster) definiert, insgesamt 82.467 Bestandsdaten generiert. Es folgte eine technische und energetische Analyse, deren Erkenntnisse im Klimapfad systematisch verknüpft wurden.

Das Fokusprojekt bestätigt, was die HANSA-CO₂-Bilanz von 2019 zeigte: Die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Stadt Hamburg sind erreichbar! Im Bereich der Transformation der Wärmeversorgung befinden wir uns seit rund 2 Jahren u.a. mit dem Einbau von Wärmepumpen und Umschlüssen auf Fernwärme in der Umsetzung. Nun wagen wir den ganzheitlichen Sprung: Wir entwickeln Investitionskostenprognosen, leiten Maßnahmen für den gesamten Bestand ab, verankern Großmodernisierungsprojekte und Quartiersentwicklungen im langfristigen Wirtschafts- und Finanzplan, die ökonomische, ökologische und soziale



Das Kernteam „Strategisches Bestandsmanagement“:
Nils Neuse (links), Manuela Harlichs und Mario Lärz

Gesichtspunkte berücksichtigen. Aber: Klimaneutraler und zukunftssicherer Wohnungsbestand muss bezahlbar bleiben! Die Finanzierung unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel spielt dabei eine elementare Rolle.

Das Erreichen unserer Ziele ist ein hartes Stück Arbeit. Doch wir sind zuversichtlich dank des bereits geschaffenen Fundaments und des Engagements aller Beteiligten aus den Regiebetrieben und dem Technischen Bestandsmanagement, aus dem Betriebs- und Heizkostenmanagement, Finanz- und Rechnungswesen und der IT. Die Datenerfassung wird kontinuierlich weitergeführt, Workflow und Zuständigkeiten werden festgelegt, Kompetenzen gebündelt und weiter ausgebaut. 2026 steht vor allem der Themenkomplex „Datenmanagement“ im Fokus.

HANSA- und Hamburg-weit: Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen



Ein Garant für gutes Wohnen ist die regelmäßige Instandhaltung der Gebäude und Wohnanlagen. Mal fallen die Maßnahmen sofort ins Auge, wie eine neue Bepflanzung von Innenhöfen und Vorgärten, der neue Anstrich von Treppenhäusern oder die Reinigung ganzer Fassaden. Andere heben spürbar den Wohnkomfort, z.B. wenn neue Fenster für besseren Schallschutz und neue Aufzugsanlagen für barrierearmen Zugang sorgen. Und sie bringen uns – wie der Anschluss weiterer HANSA-Wohnanlagen ans Fernwärmenetz – auf unserem Weg zur Klimaneutralität voran. Auch 2025 haben sämtliche Modernisierungsmaßnahmen aber eine wichtige Gemeinsamkeit: Sie dienen der langfristigen Werterhaltung und nachhaltigen Stabilisierung unseres Gebäudebestands. Und das von Allermöhe über Eilbek und Rahlstedt bis Wandsbek, wie die Auswahl auf der Karte zeigt.

1 **OSDORF**
Kroonhorst 124–126:
Aufzugserneuerung

2 **OTTENSEN**
Bielfeldtstraße 9–15:
Treppenhausanstrich



3 STEILSHOOP
Schreyerring 1–5:
Schallschutz für Bau der U5:
Fensterscheiben und Lüftung (im Herbst 2025
begonnen, wird 2026 fortgeführt)

4 EILBEK
Friedenstraße 15a–c, 17a–c,
Hammer Steindamm 20–34:
Fernwärmeanschluss

5 HAMM
Griesstraße 36, Launitzweg 4–8, 8a, 10–12:
Vorgärten, Bepflanzung Innenhof,
Einfassungsmauern
Rennbahnstraße 57–61, Rhiemsweg 101a–c:
Erneuerung Hauseingangstüren und
Briefkastenanlagen

6 WANDSBEK ZENTRUM
Bärenallee 31, 31a, Knutzenweg 2–8:
Balkonsanierung, Fensterlackierung außen
Knutzenweg 1–3, 10–12:
Erneuerung von Briefkasten- und Klingelanlage

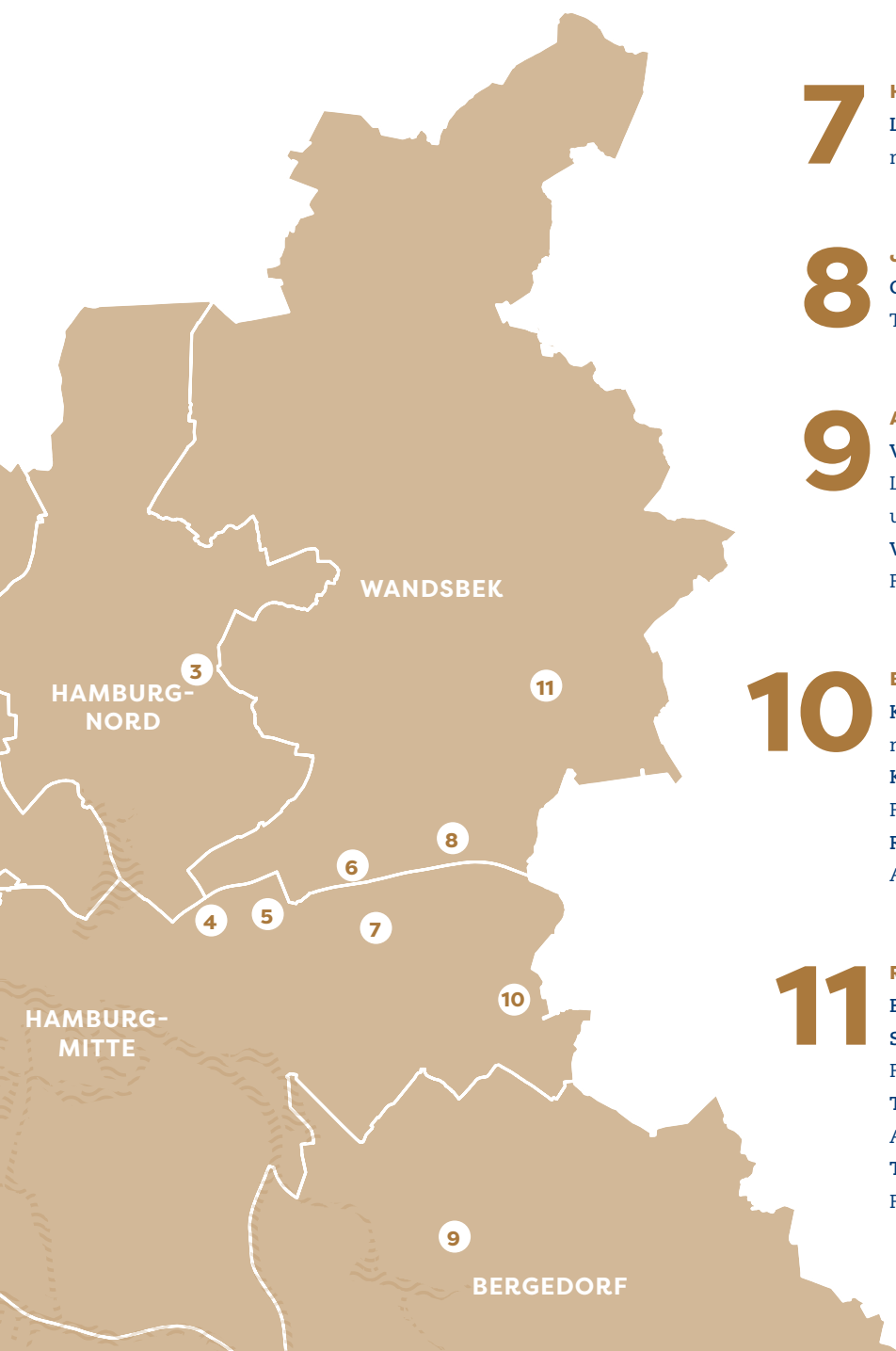
7 HORN
Letzter Heller 4a–c (Parkplatz/Einzelgaragen):
neue Schrankenanlage

8 JENFELD
Glatzer Straße 2–20:
Treppenhausanstrich

9 ALLERMÖHE
Von-Halem-Straße 1–17, 19 und 21–25:
Lackierung Außenfenster (teilweise Austausch)
und Hauseingangstüren
Walter-Becker-Straße 41–47:
Fenstererneuerung

10 BILLSTEDT
Kaltenbergen 1, 26:
neue Schrankenanlage
Kaltenbergen 22, Hochhaus:
Fassadenreinigung
Reclamstraße 15a–17f:
Anstrich und Beleuchtung Tiefgarage

11 RAHLSTEDT
Boltenhagener Straße 29–35,
Saßnitzer Weg 2–4:
Fensterlackierung außen
Timmendorfer Straße 47 und 59a:
Anstrich Tiefgarage
Timmendorfer Straße 55a+b:
Fensterlackierung außen



Heller, grüner, schöner in den Außenanlagen am Nathstieg



Rund um die Wohnanlagen sind die Teams unserer Regiebetriebe gefragt: Bepflanzung hegen und anpassen, für eine gute Ausleuchtung von Wegen und Hauseingängen sorgen ... Rund um den Billstedter Nathstieg wurden 2024/25 einige Maßnahmen umgesetzt.

Sämtliche Außenleuchten in der Anlage wurden auf umweltfreundliche LEDs umgestellt, einige der Poller- und Standleuchten komplett erneuert. Hier setzen wir auf modernes Design und eine optimale Platzierung: Wege und Müllplätze sollen hell genug, aber nicht zu hell ausgeleuchtet werden, damit das Licht nicht störend in die Wohnungen der unteren Etagen fällt.

Die Bepflanzung vor den Hauseingängen im Hauskoppelstieg 1–3 wurde erneuert. Ältere, teils zu groß gewachsene Sträucher und grüne Boden-decker wurden gegen gemischte Blühstauden und Gehölze getauscht, die mehr Farbe in die Wohnanlage bringen. Große Rhododendren wurden ausgelichtet und Pflanzen mit zu großem Schattenwurf durch niedrig wachsende Alternativen ersetzt.

Bereits 2024 war begonnen worden, die Müllstand-plätze (Nathstieg 2–8, Lorenzenweg 6) an die veränderten Bedingungen der Mülltrennung anzupassen: Die neuen abschließbaren Boxen bieten ausreichend Platz für die verschiedenen Tonnen. Besonders wichtig: Um eine Fremdbefüllung zu vermeiden, wurden die Boxen so platziert, dass sie vom Grundstück – und nicht von der Straße – aus zugänglich sind.



Bisher war unsere Wohnanlage nur im Hauskoppelstieg und Lorenzenweg eingezäunt. Nun wurde das Grundstück auch im Nathstieg mit einem Zaun versehen, um den „Durchgangsverkehr“ von Passanten einzugrenzen.

Moderne Technologie auf dem Weg: Glasfaser für HANSA-Mitglieder



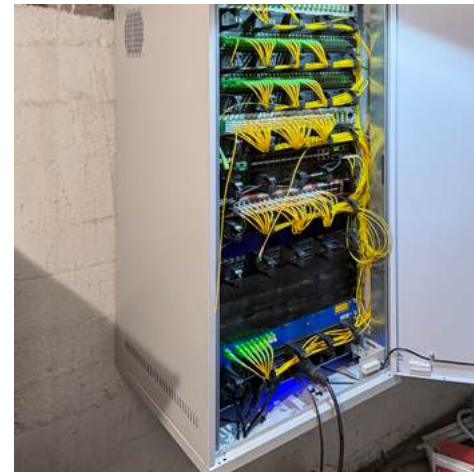
Als digitales Übertragungsmedium der Zukunft hält Glasfaser auch in unseren Wohnanlagen Einzug. Bereits vor Jahren wurden in vielen Quartieren die Leitungen bis in die Keller gelegt. Sukzessive werden nun die verbleibenden Meter bis in die Wohnungen umgerüstet.

Bisher wird die Distanz zwischen Keller und Wohnungen noch per Kupferkabel überbrückt. Deren Kapazität stößt angesichts der neuen Technologie jedoch an ihre Grenzen, die erhöhten Datenmengen werden nicht mehr zuverlässig übertragen. Bei den jetzt anstehenden Ausbauarbeiten (FTTH = „Fiber to the home“) wird deshalb die Glasfaser vom Keller in die Wohnung und bis zu einem sogenannten Medienwandler gezogen. Das Gerät wandelt die optischen Signale des Glasfaserkabels in entsprechende elektronische Signale um, sodass ein Router angeschlossen werden kann – für Highspeed-Internet und eine größere Stabilität bei der Datenübertragung. In einigen Wohnanlagen sind Leerröhrchen vorhanden, um das letzte Teilstück bis zum „Go“ der Glasfaser zu ermöglichen; in den

meisten Fällen aber müssen diese noch verlegt werden. Je nach technischen Gegebenheiten erfolgt dies durch vorhandene Schächte oder mittels eines Kabelkanals auf Putz. Damit werden unsere Wohnanlagen auch digital fit für die Zukunft – wie zum Beispiel im Winterhuder Hamelausweg, wo im September 2025 der Glasfaseranschluss installiert wurde.

Nach und nach wird aufgeschaltet

Bei vielen unserer Mieter*innen waren bereits Handwerker vor Ort und haben die entsprechende Infrastruktur für das Umschwenken auf Glasfaser vorbereitet. Leider geht es mit der finalen Umstellung nicht so schnell voran wie geplant: Zwar sollte die Aufschaltung durch willy.tel zeitnah erfolgen, die geplanten Termine wurden jedoch aus internen Gründen des Kommunikationsanbieters verschoben. Auf diese Verzögerungen haben wir als HANSA leider keinen Einfluss. An dieser Stelle vielen Dank an unsere Mitglieder für ihr Verständnis und das weitgehend positive Begleiten der bisherigen Montage. Nach dem Glasfaseranschluss in bisher ca. 1.000 Wohnungen freuen wir uns darauf, dass bis Ende 2027 alle wohnungsversorgten HANSA-Mitglieder von den neuen technischen Möglichkeiten profitieren.



Für die HANSA war 2025 ein besonderes Jahr, denn der Tag der Gründung jährte sich zum 100. Mal. Abgesehen von diesem freudigen Ereignis war das Jahr weltweit wieder durch ein schwieriges Umfeld geprägt. Der andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine, schlingernde, nicht vorhersehbare politische Entscheidungen aus den USA, ein Volksentscheid, in dem sich eine Mehrheit für die Erreichung der Klimaneutralität für Hamburg bereits im Jahr 2040 ausgesprochen hat, und anderes mehr stellten auch die HANSA vor große Herausforderungen. Gerade deshalb war es für den Aufsichtsrat erfreulich mitzuerleben, dass Mitarbeitende und Vorstand sich diesen schwierigen Aufgaben mit gewohntem Engagement und viel Kompetenz gestellt und damit auch das 100. Jahr der HANSA erfolgreich beendet haben. Selbstverständlich wurde dieses besondere Jubiläum gebührend gewürdigt und gefeiert und die Veranstaltungen für die Mitglieder erstrecken sich noch weit in das Jahr 2026 hinein. Natürlich wurde gleichermaßen zurückgeblickt und in Erinnerung gerufen, welche großen Herausforderungen die HANSA in ihrer Geschichte schon erfolgreich gemeistert hat.

Dies lässt uns mit dem Vertrauen in die Zukunft schauen, dass die HANSA auch in den nächsten Jahrzehnten erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt agieren wird. Ein Baustein ist hierbei das rechtzeitig zum Jubiläumsjahr bezogene neue Bürogebäude, das ein modernes Arbeitsumfeld bietet und so zum Wohle unserer Mitglieder eine noch bessere Vernetzung der einzelnen Bereiche ermöglicht. Sehr positiv hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen, dass die HANSA aktiv an der Entwicklung des Hamburg-Standards beteiligt war, der die Kosten im Neubau deutlich senken soll, um diesen für Baugenossenschaften wieder möglich zu machen. Ein Pilotprojekt konnte noch im Jahr 2025 im Morellenquartier, das sich in einer mehrjährigen grundlegenden Neustrukturierung befindet, gestartet werden. Der Aufsichtsrat ist sehr gespannt, ob das Projekt die erwarteten Ergebnisse erzielt, und wird gemeinsam mit dem Vorstand hieraus Ableitungen für die künftige Unternehmensstrategie treffen.

In der Klausurtagung des Aufsichtsrats, einem Kolloquium mit Vorstand und leitenden Mitarbeitenden, der Arbeitstagung des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), aber auch im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen wurden die gesetzlichen Anforderungen (u. a. der vorgezogene Zeitpunkt der Klimaneutralität) und sich hieraus ergebende Erfordernisse betrachtet. Insbesondere sind hier die energetische Gebäudeoptimierung und die Auswirkungen auf das Portfoliomanagement zu nennen. Außerdem hat der Aufsichtsrat die im Zusammenhang mit der Abwicklung der Spareinrichtung stehenden Aktivitäten eng begleitet.

Der Aufsichtsrat überzeugte sich in zehn gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie vertieft durch die Befassung des Prüfungsausschusses mit dem Jahresabschluss 2025 und dem Wirtschafts- und Finanzplan 2026 da-

von, dass die HANSA weiterhin auf ein solides finanzielles Fundament bauen kann. Dieses bietet für die Zukunft genügend Freiraum, um bekannten und in einem unbeständigeren Umfeld kurzfristig neu hinzukommenden Herausforderungen angemessen begegnen zu können.

Der Prüfungsbericht des VNW, der unsere eigenen Erkenntnisse bestätigte, wurde zur Kenntnis genommen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Der Revisionsbericht und die Geschäfts- und Risikostrategie waren außerdem Teil unserer turnusmäßigen Prüfungstätigkeit. Neben dem Prüfungsausschuss kamen auch der Bau- und der Mitgliederausschuss zu mehreren Sitzungen zusammen. Diese beschäftigten sich mit den laufenden und geplanten Bau- und Modernisierungsprojekten sowie Aspekten der Mitgliederförderung.

Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllen die seit August 2009 in § 36 (3) Kreditwesengesetz normierte Sachkunde für die Tätigkeit im Aufsichtsratsgremium und kamen ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten vollumfänglich nach. Der vorliegende Jahresabschluss 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat in separaten Sitzungen geprüft. Abweichende Feststellungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2025 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand, bei den Mitarbeitenden der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement rund um die HANSA und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2026

Der Vorsitzende

Thomas Müller

1. Grundlagen der Genossenschaft

Das Geschäftsfeld der HANSA Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands zur Versorgung der Mitglieder durch Wohnungen zu angemessenen Nutzungsgebühren; im Geschäftsjahr 2025 blickte die HANSA auf ihr 100-jähriges Bestehen zurück.

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2025 über 10.147 eigene Wohnungen, 79 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 3.064 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen bleiben von erhöhter Unsicherheit geprägt. Neben den fortdauernden Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine haben sich die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten seit Februar 2026 deutlich verschärft. Insbesondere eine Eskalation des Konflikts unter Beteiligung des Iran wirkt sich über

die Energiemärkte spürbar auf die wirtschaftliche Entwicklung auch in Deutschland aus. In der Folge sind die Energiepreise deutlich gestiegen, was sowohl Unternehmen als auch private Haushalte belastet.

Die internationalen politischen Rahmenbedingungen sind zudem durch eine veränderte Rolle der USA gekennzeichnet. Die wirtschafts- und sicherheitspolitische Ausrichtung ist verstärkt von nationalen Interessen und protektionistischen Tendenzen geprägt. Dies führt zu Unsicherheiten hinsichtlich der Verlässlichkeit der transatlantischen Zusammenarbeit sowie der zukünftigen Ausgestaltung von Handelsbeziehungen. Für die exportorientierte deutsche Wirtschaft ergeben sich daraus zusätzliche Risiken.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2025 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Statistisches Bundesamt). Für das Jahr 2026 haben führende Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Konjunkturprognosen vor dem Hintergrund gestiegener Energiepreise und anhaltender geopolitischer Spannungen auf ein Wachstum von lediglich 0,6 % reduziert. Die von der Bundesregierung beschlossenen fiskalischen Impulsmaßnahmen, insbesondere das Sondervermögen in Höhe von 500 Mrd. €, wirken dabei stabilisierend, entfalten jedoch überwiegend nur kurzfristige Wachstumseffekte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht und bewegen sich damit in der Nähe des Stabilitätsziels der Europäischen Zentralbank. Für das Jahr 2026 wird infolge der Energiepreiserhöhungen durch den Iran-Krieg mit einem Anstieg der Verbraucherpreise gerechnet. Das ifo Institut prognostiziert eine Inflationsrate von 2,8 %, wodurch die reale Kaufkraft der privaten Haushalte gedämpft wird.

Das Preisniveau für den Neubau von Wohngebäuden bleibt auf einem erhöhten Niveau. Im vierten Quartal 2025 lagen die Preise um 3,2 % über

dem entsprechenden Vorjahreswert und damit weiterhin oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten wirken nach wie vor investitionshemmend und bremsen die Ausweitung des Wohnungsangebots.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich für Hamburg eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung für das Jahr 2025 um 1,1%. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg erneut über der Entwicklung auf Bundesebene. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im Jahr 2025 um 0,9% auf einen neuen Höchststand von 1.370.500 Personen angestiegen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Nennenswerte Mietausfälle hat es bei der HANSA nicht gegeben, und die Erstellung der Neubauten sowie die Durchführung der Modernisierungen verliefen nahezu planmäßig.

Vor dem Hintergrund weiterhin stabiler Arbeitsmarkt- und Einkommensperspektiven bleibt die Nachfrage nach Wohnraum auf hohem Niveau. Die Bevölkerung Hamburgs wächst zudem infolge eines anhaltend positiven Wanderungssaldos kontinuierlich.

Nach der Bevölkerungsprognose des Statistikamts Nord wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2.024.000 Personen ansteigen.

Das Bevölkerungswachstum ist insbesondere aufgrund der steigenden Fachkräftenachfrage von Bedeutung. Der Hamburger Wirtschaft fehlen bis zum Jahr 2040 annähernd 200.000 Fachkräfte. Das zeigt der Arbeitsmarktmonitor des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts, der im Auftrag der Handelskammer Hamburg entwickelt wurde. Bereits heute ist der Fachkräftemangel für bestimmte Berufsgruppen bei der HANSA spürbar.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Im März 2026 haben sich die Bündnispartner erneut – nunmehr zum vierten Mal – auf die Fortführung des Bündnisses für die laufende Legislaturperiode verständigt. Mit ihrer Neubautätigkeit hat die HANSA stets partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses unterstützt.

Vorrangiges Ziel bleibt es, bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu erhalten und neu zu schaffen. Mit der im November 2025 in Kraft getretenen Novellierung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet, die Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2040 und damit fünf Jahre früher als bislang vorgesehen zu erreichen. Die damit verbundenen Anforderungen an die energetische Transformation des Gebäudebestands stellen die Wohnungswirtschaft vor zusätzliche Herausforderungen. Dabei sind insbesondere die sozialen Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieten und Wohnkosten, städtebauliche Aspekte sowie die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Schaffung neuer Wohnungen stellt einen wesentlichen Ansatz zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte dar. Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt Hamburg auf strukturelle Verbesserungen der Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere der sogenannte „Hamburg-Standard“, die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung, die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens sowie der sozialen Wohnraumförderung. Ergänzend werden auch bundespolitische Initiativen wie der „Bau-Turbo“ und der „Gebäudetyp E“ als Impulsgeber für eine Belebung des Wohnungsbaus gesehen.

In den aktuellen Genehmigungszahlen spiegelt sich dieser Kurswechsel bislang noch nicht wider. Im Jahr 2025 wurden in Hamburg 6.734 Wohnungen genehmigt; das angestrebte Ziel von 10.000 Wohnungen pro Jahr wurde damit nicht erreicht.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind auch in Hamburg spürbar. Zwar liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung infolge der Zuwanderung jüngerer Menschen weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt, dennoch gehen die Statistikämter bis zum Jahr 2040 auch für Hamburg von einem Anstieg der Zahl älterer Menschen aus.

Dieser Entwicklung ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. Doch auch die Bestandswohnungen und Quartiere müssen demografiegerecht angepasst und gestaltet werden. Wir haben diesen Umstand bereits erkannt, bauen unsere Wohnungen im Bestand – wo möglich – bereits regelmäßig auf altersgerechte und barriere-



arme Anforderungen um und errichten unsere Neubauten zum Teil barrierefrei.

In Hamburg als multikultureller Stadt sind nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersgestaltung auf diese Entwicklung ein.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	67.000	66.500	63.500
Instandhaltungsaufwendungen	23.900	23.800	26.600
Zinsaufwendungen	7.200	7.100	6.400
Jahresüberschuss	11.400	9.100	6.800

Das Geschäftsjahr 2025 endete mit einem Jahresüberschuss von 9,1 Mio. €. Die Abweichung zur Planung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Miet- und Aufwendungszuschüssen.

Instandhaltung

Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2025	2024
Aufwand in T€	23.800	26.600
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	2,91	3,30

Modernisierungen

Durch kontinuierliche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betrugen insgesamt 8,0 Mio. €. Diese entfielen im Wesentlichen auf umfangreiche energetische Modernisierungen auch im Kontext ganzheitlicher Quartiersentwicklungen.

Im Jahr 2025 hat die HANSA mit der Anbindung ihrer Telekommunikationsnetze an das Glasfasernetz begonnen; bis 2027 sollen sämtliche Wohnungen angeschlossen sein.

Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2025 insbesondere von der Planung, Errichtung und Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt.

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

Auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek hat die HANSA ihre neue Geschäftsstelle errichtet. Der neue Gebäudekomplex – bestehend aus Geschäftsstelle, einem Nachbarschaftstreff für die Mitglieder und 14 Wohnungen – konnte im Dezember 2024 fertiggestellt werden. Die Wohnungen wurden im Februar 2025 an die Mieter*innen übergeben. Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Geschäftsstelle wurden auch die umliegenden Gebäude energetisch modernisiert. Ein moderner Eisspeicher soll die Wärmeversorgung des Quartiers unterstützen.

Für das alte Betriebsgebäude in Hamburg-Barmbek wird eine Nachnutzung mit Wohnungsneubau unter Erhalt der tragenden Bestandsstruktur angestrebt. Die Übergabe der 28 Wohnungen ist für Anfang 2027 geplant.

Auf einem Bestandsgrundstück im Hamburger Stadtteil Lohbrügge wurden im zweiten Quartal 2026 insgesamt 25 eingeschossige Bungalows zurückgebaut. Im Zuge der geplanten Nachverdichtung entstehen 78 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Quartiersentwicklung

Die HANSA führt seit 2017 im großen, zusammenhängenden Areal in Hamburg-Billstedt eine umfassende Quartiersentwicklung durch, bestehend aus Modernisierungs-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen. Im Rahmen eines Verkehrsberuhigungskonzepts wurden die öffentlichen Straßen zum Teil überplant und zudem Quartierstiefgaragen errichtet. Zudem wurde ein bisher als Waschhaus und Hauswartbüro genutztes Gebäude modernisiert und in einen Nachbarschaftstreff umgewandelt.

In einem finalen Neubauabschnitt entstanden 5 Mehrfamilienhäuser mit 61 frei finanzierten und 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Quartierstiefgarage. Die ersten 28 Wohnungen wurden bereits im Oktober 2024 an die Mieter*innen übergeben. Die Fertigstellung und Übergabe der weiteren 52 Wohnungen erfolgte im Juni 2025.

In Hamburg-Marienthal wird ebenfalls eine umfangreiche energetische Quartiersentwicklung durchgeführt. In 4 Bauabschnitten werden insgesamt 182 Wohnungen aus dem Jahr 1962 im Quartier umfangreich energetisch modernisiert, und im Inneren der Gebäude werden Strangsanierungen vorgenommen.

Nicht mehr sanierungsfähige Gebäude wurden bereits Anfang 2026 zurückgebaut und sollen durch energetisch effiziente Neubauten ersetzt werden. Mit diesem Projekt beschreitet die HANSA neue Wege: Die geplante Errichtung von insgesamt 6 Gebäuden mit 90 öffentlich geförderten Wohnungen zählt zu den ersten Pilotvorhaben in Hamburg, die nach dem neu definierten „Hamburg-Standard“ geplant und realisiert werden.

Weiterhin ist die Erneuerung der Quartierswärmeversorgung geplant. Hierzu wird das bestehende Nahwärmenetz erneuert und an das

städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom errichtet.

Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 11,2 Mio. € auf 8,7 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind überwiegend im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt und werden nun im Zuge der Schließung und Abwicklung der Spareinrichtung schrittweise durch langfristige Bankdarlehen ersetzt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

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

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen grundsätzlich planmäßig, und gleichzeitig wurden unsere Neubau- und Modernisierungsplanungen vorangebracht.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	563.285,0	95,0	561.606,2	93,7	1.678,8
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	29.766,4	5,0	37.733,7	6,3	-7.967,3
Gesamtvermögen	593.051,4	100,0	599.339,9	100,0	-6.288,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	211.165,0	35,6	202.872,1	33,8	8.292,9
langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	5.991,2	1,0	6.701,8	1,1	-710,6
Spareinlagen	7.869,4	1,3	17.910,9	3,0	-10.041,5
Darlehen	324.004,1	54,6	325.266,3	54,3	-1.262,2
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	4.769,2	0,8	7.883,8	1,3	-3.114,6
Andere Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	39.252,5	6,7	38.705,0	6,5	547,5
Gesamtkapital	593.051,4	100,0	599.339,9	100,0	-6.288,5

Das Anlagevermögen beträgt 95,0% der Bilanzsumme. Es ist zu 98% durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Darüber hinaus sind langfristige Vermögenswerte in Höhe von 14,3 Mio. € kurzfristig finanziert. Vor dem Hintergrund bestehender Beleihungsspielräume ist die Vermögenslage geordnet.

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0%.

Auf der Vermögensseite resultiert diese Verringerung im Wesentlichen aus dem Rückgang der flüssigen Mittel sowie aus planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Dem stehen Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um 8,3 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 9,1 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsgut-

haben um 0,6 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,4 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 33,8% im Vorjahr auf 35,6% Ende 2025 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und den Rückgang der Spareinlagen. Zur Sicherstellung ausreichender Liquidität wurde der Rückgang objektgebundener Spareinlagen durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 15,0 Mio. € kompensiert.

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

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und unseren Sparer*innen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird. Ziel ist, ausreichende Eigenmittel für Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes und den Neubau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen 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*:

	2025 T€	2024 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	9.057,2	6.795,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	14.636,9	12.379,8
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-710,6	-474,2
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	5,7
Cashflow nach DVFA/SG*	22.983,5	18.706,6
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-3.104,6	3.051,2
Veränderung sonstiger Aktiva	-1.665,5	-1.632,2
Veränderung sonstiger Passiva	547,5	2.747,4
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	-68,3	-68,3
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.863,2	5.836,4
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-285,3	-268,5
Ertragsteueraufwand	267,4	254,8
Ertragsteuerzahlungen	-277,4	-244,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.260,5	28.382,6
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,3	-88,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-19.937,6	-47.452,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3,0	-0,1
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	178,9	278,6
Einzahlungen auf Bausparverträge	-3,1	-101,7
Erhaltene Zinsen	79,6	304,2
Erhaltene Beteiligungserträge	285,3	268,5
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	68,3	68,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	239,0	195,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.099,9	-46.528,6
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	613,1	551,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	26.013,8	71.082,3
Planmäßige Tilgungen	-16.918,2	-15.274,9
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-8.011,8	-18.009,7
Gezahlte Zinsen	-6.942,8	-6.140,6
Gezahlte Dividende	-1.377,5	-1.358,3
Veränderung langfristiger Sparmittel	-10.041,5	-7.301,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.664,9	23.549,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-10.504,3	5.403,2
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-10.504,3	5.403,2
Finanzmittelbestand am 01.01. des Geschäftsjahres	12.412,0	7.008,8
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	1.907,7	12.412,0

* 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 3.453 T€

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2025 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4% auszuschütten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich beeinflusst durch die Ausgaben für Neubauten und Modernisierungen sowie durch Planungskosten für zukünftige Investitionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvalutierungen in Höhe von 26,0 Mio. € für Neubauten, Modernisierungen und Umschuldungen, auch von Spareinlagen, bestimmt. Dem stehen insbesondere planmäßige Tilgungen in Höhe von 17,0 Mio. € und Rückzahlungen langfristiger Spareinlagen gegenüber.

Für die Zwischenfinanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit steht eine Kreditlinie in Höhe von 10,0 Mio. € zur Verfügung, die zum Abschlussstichtag in Höhe von 3,5 Mio. € 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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	13.278,7	10.530,1	2.748,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-2.762,0	-2.409,7	-352,3
Verwaltungsbetreuung	73,5	58,2	15,3
Finanzergebnis	198,4	373,3	-174,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.779,3	-2.079,1	299,8
Neutrales Ergebnis	315,3	577,3	-262,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-267,4	-254,8	-12,6
Jahresüberschuss	9.057,2	6.795,3	2.261,9

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	35,6	33,8
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	3,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	8,02	7,73
Investitionen im Bestand p. a.	€/m ²	46,74	63,96
Mietausfallquote	%	2,4	2,0
Fluktuationsquote	%	5,9	5,8
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	35,7	33,7
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	2,0	1,9

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten betrugen 2025 im frei finanzierten Wohnungsbestand 8,33 €/m² nach 7,97 €/m² im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 6,85 €/m² nach 6,80 €/m² im Vorjahr. Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2025 mit 9,94 €/m² deutlich über den genossenschaftlichen Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft übernimmt gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Dies zeigt sich nicht nur in angemessenen Nutzungsgebühren und dem vielseitigen Engagement in den Quartieren und den Nachbarschaften, sondern auch in dem mit 22% hohen Anteil unseres Wohnungsbestands, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt in Hamburg bei nur rund 10%.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, nur noch schwach auskömmliche oder negative Ergebnisse ausweisen. Mit der Folge, dass diese Maßnahmen nicht wie geplant oder gar nicht realisiert werden können.

Weiterhin wirken sich Anforderungen und Verpflichtungen aus der Klimaschutzgesetzgebung auf die Wohnungswirtschaft aus und stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Hieraus können sich Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, Sozialverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit ergeben, insbesondere in einem Umfeld hoher Baukosten und Zinsen. Den daraus resultierenden Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bei der Entwicklung unserer Quartiere kommt den rechtlichen Grundstücksverhältnissen eine besondere Bedeutung zu. Rund jede neunte Wohnung der Genossenschaft wurde auf fremden, überwiegend städtischen Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts erbaut. Die ersten Erbbaurechtsverträge laufen im Jahr 2038 aus. Die HANSA prüft laufend die vorzeitige Verlängerung von städtischen Erbbaurechtsverträgen auf Basis der von der Bürgerschaft beschlossenen Drucksache zur sozial gerechten Bodenpolitik für Hamburg.

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

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

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

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Zur Ermittlung der CO₂-Emissionen wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt und darauf aufbauend ein operativer Reduktionspfad mit konkreten Maßnahmen ausgearbeitet. Dieser orientiert sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie an den geltenden gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie bildet die Grundlage für den operativen Reduktionspfad. Dieser wird in einem iterativen Prozess kontinuierlich fortgeschrieben.

Ein zentrales strategisches Element ist die Erkenntnis, dass die Dekarbonisierung der Energieversorgung einen größeren Hebel zur Erreichung der Klimaziele darstellt als die ausschließliche Optimierung der thermischen Gebäudehülle.

Vor diesem Hintergrund wird der Gebäudebestand sukzessive auf eine klimaschonende Wärmeversorgung – insbesondere durch Fernwärme und Wärmepumpen – umgestellt. Dadurch werden sowohl der Energiebedarf als auch die Abhängigkeit vom Energieträger Gas deutlich reduziert und eine langfristig nachhaltige Wärmeversorgung über das Jahr 2040 hinaus sichergestellt.

Mit einer bereits erreichten Reduktion der CO₂-Emissionen – konkret der Treibhausgasemissio-

nen – um rund 77% gegenüber dem Referenzjahr 1990 erfüllt die Genossenschaft bereits heute die öffentlichen Zielvorgaben für das Jahr 2030.

Insgesamt profitiert die HANSA von ihrem hohen Anteil an Wärme aus dem Hamburger Fernwärmenetz. Der geplante klimaneutrale Um- und Ausbau der kommunalen Wärmenetze wird zum wesentlichen Erfolgsfaktor für einen klimaneutralen Wohnungsbestand.

Um zusätzlich die Energieeffizienz der Bestandsgebäude zu steigern, hat die HANSA die Investitionen in umfassende energetische Modernisierungen deutlich erhöht. Neubautätigkeit wird derzeit nur unter bestimmten Bedingungen in Erwägung gezogen. So können besonders geeignete Grundstücke zur Arrondierung und Neubebauung infrage kommen. Aber auch der eigene Bestand wird auf angemessene Nachverdichtung überprüft, und für nicht mehr zukunftsfähige Bestandsgebäude werden sinnvolle Nachnutzungen mit Wohnungsneubau geprüft.

Das bezahlbare Wohnen ist eine der zentralen sozialen Herausforderungen unserer Zeit. Um langfristig wirtschaftlichen Wohnungsbau zu ermöglichen, müssen die Herstellungskosten gesenkt sowie Planungs- und Bauprozesse effizienter gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund beteiligt sich die HANSA aktiv an der Initiative für kostenreduziertes Bauen und der Entwicklung des Hamburg-Standards. Darin sieht die Genossenschaft eine große Chance, auch künftig Wohnungsneubau zu sozial verträglichen Mieten realisieren zu können.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken mit wesentlich negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

4. Prognosebericht

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

Die Auswirkungen globaler Krisen – insbesondere infolge des anhaltenden Ukraine-Kriegs, internationaler Handelskonflikte sowie geoökonomischer Spannungen – führen jedoch zu einem erhöhten Maß an Unsicherheit. Diese wird durch die seit Februar 2026 bestehenden Entwicklungen im Nahen Osten zusätzlich verstärkt, insbesondere im Hinblick auf potenziell steigende Energiepreise.

Daraus können sich negative Effekte ergeben, vor allem in Form zunehmender Mietausfallrisiken sowie deutlich steigender Finanzierungskosten im Zuge einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik.

Vor diesem Hintergrund sind quantitative Angaben auf die Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Die langfristige Unternehmensplanung versucht jedoch, die gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen zu antizipieren. Der hohe Grad der Unsicherheit kann allerdings zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 8,9 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2026 T€	Ist 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	68.800	66.500
Instandhaltungsaufwendungen	26.100	23.800
Zinsaufwendungen	7.400	7.100
Jahresüberschuss	8.900	9.100

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

Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden im Jahr 2025 Erhaltungsinvestitionen in Höhe von 8,9 Mio. € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Maßnahmen im Bestand in Höhe von 16,8 Mio. € vorgesehen.

Hamburg, den 28.04.2026

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Carsten Weißgerber

Jahresabschluss 2025



1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		118.645,89	181.664,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.786.399,83		509.525.707,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.602.381,42		22.138.542,62
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.270.654,98		1.588.911,10
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.250.414,71		1.363.554,96
5. Anlagen im Bau	1.727.003,59		20.476.435,25
6. Bauvorbereitungskosten	7.344.743,25		2.941.199,25
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	559.981.597,78	164.188,34
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.181.246,57		3.222.405,57
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.184.798,57	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		563.285.042,24	561.606.161,60
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		22.267.854,45	20.644.225,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	379.975,54		341.838,88
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.538,37		58.359,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.190.780,50	3.631.294,41	2.658.921,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.907.744,52		12.411.980,84
2. Bausparguthaben	1.245.589,08	3.153.333,60	1.242.482,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		713.834,38	375.931,32
Bilanzsumme		593.051.359,08	599.339.900,84

Passivseite	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	436.800,00		593.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	35.834.752,00		35.076.270,74
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 31.048,00 €/Vorjahr 57.355,65 €	110.350,00	36.381.902,00	99.050,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	21.410.000,00		20.500.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen	151.966.000,00	173.376.000,00	145.216.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	9.861,71		7.058,22
2. Jahresüberschuss	9.057.219,14		6.795.312,94
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-7.660.000,00	1.407.080,85	-5.415.000,00
Eigenkapital insgesamt		211.164.982,85	202.872.141,90
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.991.174,00		6.701.797,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		10.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.769.184,72	10.760.358,72	7.873.831,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.165.151,11		271.753.203,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.338.977,79		53.519.885,42
3. Spareinlagen	8.743.772,86		19.901.032,94
4. Erhaltene Anzahlungen	24.184.639,26		23.319.018,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	484.158,42		380.263,97
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.938.991,55		11.787.757,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 121.724,24 €/Vorjahr 134.034,20 €	791.900,74	370.647.591,73	756.897,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten		478.425,78	464.071,98
Bilanzsumme		593.051.359,08	599.339.900,84

Jahresabschluss 2025



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	88.198.110,93		83.965.527,67
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.783,56	88.332.894,49	113.790,62
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.623.629,07	894.557,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.903,00	70.301,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.431.014,76	2.464.350,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	41.262.204,02		41.611.041,23
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.909,83	41.270.113,85	9.332,98
Rohergebnis		52.167.327,47	45.888.153,00
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	9.608.383,68		10.011.807,13
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 250.398,48 €/Vorjahr 325.882,58 €	2.232.149,07	11.840.532,75	2.239.547,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.592.721,68	12.379.823,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.299.974,21	5.963.120,58
9. Erträge aus Beteiligungen	285.312,20		268.534,83
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	176,82		176,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.756,67	368.245,69	308.255,65
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		44.159,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 150.739,18 €/Vorjahr 147.798,10 €		7.099.437,46	6.371.254,25
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		267.352,34	254.776,00
15. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.391.395,72	9.244.790,62
16. Sonstige Steuern		2.334.176,58	2.449.477,68
17. Jahresüberschuss		9.057.219,14	6.795.312,94
18. Gewinnvortrag		9.861,71	7.058,22
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		7.660.000,00	5.415.000,00
20. Bilanzgewinn		1.407.080,85	1.387.371,16

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die 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

Die IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“ (IDW RS IFA 1 n. F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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

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

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um Zuschüsse – angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2025 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde zugrunde gelegt:

___ Wohngebäude im Wesentlichen	70 Jahre
___ Neubauten mit Fertigstellung ab 2011	50 Jahre
___ Andere Bauten im Wesentlichen	50 Jahre
___ Außenanlagen	10 Jahre
___ Technische Anlagen und Maschinen	8 bis 20 Jahre
___ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 15 Jahre

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand und zu erwartenden Belastungen aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden zum Nennbetrag angesetzt.

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

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

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 davon 5,50% Solidaritätszuschlag (insgesamt 15,825%) und einem Gewerbesteuersatz von 16,45%.

Die zu aktiven latenten Steuern führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten.

Es ergibt sich ein Aktivüberhang, der nicht aktiviert wurde.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5% p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06% (im Vorjahr 1,90%) zum 31.12.2025 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,22%) kein abzinsungsbedingter Unterschiedsbetrag, der nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgespermt ist.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für die Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Jahresabschluss 2025



Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	31.12.2025	am 31.12.2025	am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	859.112,50	7.251,56	14.880,65	0,00	851.483,41	677.447,77	70.270,40	14.880,65	0,00	732.837,52	118.645,89	181.664,73
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	802.526.353,52	4.899.114,08	178.853,78	24.182.846,00	831.429.459,82	293.000.645,74	13.642.414,25	0,00	0,00	306.643.059,99	524.786.399,83	509.525.707,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.095.284,94	988.429,06	0,00	0,00	30.083.714,00	6.956.742,32	524.590,26	0,00	0,00	7.481.332,58	22.602.381,42	22.138.542,62
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.232.467,93	802.907,21	0,00	0,00	3.035.375,14	643.556,83	121.163,33	0,00	0,00	764.720,16	2.270.654,98	1.588.911,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.281.699,36	121.143,19	23.569,44	0,00	2.379.273,11	918.144,40	234.283,44	23.569,44	0,00	1.128.858,40	1.250.414,71	1.363.554,96
Anlagen im Bau	20.476.435,25	4.010.429,00	0,00	-22.759.860,66	1.727.003,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.727.003,59	20.476.435,25
Bauvorbereitungskosten	2.941.199,25	5.072.341,00	0,00	-668.797,00	7.344.743,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.344.743,25	2.941.199,25
Geleistete Anzahlungen	164.188,34	590.000,00	0,00	-754.188,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.188,34
Sachanlagen gesamt	859.765.687,63	16.484.363,54	202.423,22	0,00	876.047.627,95	301.567.148,33	14.522.451,28	23.569,44	0,00	316.066.030,17	559.981.597,78	558.198.539,30
Finanzanlagen												
Beteiligungen	3.222.405,57	3.000,00	0,00	0,00	3.225.405,57	0,00	44.159,00	0,00	0,00	44.159,00	3.181.246,57	3.222.405,57
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	3.225.957,57	3.000,00	0,00	0,00	3.228.957,57	0,00	44.159,00	0,00	0,00	44.159,00	3.184.798,57	3.225.957,57
Anlagenvermögen insgesamt	863.850.757,70	16.494.615,10	217.303,87	0,00	880.128.068,93	302.244.596,10	14.636.880,68	38.450,09	0,00	316.843.026,69	563.285.042,24	561.606.161,60

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen. Von den Herstellungskosten wurden Tilgungszuschüsse sowie Baukostenzuschüsse abgesetzt. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Restbuchwerte in Höhe von 274 T€ für Gebäude abgeschrieben, die Anfang 2026 zurückgebaut wurden.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen angefallene Anschaffungs- und Herstellungskosten für das neu errichtete Bürogebäude einschließlich der dazugehörigen Wohneinheiten.

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

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubauvorhaben. Mit Fertigstellung eines Bauvorhabens wurden die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten 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 resultieren aus der zweiten und letzten Kaufpreiskorrektur für den Erwerb eines Grundstücks zur Arrondierung des Bestands. Mit dem wirtschaftlichen Übergang des Grundstücks wurden die angefallenen Anschaffungskosten auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Bei den Beteiligungen des Anlagevermögens wurden Abschreibungen von 44 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Unternehmenswert der HaRo Am Grasbrookpark GmbH vorgenommen.

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	379.975,54 (341.838,88)	204.608,84 (164.607,69)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.538,37 (58.359,53)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.190.780,50 (2.658.921,10)	433.430,54 (242.922,74)
Gesamtbetrag	3.631.294,41 (3.059.119,51)	638.039,38 (407.530,43)

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

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind auch geleistete Baukostenzuschüsse für den Anschluss an das Hamburger Glasfasernetz enthalten.



Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2025 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	31.12.2025 €
		€	
Gesetzliche Rücklagen	20.500.000,00	910.000,00 (685.000,00)	21.410.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	145.216.000,00	6.750.000,00 (4.730.000,00)	151.966.000,00

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

Rückstellungen für:	T€
___ Leistungsabgrenzung	2.542
___ Jubiläen, Urlaubs- und weitere Personalverpflichtungen	1.115
___ Hausbewirtschaftung	407
___ unterlassene Instandhaltung	445
___ Verwaltungskosten u. a.	261

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 €	€	
Verbindlich- keiten gegen- über Kredit- instituten	284.165.151,11 (271.753.203,57)	22.192.503,85 (14.772.522,01)	61.902.454,10 (61.177.867,79)	200.070.193,16 (195.802.813,77)	280.665.151,11 (271.753.203,57)	GPR* GPR*
Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	43.338.977,79 (53.519.885,42)	2.024.602,16 (2.304.929,42)	8.369.759,21 (9.753.895,32)	32.944.616,42 (41.461.060,68)	43.338.977,79 (53.519.885,42)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	24.184.639,26 (23.319.018,04)	24.184.639,26 (23.319.018,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlich- keiten aus Vermietung	484.158,42 (380.263,97)	484.158,42 (380.263,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlich- keiten aus anderen Lie- ferungen und Leistungen	8.938.991,55 (11.787.757,43)	8.938.991,55 (11.787.757,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlich- keiten	791.900,74 (756.897,38)	791.900,74 (756.897,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	361.903.818,87 (361.517.025,81)	58.616.795,98 (53.321.388,25)	70.272.213,31 (70.931.763,11)	233.014.809,58 (237.263.874,45)	324.004.128,90 (325.273.088,99)	

*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	4.227.477,07	5.767.798,33
b. Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	4.516.295,79	14.133.234,61
Spareinlagen insgesamt	8.743.772,86	19.901.032,94

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Objektfinanzierungsmittel des Anlagevermögens. Im Zuge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von 3.002 T€ valuiert. Darüber hinaus erfolgten Umschuldungen von Spareinlagen in Höhe von 15.000 T€ sowie von bestehenden Darlehen in Höhe von 8.012 T€. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 16.918 T€ geleistet und Tilgungszuschüsse in Höhe von 2.346 T€ vereinbart.

Zum Abschlussstichtag wurden kurzfristige Terminkredite in Höhe von 3.500 T€ zur Zwischenfinanzierung der Bau- und Modernisierungstätigkeit in Anspruch genommen.

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

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 20.687 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.232 T€. Darüber hinaus sind städtische Zuschüsse im Zusammenhang mit dem Umbau öffentlicher Straßen im Rahmen einer Quartiersentwicklung in Höhe von 732 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 601 T€ und 71 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten auch 20.237 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten neben den sächlichen Verwaltungskosten auch Aufwendungen für den Umbau öffentlicher Straßen im Rahmen einer Quartiersentwicklung in Höhe von 1.065 T€ sowie Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung in Höhe von 350 T€. Darüber hinaus sind 364 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

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

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 60.041 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 90 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von bis zu 61 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.205 T€.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	49 (52)	19 (22)
Technische Mitarbeitende	16 (15)	6 (5)
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	49 (54)	7 (9)
Gesamt	114 (121)	32 (36)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 758 T€ vermehrt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2025	14.005
Zugänge	496
Abgänge	334
31.12.2025	14.167

Beteiligungen an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist an der HaRo Am Grasbrookpark GmbH mit Sitz in Hamburg mit 50 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Nach dem zuletzt vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2023 betrug das Eigenkapital 5.822 T€. Es wurde ein Jahresüberschuss von 63 T€ ausgewiesen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstands.

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Jan Balcke
Enno Bruns
Boris Decker
Heike Dittwald
Stefanie Doering
Jutta Grittner-von Barga
Sebastian Hotz

Jahresabschluss 2025



Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24.03.2026 wurden 910.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 6.750.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von 9.861,71 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.407.080,85 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreter-

versammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

	€
4 % Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.397.582,83
Vortrag auf neue Rechnung	9.498,02

Hamburg, den 24.03.2026

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Impressum

Konzeption und Redaktion

HANSA
Baugenossenschaft eG

Text und Gestaltung

s. 13–15__Oliver Mütterthies
alle anderen__endlichsommer GmbH

Bildnachweis

s. 8__iStockphoto/GarikProst,
iStockphoto/Jehan-Jehan, iStockphoto/Pavel
Sivak, iStockphoto/zuperia
s. 11 Mitte__endlichsommer GmbH
s. 12__Walrus Film
s. 13, 14, 15 oben, 25 unten, 40__HANSA
Baugenossenschaft eG
s. 15 unten__Markus Dorfmueller
s. 17__iStockphoto/aleksey-martynyuk,
iStockphoto/AnaRisyet, iStockphoto/BRO Vector,
iStockphoto/Maksim Ankuda
s. 26__iStockphoto/CreativeDesignArt,
iStockphoto/MicrovOne,
iStockphoto/Mykola Syvak, iStockphoto/panom,
iStockphoto/Oksana Kalashnykova,
iStockphoto/Omelchenko Andrii
s. 33__Michael Bogumil
(www.michaelbogumil.com)
s. 34__Oliver Mütterthies
alle anderen__Robert Schlossnickel

Neues von der HANSA bei



HANSA Baugenossenschaft eG

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

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

Geschäftssitz

Hamburg

Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung
von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

