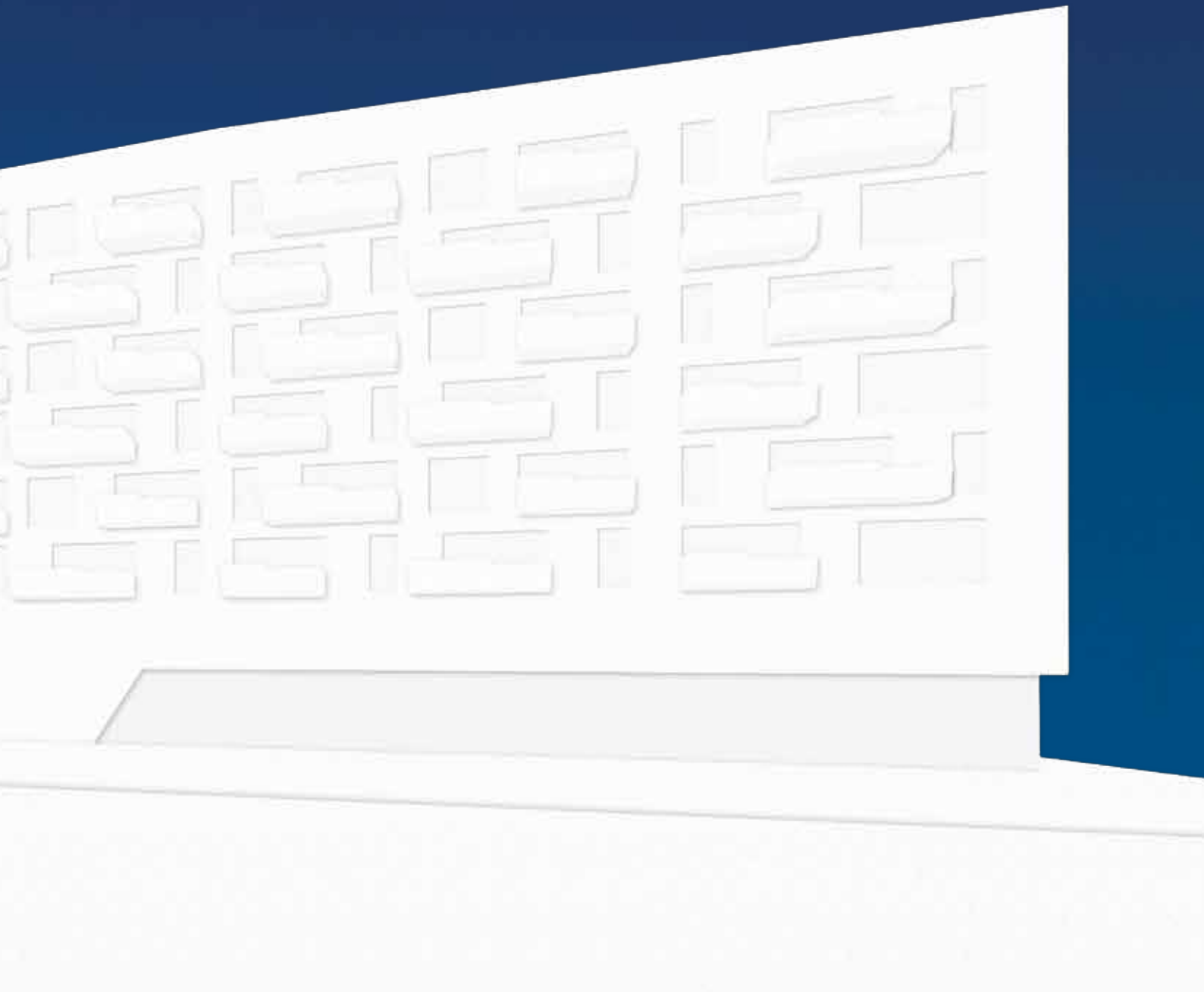
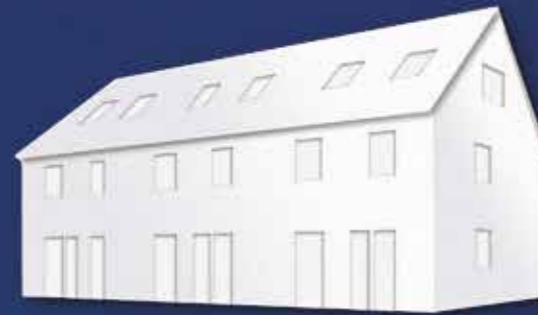


VISION

Geschäftsbericht 2015



	2015	2014
Bilanzsumme	412,8 Mio. €	406,4 Mio. €
Jahresüberschuss	6,4 Mio. €	9,8 Mio. €
Eigenkapital	136,9 Mio. €	130,3 Mio. €



Wohnungen
9.591

	2015	2014
Wohnungen	9.591	9.569
Neubautätigkeiten	16,0 Mio. €	6,1 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	22,4 Mio. €	23,5 Mio. €



Modernisierung und Instandhaltung
22,4 Mio. €

	2015	2014
Mitglieder	13.126	12.947
Geschäftsguthaben	28,5 Mio. €	27,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	33,2 %	32,1 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	64,4 Mio. €	64,1 Mio. €



Mitglieder
13.126

Vision

- 2 Interview
Jana Kilian und Dirk Hinzpeter
„Nur wer sich beteiligt,
kann auch mitgestalten“
- 6 Gastbeitrag
Dr., Prof. em. Walter Siebel
Nachbarschaft heute

Position

- 9 Verpflichtung für die Zukunft
- 10 Gemeinschaftsgefühl gestärkt
- 12 Mehr Gestaltungsspielraum,
mehr Eigenverantwortung
- 13 Ein Leben mit der HANSA
- 16 Personalentwicklung mit System

Aktion

- 19 Moderne Quartiere
- 20 Großmodernisierung Korachstraße
- 22 Lebendige Gemeinschaft,
stabiles Quartier
- 23 Bezahlbarer Wohnraum für alle
- 24 Familienfreundlich und altersgerecht
- 26 Modern und urban
- 28 Wohnvielfalt in der HafenCity
- 30 Leben und Arbeiten am Wasser
- 31 Stärkung der Stadtteile
- 32 Bericht des Aufsichtsrats
Nachhaltige Entwicklung mit Augenmaß
- 36 Lagebericht 2015
- 44 Jahresabschluss 2015
- 54 Wohnungsbestand
- 55 Impressum



„Nur wer sich beteiligt, kann auch mitgestalten“

Neun erfolgreiche Jahrzehnte sind der HANSA Baugenossenschaft Verpflichtung und Auftrag für die Zukunft. Im Interview sprechen die HANSA-Vorstände Jana Kilian und Dirk Hinzpeter über ihre Strategie und die Herausforderungen, vor denen die HANSA steht.

Im Jahr 2015 beging die HANSA Baugenossenschaft ihr 90. Jubiläum. Wenn Sie nach vorne blicken, was sind die wichtigsten strategischen Weichenstellungen?

Jana Kilian: Mit „HANSA 2020“ haben wir in den vergangenen Jahren den Grundstein für ein modern organisiertes und dienstleistungsorientiertes Unternehmen gelegt. Nach einer Phase der „inneren“ Erneuerung der HANSA wollen wir nun den genossenschaftlichen Gedanken weiter stärken. Um dies im Alltag konkreter für unsere Mitglieder erfahrbar zu machen, haben wir beispielsweise den Bereich der Mitgliederbetreuung personell erheblich verstärkt und die Mitarbeiter der Vermietungsteams in der Sozialberatung geschult. Der anlässlich unseres Jubiläums eingerich-

tete Nachbarschaftsfonds unterstützt – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – ehrenamtliche Aktivitäten in den HANSA-Quartieren. Die Gestaltung nachbarschaftlichen Zusammenlebens zu aktivieren und Gemeinschaft zu fördern sind unsere Ziele. In Zusammenarbeit mit den Vertretern vor Ort ist im letzten Jahr auch ein neuer Nachbarschaftstreff in der Wohnanlage Korachstraße entstanden. Und auch künftig werden wir mit nachhaltigen Investitionen in Neubau- und Modernisierungsvorhaben unseren Teil zu einem lebenswerten Hamburg beitragen.

Dirk Hinzpeter: Die Herausforderung besteht darin, nicht einfach die Lösungen des kurzfristigen Erfolgs zu wählen, sondern langfristig richtige Varianten zu suchen und somit →

→ nicht auf Kosten der Zukunft zu handeln. Dies ist nicht immer einfach und teilweise mit Zielkonflikten verbunden. Aber wir gehen diesen Weg ganz bewusst, weil er aus unserer Sicht erfolgreich sein wird. Eine der Weichenstellungen hin zu mehr Nachhaltigkeit ist neben der technischen Beurteilung der einzelnen Liegenschaft der Blick auf die künftige Entwicklung des Gebäudes und des Quartiers. Eigens dafür haben wir einen neuen Portfoliomanagementansatz gewählt, bei dem die Bereiche Technik und Vermietung enger zusammenrücken. Jede größere Investitionsentscheidung soll künftig gemeinsam durch die Mitarbeiter der Vermietung und der Technik vorbereitet werden und sich im Einklang mit der geplanten langfristigen Entwicklung des jeweiligen Gebäudes befinden. Diese Vorgehensweise soll dazu beitragen, die Investitionen zielgerichtet zu steuern und den Interessen der Mitglieder nachhaltig gerecht zu werden. Neben Maßnahmen zur Energieeffizienz gilt dies besonders in Bezug auf die demografische Entwicklung. Eines unserer Ziele ist es, möglichst viele HANSA-Wohnungen altersgerecht, barrierefrei oder zumindest barrierearm auszuliegen.

Sie fühlen sich als Genossenschaft also nicht nur für die nachhaltige Entwicklung der eigenen Wohnquartiere verantwortlich, sondern auch für die Entwicklung der Stadt?

Jana Kilian: In jüngerer Vergangenheit sind wir dazu übergegangen, unsere Wohngebäude stärker im Kontext von Quartieren zu sehen und dabei passgenaue Lösungen für unterschiedliche Zielgruppen vor Ort zu finden. Exemplarisch

„ Die HANSA stellt nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sie macht zugleich inhaltliche Angebote. “

Jana Kilian, HANSA-Vorstand

risch dafür steht die Neugestaltung unseres Quartiers rund um den Dudenweg mit fast 500 Wohnungen. Dort entwickeln wir mit Vertretern und Bewohnern ein modernes, familienfreundliches und altersgerechtes Wohnumfeld mit bezahlbaren Mieten.

Dirk Hinzpeter: Ähnlich gehen wir bei der Modernisierung der Anlage Korachstraße vor, wo wir die Herstellung von

„Baakendocks“: Als Teil eines Konsortiums errichtet die HANSA bis 2019 in der Hafencity 46 teils barrierefreie Wohnungen.

Barrierefreiheit mit umfangreicher energetischer Sanierung verbinden und damit den Start für eine positive Entwicklung des gesamten Quartiers schaffen möchten. Aber auch über den eigenen Bestand hinaus engagieren wir uns als HANSA, etwa im „Bündnis für die Quartiere“, und übernehmen Verantwortung. Kernpunkt der Vereinbarung mit dem Hamburger Senat ist das Bekenntnis zu einer gemeinsamen Entwicklung und Stärkung der Stadtteile. Getreu dem Motto: Nur wer sich beteiligt, kann auch mitgestalten.

Der große Zustrom von Menschen nach Deutschland hat zu einer weiteren Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum geführt und zu einer intensiven Diskussion über den richtigen Weg einer gelungenen Integration.

Jana Kilian: Zunächst muss man feststellen, dass Hamburg vor allem von dem positiven Wanderungssaldo aus dem Umland und den umliegenden Bundesländern profitiert. Viele Menschen möchten gern in unserer wirtschaftlich prosperierenden und kulturell vielfältigen Stadt wohnen und leben. Die vielen Flüchtlinge, die derzeit in Hamburg ankommen, werden zwar nicht eins zu eins Wohnraum nachfragen, aber dennoch zu weiterem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt führen, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Die HANSA beteiligt sich aktiv an der Aufgabe der Errichtung neuer Wohnungen in allen Segmenten und steht im Rahmen ihrer genossenschaftlichen Satzung für gemeinsame Lösungsansätze mit der Stadt zur Verfügung. Die Frage nach Integration wird dabei an Gewicht gewinnen. Aus der Historie wissen wir, dass fremde Ethnien bei der Zuwanderung anfangs Viertel bevorzugen, in denen bereits Landsleute leben. Wir sehen allerdings auch genügend Beispiele, wo dies auf Dauer zu Konflikten führt. Daher setzen wir in den HANSA-Quartieren auf eine gesunde Durchmischung.

Dirk Hinzpeter: Gemischte Bewohnergruppen in den Quartieren unterstützen funktionierende Nachbarschaften. Natürlich sind ähnliche Interessen und Lebensanschauungen das Bindemittel von Gemeinschaften. Was aber auch wichtig ist, sind Räume für Begegnungen und Chancen, sich gegenseitig bei Aktivitäten kennenzulernen und Gemeinsamkeiten zu erkennen. Dieses möchten wir in unseren Quartieren etwa über die Nachbarschaftstreffs oder die bewusste Förderung ehrenamtlichen Engagements unter-



stützen. Wir halten es für besser, nicht allein auf die Übereinstimmung von Lebensstilen, Interessen und materieller Lage oder Herkunft zur Strukturierung von Quartieren zu setzen. Das kann aus unserer Sicht zu einer nicht verantwortbaren Monostruktur und damit zu Abgrenzung statt zu Integration führen – und zwar nicht nur mit Blick auf Migranten.

Können Sie darstellen, wie Sie diese Durchmischung in den HANSA-Quartieren konkret umsetzen – in Hohenfelde sicher eine andere Herausforderung als in der Hafencity?

Dirk Hinzpeter: In der Hafencity ist unser Engagement für uns als HANSA wichtig, da wir hier ein ergänzendes und attraktives Wohnraumangebot für unsere Mitglieder erreichen. Darüber hinaus helfen wir aber auch aktiv mit, den Stadtteil für möglichst alle Zielgruppen zu erschließen. Ein gutes Beispiel ist der Grasbrookpark, ein Quartier, das wir ganz bewusst mit Wohnvielfalt etikettiert haben. Dort entwickelt die HANSA einen Mix aus frei finanzierten, mietpreisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungen für Jung und Alt. Und auch das Parkquartier Hohenfelde zeichnet sich durch ein besonderes Angebot aus, nicht nur wegen der Vielfalt adressierter Zielgruppen.

„ Auch über den eigenen Bestand hinaus engagieren wir uns als HANSA. “

Dirk Hinzpeter, HANSA-Vorstand

Jana Kilian: Das Besondere stellt die Kooperation mit der Hartwig-Hesse-Stiftung dar. Im Erdgeschoss wird die Stiftung eine Tagespflege betreiben, in der Senioren mit Unterstützungsbedarf betreut werden – vornehmlich zur Entlastung pflegender Angehöriger. Ebenso soll unter Federführung der Stiftung eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz entstehen. Wir glauben an den Ansatz, Jung und Alt, Singles, Paare und Familien, aber auch Gut- und Geringverdiener miteinander zu vernetzen. Die HANSA stellt nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sie macht zugleich inhaltliche Angebote. Das verstehen wir unter nachhaltigem Handeln. ↙



Nachbarschaft heute

Nachbarschaft hat ein Janusgesicht. Nachbarschaft ist die Basis für soziale Hilfsnetze, ohne die z. B. Berufstätige mit kleinen Kindern oder alte Menschen ihren Alltag nur schwer bewältigen könnten. Aber Nachbarschaft ist auch eine Quelle ständigen Ärgers.

Nachbarschaft war in vormodernen Gesellschaften eine auf ökonomischer Notwendigkeit beruhende, von sozialen Normen strikt geregelte Gemeinschaft. Diese Form von Nachbarschaft existiert nicht mehr. Wohlstand, moderne Kommunikations- und Verkehrsmittel und die sozialen Netze des Wohlfahrtsstaates machen Nachbarschaftshilfen weitgehend überflüssig. Darüber hinaus erschwert die Individualisierung den Aufbau nachbarlicher Hilfsnetze. Man wird seine Kinder nicht Nachbarn zur Betreuung überlassen, wenn diese nicht denselben Erziehungsprinzipien folgen. Wo Nachbarschaften dauerhaft funktionieren, findet man meist weitgehende Übereinstimmungen in Lebensstil, Interessen und materieller Lage. Dagegen führt das dichte Nebeneinander von Menschen mit unterschiedlichen Lebensweisen, unterschiedlichen Sauberkeitsstandards und Lärmtoleranzen, verschiedenen Auffassungen von der Rolle der Frau etc. zu vielfältigen Konflikten. Aber Nachbarschaft ist unentrinnbar. Deshalb wird der Streit zwischen Nachbarn zuweilen ebenso erbittert ausgefochten wie Scheidungskonflikte und Erbschaftsangelegenheiten. Die wichtigste Regel guter Nachbarschaft ist eine höflich-vorsichtige Distanz: Man grüßt sich freundlich, aber meidet allzu enge Kontakte. Auch räumliche Arrangements können nachbarliche Kontakte fördern, sie dürfen nur keine Kontakte erzwingen. Das würde eher Bemühungen seitens der Bewohner hervorrufen, sich voneinander abzugrenzen. Gute Nachbarschaft setzt eine auch räumlich gesicherte private Sphäre voraus. Damit sich Nachbarschaft entfalten kann, ist zweierlei notwendig: eine Abstufung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen mit sorgfältig gestalteten Übergangszonen und eine bis in alltägliche Verhaltensweisen

reichende soziale Nähe zwischen den räumlich Benachbarten. Nachbarschaft hat nicht für alle Stadtbewohner gleichermaßen an Bedeutung verloren. Menschen, die nur über geringe Kommunikations- und Mobilitätsmöglichkeiten verfügen, sind auf lokal gebundene soziale Netze stärker angewiesen. Nachbarschaft ist für Kinder, Alte, Behinderte, Hausfrauen, Alleinerziehende und für Arme sehr viel wichtiger als für einen gut verdienenden, hochmobilen, unverheirateten Young Urban Professional. Es lassen sich aber drei Gruppen benennen, die Interesse an intensiveren Nachbarschaftsbeziehungen haben, als sie die sonst üblichen höflich distanzierten Formen nachbarlichen Verhaltens gewähren.

Junge Familien

Dabei handelt es sich einmal um junge Familien, die gezielt haushaltsübergreifende, nachbarliche Hilfsnetze organisieren, um Hausarbeit, Kindererziehung und Berufstätigkeit besser vereinbaren zu können. Hinzu kommt das Interesse, Isolation und Anonymität zu vermeiden. So fügen sich sehr praktische Überlegungen zur Entlastung der berufstätigen Frau durch Zusammenarbeit im Wohnbereich und das Interesse an engerer Kommunikation zu einer gelungenen Nachbarschaft.

Zuwanderer

Ein vergleichbares Phänomen findet sich in den Kolonien der Zuwanderer. Zuwanderer ziehen möglichst dorthin, wo sich schon Landsleute angesiedelt haben, das Phänomen der „Kettenwanderung“. Auch die deutschen Auswanderer nach Amerika sind zunächst nach „little Germany“ gezogen.

Das hat gute Gründe: Zuwanderer, solange sie nicht in den Arbeitsmarkt und sozialstaatliche Netze integriert sind, sind besonders auf informelle Hilfsnetze angewiesen, die ihnen Informationen über die neue Umgebung, Unterkunft, materielle Hilfen, Schutz vor Isolation und ein Stück vertrauter Heimat in der Fremde bieten, wo der Schock der Migration gemildert wird und sie auf Menschen treffen, mit denen sie sich verständigen können. All das finden die Zuwanderer zunächst in der Nachbarschaft mit ihren Landsleuten. Deshalb sind ethnische Kolonien ein Phänomen aller Einwanderungsstädte. Allerdings: Zu große Konzentrationen von Zuwanderern werden schnell als „Getto“ stigmatisiert. Auch provozieren sie nur allzu leicht aggressive Abwehr bei den einheimischen Nachbarn. Beides behindert Integration. Die zwangsweise Verteilung von Zuwanderern über das ganze Stadtgebiet ist ebenso schädlich wie ihre erzwungene Konzentration, weil sie den Aufbau sozialer Hilfsnetze behindert. Migration verlangt daher von der Stadt wie von Wohnungsgesellschaften eine Wanderung auf schmalen Grad. Sie müssen die durch Marktmechanismen und Diskriminierung erzwungene Konzentration von Zuwanderern in bestimmten Vierteln verhindern, gleichzeitig aber dem Wunsch der Zuwanderer, in fußläufiger Entfernung von Verwandten und Freunden wohnen zu können, soweit wie möglich entsprechen.

Alte Menschen

Die dritte Gruppe, die besonders auf Nachbarschaft angewiesen ist, sind alte Menschen. Die Phase des Alters nach dem Ende der Berufstätigkeit dauert heutzutage aufgrund der längeren Lebenszeit zwischen 20 und 30 Jahre. Diese historisch einmalig lange Zeit des Alters wird zu drei Vierteln



der wachen Zeit in der eigenen Wohnung und der näheren Wohnumgebung verbracht. Dabei dominiert ein Wunsch: in der eigenen Wohnung, in der gewohnten Umgebung und mit einer vertrauten Nachbarschaft alt zu werden. Der demografische Wandel wird deshalb die Bedeutung des Wohnquartiers und der Nachbarschaft enorm verstärken.

Mit zunehmendem Alter steigt die Angewiesenheit auf Hilfe. Vieles, was alte Menschen benötigen, lässt sich professionalisieren, eines aber nicht, und zwar das Wichtigste: Achtung der Person, Vertrauen und Liebe. Das sind Qualitäten menschlicher Beziehungen, die gebunden bleiben an die informellen Netze der Verwandtschaft, der Freundschaft und der Nachbarschaft. Das leistungsfähigste dieser drei, das Verwandtschaftssystem, wird durch den demografischen Wandel und die Veränderungen der Lebensweisen geschwächt: Das Einzelkind zweier Einzelkinder hat nach dem Tod seiner Eltern keinerlei direkte Verwandte. Ähnliches gilt für den lebenslangen Single und die kinderlose Witwe. Für sie alle steht das Verwandtschaftssystem nicht mehr oder nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Also bleiben nur Freundschaft und Nachbarschaft, beides Systeme, die über lange Zeiträume aufgebaut sein müssen, um sich als verlässliche Netze eines humanen Alters bewähren zu können.

Nachbarschaft verschwindet keineswegs, aber sie nimmt neue Formen an. Früher war Nachbarschaft Schicksal, heute ist sie wählbar. Früher war Nachbarschaft eine räumliche Tatsache, die sich sozial organisiert, heute ist sie eine soziale Tatsache, die sich räumlich organisiert. ↙

Zur Person



Walter Siebel, Dr. em. für Soziologie an der Universität Oldenburg. 1989–1995 wissenschaftlicher Direktor der IBA Emscher-Park, 1991–92 Fellow am Kulturwissenschaftlichen Institut Essen. 1995 Fritz-Schumacher-Preis, 2004 Schader-Preis. Mitglied in DASL, DGS, ARL und verschiedenen wiss. Beiräten.

Letzte Buchveröffentlichungen: Die europäische Stadt (2004); Stadtpolitik (2009, zus. mit H. Häußermann und D. Läßle); Polarisierete Städte (2013, zus. mit M. Kronauer); Die Kultur der Stadt (2015).

POSITION



Verpflichtung für die Zukunft

Im 90. Jahr ihres Bestehens zeigt sich die HANSA attraktiver und moderner denn je, ohne ihre Grundprinzipien über Bord zu werfen.

Um in der Hansestadt bezahlbare Unterkünfte zu schaffen, gründeten am 6. Oktober 1925 sieben Frauen und Männer der Hamburger Hochbahn einen genossenschaftlich organisierten Bauverein. Ende der 1930er-Jahre verfügte diese „Gemeinnützige Baugenossenschaft HANSA Hamburg“ bereits über 805 Wohnungen. Dann brach der Zweite Weltkrieg aus. Millionen Menschen wurden obdachlos.

Es folgte der Wiederaufbau, doch erst in den 1960er-Jahren gelang es, die schlimmste Not zu überwinden. Der HANSA-Bestand war inzwischen auf 5.171 Wohnungen angewachsen und erreichte 1988 mit fast 8.000 Einheiten einen vorläufigen Höhepunkt. In dieser Zeit wurde auch die Spareinrichtung der HANSA gegründet und wurden erste bedeutende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Heute zählt die HANSA mit über 13.100 Mitgliedern und 9.591 Wohnungen zu den großen Genossenschaften in Hamburg. Seit Gründung hat sie sich vom Errichter und Verwalter von Wohnraum zu einer modernen, dienstleistungsorientierten Organisation gewandelt. Dabei übernimmt sie Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Hamburger Wohnquartiere.

Basis des Handelns sind das Streben nach einer hohen Mitgliederzufriedenheit und die stetige Neuinterpretation des genossenschaftlichen Gedankens – etwa durch die Schaffung des „Nachbarschaftsfonds“ oder den Start der „Kulturreihe“. Für aktuelle und kommende Herausforderungen ist die HANSA gut aufgestellt – mit einem sicheren Fundament und im Vertrauen auf eine starke Mitgliedergemeinschaft. Ihre Wurzeln und ihre Geschichte nehmen sie aus einer erfolgreichen Vergangenheit heraus für die Zukunft in die Pflicht. ↙

Gemeinschaftsgefühl gestärkt

Mit „Kultur vor der Haustür“ beging die HANSA im Herbst 2015 gemeinsam mit ihren Mitgliedern ihre 90-Jahr-Feier. Auftakt war die Jubiläumsveranstaltung in der „Alten Fabrik“ am Museum der Arbeit in Barmbek.



Anlässlich der 90-Jahr-Feier am 6. Oktober 2015 in der „Alten Fabrik“, zu der neben den Mitgliedervertretern auch ehrenamtlich Engagierte geladen waren, hatte der Vorstand der HANSA auf die Geschichte der Genossenschaft zurückgeblickt und ihren Weg für die Zukunft beschrieben. Vorrangiges Ziel sei, den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu stärken.

In diesem Sinne kündigte der HANSA-Vorstand auf der Jubiläumsveranstaltung an, einen Nachbarschaftsfonds aufzulegen (siehe auch Seite 12). Getreu ihrem Anspruch, eine lebendige Genossenschaft mit regem Austausch und stabilen Beziehungen zu sein, machte die HANSA ihren Mitgliedern aus Anlass ihrer 90-Jahr-Feier zudem ein besonderes Geschenk: Sie lud zu „Kultur vor der Haustür“ ein. Zwei Künstler zeigten in der „Alten Fabrik“ Ausschnitte aus ihren Programmen und gaben damit einen Vorgeschmack auf die exklusiv organisierte, neunteilige Kultur-Reihe.

Mit Kabarett in Altona und Theater in Billstedt über Poetry Slam in Neuallermöhe bis zu einer Lesung in Rothenburgsort hielt „Kultur vor der Haustür“ für Kinder und Jugendliche ebenso etwas bereit wie für Familien und Senioren. Die Resonanz auf die Veranstaltungen in eigenen und angemieteten Räumen rund um die HANSA-Quartiere war enorm, die Bilanz fiel durchweg positiv aus. Dabei erwiesen sich die „Hafennacht“ in der Barmbeker Zinnschmelze und die Komödie „Schmetterlinge sind frei“ im kleinen Hoftheater in Horn, aber auch das Winterkino mit dem berührenden Film „Honig im Kopf“ in der Wohnanlage in Rahlstedt als besondere Publikumsmagneten.

Die Mitglieder lobten die hohe Qualität der Vorführungen und zeigten sich durchweg begeistert. „Es war ein Genuss, als Hamburger Deern diese wunderbaren Interpreten erleben zu dürfen“, resümierte HANSA-Mitglied Kirsten Peglow nach der „Hafennacht“. Und Mitglied Regina Petersen berührte im „Winterkino“ nicht nur der Film, sondern „auch die schöne Atmosphäre, die die HANSA für uns geschaffen hat – das war so viel mehr, als wir uns vorgestellt haben!“

„Kultur vor der Haustür“ ermöglichte auf breiter Basis kulturelle Teilhabe und schuf eine positive Identifikation der Mitglieder mit „ihrer“ HANSA. ↙



„Es war ein Genuss, als Hamburger Deern diese wunderbaren Interpreten erleben zu dürfen.“

Kirsten Peglow, HANSA-Mitglied

Mehr Gestaltungsspielraum, mehr Eigenverantwortung

Ganz im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung hat die HANSA einen Nachbarschaftsfonds eingerichtet. Er soll Projekte und ehrenamtliche Aktivitäten fördern.

Zum 90. Jubiläum der HANSA haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, einen Nachbarschaftsfonds aufzulegen. Er ist mit 30.000 Euro pro Jahr ausgestattet – Geld, das nicht der Regelfinanzierung dient, sondern helfen soll, kleine Projekte für die Gemeinschaft umzusetzen. Gleichzeitig will der Fonds das ehrenamtliche Engagement in den HANSA-Quartieren unterstützen und Nachbarschaften festigen. Alle Mitglieder sollen sich für ihren Bereich noch ein Stück mehr verantwortlich fühlen und dafür den entsprechenden Gestaltungsspielraum erhalten.

Der Nachbarschaftsfonds läuft unabhängig von bestehenden Förderprojekten der HANSA. Die Genossenschaft stellt die Mittel zunächst für zwei Jahre bereit, um Erfahrungen zu sammeln und gegebenenfalls nachzusteuern. Mit der Errichtung des Fonds stärkt die HANSA ihre genossenschaftlichen Prinzipien. Über die Mittelvergabe entscheidet ein ehrenamtlich arbeitender Vergabeausschuss, der sich am 10. November 2015 konstituiert hat.



Er besteht aus sieben Mitgliedern, die aus dem Kreis der HANSA auf der Vertreterversammlung am 22. Juni vergangenen Jahres gewählt wurden. Der Vergabeausschuss trifft sich alle zwei Monate, um über Förderanträge und Projekte aus der Mitgliedschaft zu beschließen. Dabei kann es sich um zusätzliche Ausstattung in den Nachbarschaftstreffs handeln, aber auch um ein Kinderfest oder Lehrmittel für Sprachkurse für und mit Nachbarn.

Die Entscheidung über förderwürdige Maßnahmen ist ausschließlich Angelegenheit der Mitglieder, die unabhängig und nach eigenen Kriterien über die Fördermittel beschließen. Einen Antrag für ein Projekt kann jedes Mitglied stellen. Das genaue Prozedere wird ausführlich in einem an alle Mitglieder verteilten Flyer sowie auf der ebenfalls im vergangenen Jahr komplett erneuerten Internet-Seite der HANSA erklärt. Hier finden sich auch die namentliche Besetzung des Vergabeausschusses sowie alle Sitzungstermine des Gremiums für 2016. ↙

Ein Leben mit der HANSA

„Glücklich wie am ersten Tag“

HANSA-Mitglied Renate Mengers wohnt seit beinahe fünf Jahrzehnten in der Rauchstraße.

Von Kindesbeinen an hat Renate Mengers die Entwicklung der HANSA miterlebt, zunächst im Elternhaus im Dobbelerweg 62 im Stadtteil Hamm, seit 1967 als Mieterin in der Rauchstraße 108. „Am Anfang hatten mein Ex-Mann und ich eine Zwei-Zimmer-Wohnung hier links im Gebäude“, erinnert sie sich. Bald wurde der Platz für die fünfköpfige Familie – inzwischen waren drei Kinder da – zu eng. „Als die Nachbarn auf dem Flur gegenüber auszogen, bewarb ich mich bei der HANSA um diese 2,5-Zimmer-Wohnung.“

Dort lebt Renate Mengers seit nunmehr 49 Jahren: „Und ich geh hier nicht mehr weg. Ich scherze immer, dass man mich mit den Füßen zuerst raustragen muss. Aber ich will ja 108 werden!“ Dann, erklärt die inzwischen 69-jährige, brauche sie kein Schild malen, sondern könne sich einfach unter ihre Hausnummer setzen. Renate Mengers lacht. Sie ist ein positiver Mensch, der für alle ein offenes Ohr hat. Dabei war ihr Leben nicht immer einfach.

Bereits ihre Eltern – Karl und Lottchen Rambow – waren HANSA-Mitglieder, wohnten im Dobbelerweg 66. Sie wurden ausgebombt, flohen in Richtung Thüringen. Doch besondere Umstände führten die Familie nach Ratzeburg. Dann erreichte

sie ein Schreiben der HANSA: „Wir bauen wieder auf.“ So zogen die Rambows im August 1952 mit ihren beiden Söhnen und Nesthäkchen Renate zurück in den Dobbelerweg 62.

Heute lebt Renate Mengers allein, die Kinder sind längst aus dem Haus. Obwohl sie schon zehnfache Oma und zweifache Uroma ist, betreut sie auch noch regelmäßig das Kind von Bekannten: „Mathilda hatte ich erstmals, als sie drei Monate alt war, ich bin die Ersatz-Oma – ich liebe einfach Kinder.“ Gern wäre sie Kindergärtnerin oder Säuglingsschwester geworden, verrät Renate Mengers.



Fast 50 Jahre HANSA-Mitglied:
Seit 1967 wohnt Renate Mengers
in der Rauchstraße 108.



Für ihre Liebe zu Mathilda „und weil ich einfach nicht nein sagen kann“, schiebt Renate Mengers einen anderen Herzenswunsch auf: endlich mal wieder an die Algarve zu reisen. In diesem Sommer soll es so weit sein. Tavira ist ihr Ziel, eine kleine Hafenstadt an der spanischen Grenze – „und dann soll wirklich nichts mehr dazwischenkommen“. ↵

„Ich geh hier nicht mehr weg.“

Renate Mengers, HANSA-Mitglied

Immer an vorderster Front

HANSA-Mitglied Harald Elvers ist Mieter einer der ersten Siedlungen, die die Genossenschaft nach dem Krieg gebaut hat.

Harald Elvers erinnert sich noch genau: Um die Wohnungsnot in Hamburg zu lindern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hatte die HANSA auf einem Kornfeld in Billstedt eine Wohnanlage errichtet. Die Siedlung Möllner Landstraße/Öjendorfer Steinkamp war mit die erste nach dem Zweiten Weltkrieg, der Zugang zum mehrstöckigen Haus ein unbefestigter Feldweg. Immerhin gab es Zentralheizung, „zu je-

ner Zeit ganz was Tolles, meist waren die Wohnungen damals nur mit Öfen ausgestattet“, erklärt Elvers.

Seit 1960 wohnen seine Frau und er in dem Quartier, zwischenzeitlich mit ihren beiden Töchtern, die aber längst eigene Familien gegründet haben. Elvers ist seit 1958 HANSA-Mitglied – und der letzte verbliebene Mieter der 35 überwiegend jungen Familien, die das Hochhaus einst bezogen hatten. Um



Im Hochhaus Öjendorfer Steinkamp 22 gingen in der Nacht zum Sonntag die Lichter nicht aus. Alle Familien feierten einen Frühlingsball. Das Treppenhaus war breit genug für eine zünftige Polonäse. Tanzpaare mit schweißglänzender Stirn entdeckten Trockenböden als vorzüglichen „Ballsaal“. Nur die Hemden der Herren wurden nicht trocken. Schuld daran waren der Let-Kiss und die Damen. Die Idee zu diesem Hausgemeinschaftsfest war Silvester geboren wor-

den. Damals hatte sich eine Familie einen begabten Musiker angeheuert. Im Trübel des Jahreswechsels wurde auch im Hausflur gefeiert. Neugierig schauten Nachbarn aus den Wohnungstüren – und einige jubelten gleich mit. Das machte ihnen so viel Spaß, daß beschlossen wurde, ein ähnliches Fest im Vor-sommer mit allem „Drum und Dran“ zu feiern. Die Trockenböden boten genügend Platz für eine gut sortierte Bar, an der jeder zum Selbstkostenpreis mixen konnte. Und die Baugenossen-

schaft, die die Genehmigung zu der außerplanmäßigen Benutzung der Trockenböden geben mußte, konstatierte: „Belastungsprobe der Decke selbst beim Let-Kiss glänzend bestanden.“ Die Familien schmückten selber mit viel Phantasie und bunten Papier die Räume. Tante Bertha, das „Original“ des Hauses, bewies, daß sie nicht nur tagsüber im Berufsleben auf dem Blumengroßmarkt ihren Mann steht, sondern auch eine ausgezeichnete Alleinunterhalterin mit plattdeutschen Döntjes ist. -11.

sich besser kennenzulernen, veranstalteten die Bewohner im Mai 1967 ein geradezu legendäres Frühlingsfest auf den Trockenböden des Gebäudes. Zuvor hatte die HANSA nach einer Begehung grünes Licht gegeben: „Belastungsprobe der Decke selbst beim ‚Let-Kiss‘ glänzend bestanden.“

„Im gesamten Treppenhaus war Tanz und Musik, per Polonaise ging es dann bis unters Dach“, lacht Elvers. Viele Jahre ging das so, und immer schloss sich tags darauf ein Kinderfest an. „Das war eine ganz enge Gemeinschaft“, so der inzwischen 83-Jährige, „das kennt man in dieser Form heute gar nicht mehr.“

Zeitlebens stand Elvers an vorderster Front, von 1959 bis 1993 bei der Berufsfeuerwehr. „Ich war lange im Hafen tätig, bei der Schiffsbrandbekämpfung“, sagt der freundliche alte Herr, „aber auch in der Wache in Billstedt, die nannten sie damals die ‚Kampfwache‘, weil da immer so viel los war.“ Gut zwei Jahrzehnte lang hatte sich der gebürtige Hamburger zudem als ehrenamtlicher Vertreter innerhalb der HANSA engagiert.

Trotz Ruhestand ist sein Pensum kaum geringer geworden. Wie bleibt man so fit? „Ich gehe noch ein- bis zweimal pro Woche ins Fitnessstudio und regelmäßig in die Sauna“, erklärt Elvers, „das Wichtigste aber ist ein intakter Freundeskreis; Einzelne kenne ich seit mehr als 60 Jahren.“ ↵

„Im gesamten Treppenhaus war Tanz und Musik.“

Harald Elvers, HANSA-Mitglied

Legendär: Viele Jahre veranstalteten die Bewohner im Öjendorfer Steinkamp 22 Feste im Treppenhaus und auf den Trockenböden.

Seit 64 Jahren befreundet: HANSA-Mitglied Harald Elvers (links) mit seiner Frau (Mitte) und dem Ehepaar Heiland (rechts).



Personalentwicklung mit System

Im Rahmen ihres Projekts „HANSA 2020“ hat die Genossenschaft auch ihr Personalwesen weiterentwickelt.

Mit der begleitenden Qualifizierung der Mitarbeiter wurde die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung des internen Veränderungsprozesses geschaffen. Fortlaufende, strukturierte Maßnahmen zur Personalentwicklung sind aber auch eine Konsequenz aus dem Wandel von Kultur, Abläufen und Selbstverständnis der HANSA.

Bereits 2014 hatte sich der Vorstand intensiv mit einer entsprechenden Strategie befasst. Als Ergebnis wurden Entwicklungsgespräche für alle Mitarbeiter beschlossen – für die Führungsebene verbunden mit Führung unter Zielaspekten, um die Unternehmensstrategie zu unterstützen. Aus den Gesprächen hat das Personalwesen der HANSA für das vergangene Jahr strukturierte Aus- und Fortbildungspläne erarbeitet.

„Erstmals haben wir im Haus gezielt die Bedarfe gebündelt, passende Seminarangebote zusammengestellt und den Mitarbeitern nach Rücksprache mit der jeweiligen Führungskraft angeboten“, sagt Angelika Biebel, HANSA-Teamleiterin Personalwesen.

Mit 143 Schulungstagen und 74 Teilnehmern wurden 2015 fast 59 Prozent aller Mitarbeiter erreicht und weiter qualifiziert. Das interne Feedback zu den Seminaren ist positiv ausgefallen: Die HANSA-Mitarbeiter fühlen sich wahrgenommen und wertgeschätzt. Auch für das laufende Jahr gibt es einen konkreten Plan an Fortbildungsmaßnahmen.

Ein Gewinn für die Genossenschaft in mehrfacher Hinsicht: Führung innerhalb des Unternehmens wird jetzt bewusster, nach klaren Kriterien und mit klar formulierten Zielen vollzogen. Und in dem Maße, wie jeder einzelne HANSA-Mitarbeiter heute an Entscheidungsprozessen beteiligt ist, übernimmt er auch mehr Verantwortung nicht nur für seinen eigenen Arbeitsbereich, sondern für die gesamte Organisation.

Neben den Themen Weiterbildung und Schulung spielt bei der HANSA auch die Ausbildung eine bedeutende Rolle. Jedes Jahr werden Auszubildende als Immobilienkaufmann/-frau sowie für die gewerblichen Berufe Garten- und Landschaftsbauer (m/w) und Maler und Lackierer (m/w) eingestellt und nach der Ausbildung garantiert für einen befristeten Zeitraum übernommen.

Junge Mitarbeiter mit Potenzial erhalten die Chance zur Teilnahme am „Young Leader Network“ des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hierdurch werden Vernetzung und Austausch mit Gleichgesinnten aus anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft ermöglicht.

Ein ergänzendes Feld des Personalwesens bei der HANSA stellt das in den letzten Jahren weiterentwickelte betriebliche Gesundheitsmanagement dar. So werden beispielsweise für Sehhilfen oder Zahnersatz soziale Beihilfen gewährt. Außerdem wurde in Zusammenarbeit mit einer Krankenkasse ein Gesundheitstag veranstaltet. Als Ergebnis einer Mitarbeiterbefragung wurde sowohl das Angebot von Massagen am Arbeitsplatz umgesetzt als auch die Bereitstellung von frischem Obst zur Förderung einer gesunden Ernährung.

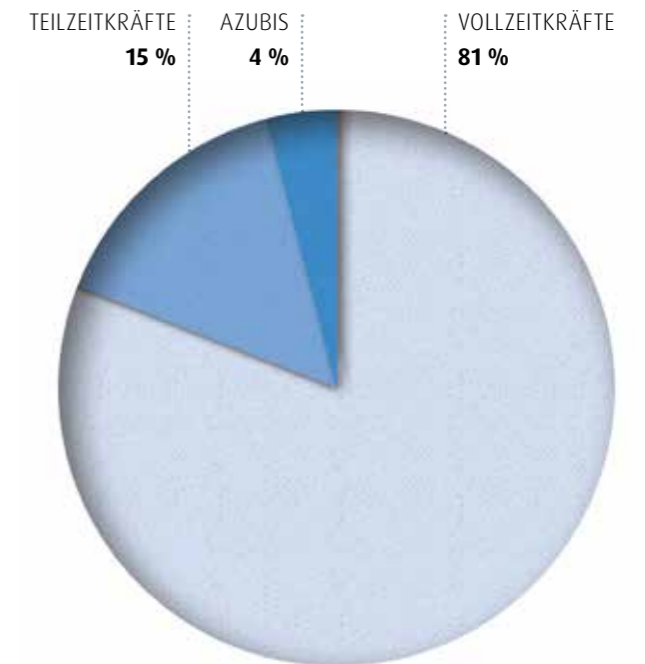
Weiterhin findet eine Umstellung zu ergonomisch ausgestatteten Arbeitsplätzen statt und auch die Teilnahme an Sportveranstaltungen wird aktiv unterstützt. Ebenso werden Wünsche von Mitarbeitern nach flexibler Arbeitszeit berücksichtigt.

Aufgrund der familienfreundlichen Personalpolitik wird die HANSA seit Jahren mit dem Hamburger Familiensiegel ausgezeichnet. ↙

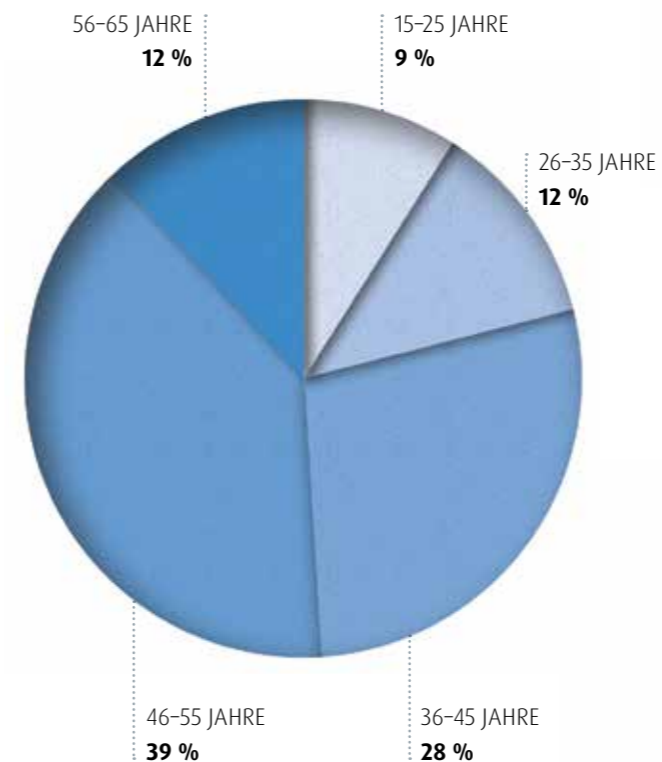
133

Mitarbeiter

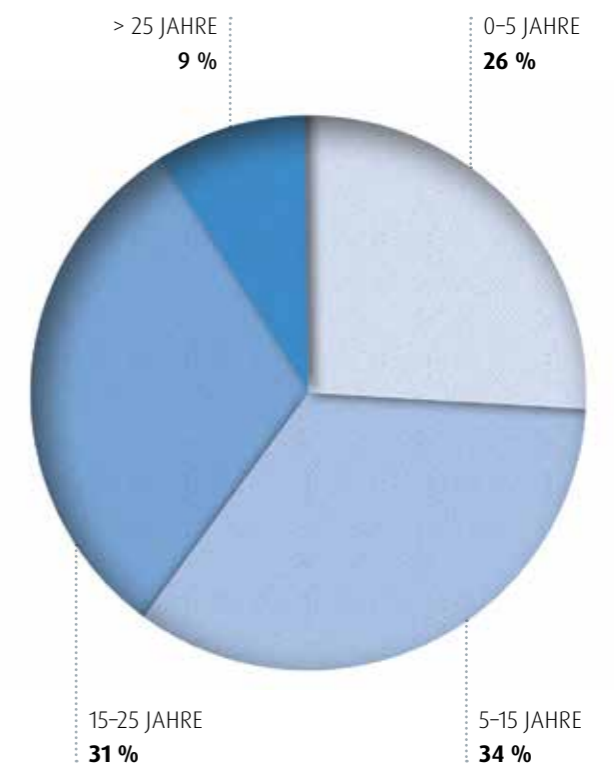
VOLL-/TEILZEIT, AZUBIS



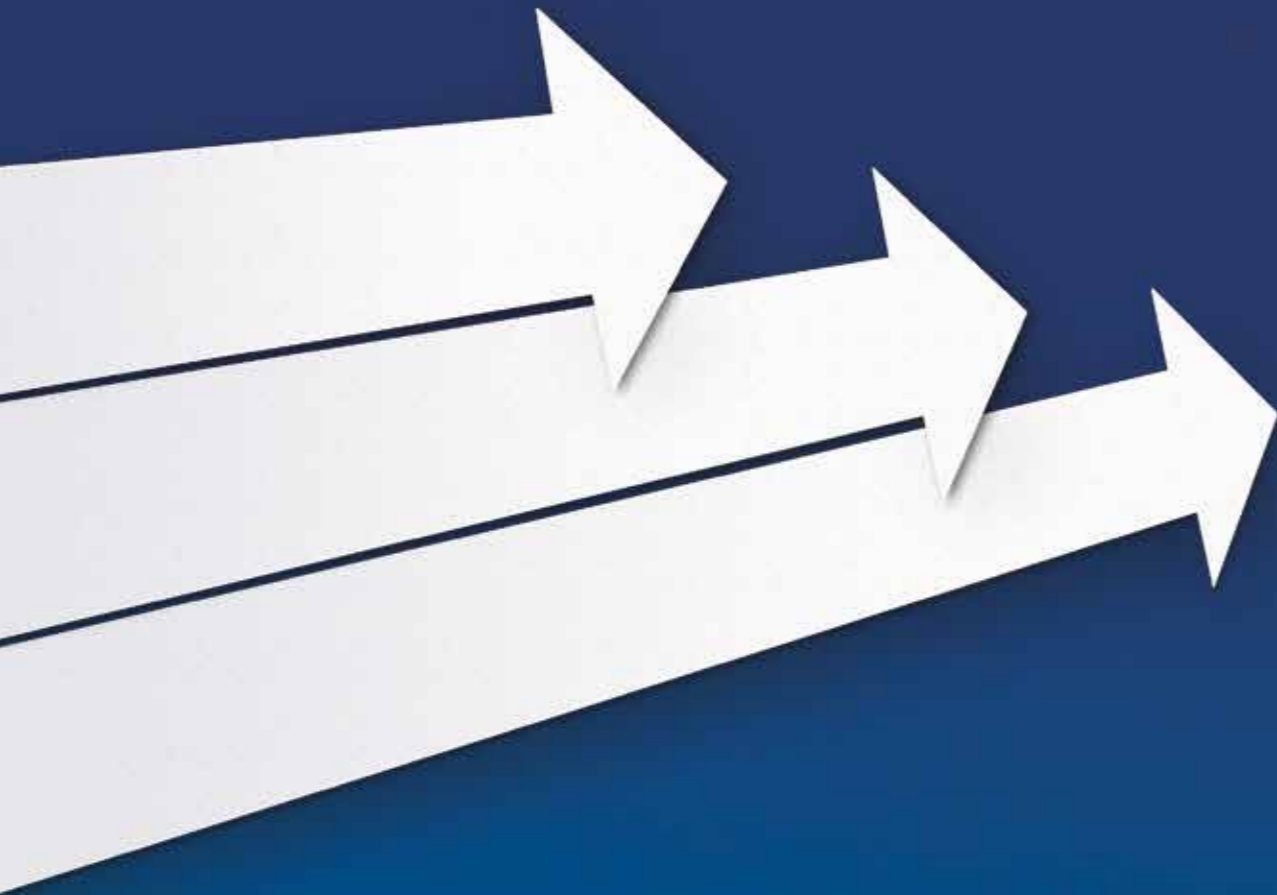
ALTERSSTRUKTUR



BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



AKTION



Moderne Quartiere

Die HANSA entwickelt nicht nur verantwortungsvoll neue Projekte, sondern investiert kontinuierlich in ihren Bestand.

Der HANSA ist es besonders wichtig, bestehende Wohnanlagen durch Umgestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an aktuelle und künftige Bedürfnisse der Bewohner und die Erwartungen des Marktes anzupassen. Im Rahmen einer nachhaltigen und integrierten Quartiersentwicklung lassen wir unsere Mitglieder dabei an den Veränderungsprozessen intensiv teilhaben. Gemeinsam lebenswerte Quartiere schaffen ist unser Ziel.

Die Großmodernisierung der Wohnanlage Korachstraße steht hierfür ebenso beispielhaft wie die Quartiersentwicklung am Dudenweg – oder auch die nachhaltige Sanierung und Umgestaltung der Seniorenwohnanlage Ritterstraße/ Marienthaler Straße im Hamburger Stadtteil Eilbek. Errichtet 1979, umfasst die Anlage 48 altengerechte Wohneinheiten. Im Rahmen der Bestandsentwicklung hat die HANSA Ende vergangenen Jahres mit deren Modernisierung begonnen.

Im Vorwege waren alle Mietparteien über die bevorstehenden Arbeiten informiert worden. Anschließend hatten Vertreter der HANSA die Betroffenen persönlich aufgesucht und die einzelnen Schritte des Projekts besprochen. Für die Zeit des Fenstereinbaus standen für alle Mieter Ausweichwohnungen zur Verfügung, um die Belastung der zumeist älteren Bewohner so gering wie möglich zu halten. Das gesamte Vorhaben wurde von einer externen Mieterbetreuung begleitet.

Ein großes Anliegen war der HANSA, durch die Umgestaltung des alten Heizungsraums im dritten Stock direkt neben dem bestehenden Mietertreff einen zusätzlichen Raum für die Mieter zu gewinnen. In diesem hat die Genossenschaft in enger Abstimmung mit den Betreibern des Mietertreffs eine neue, per Aufzug gut erreichbare Gemeinschaftsküche eingerichtet. ↙

Großmodernisierung Korachstraße

Die Großmodernisierung der Wohnanlage Korachstraße dient nicht nur der umfangreichen energetischen Gebäudesanierung. Nach Abschluss der Arbeiten sollen alle Wohnungen des Gebäudes barrierefrei oder zumindest barrierearm erreichbar sein.

Großmodernisierung:
Die Wohnanlage Korachstraße
wird derzeit energetisch saniert.



Im Rahmen der Modernisierung der Wohnanlage Korachstraße 10 a + b im Hamburger Stadtteil Lohbrügge wird die HANSA die gesamte Gebäudehülle der beiden Häuser dämmen. Dies betrifft zum einen Dach und Kellerdecke, zum anderen wird an Ost- und Westfassade ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem angebracht. Die Westfassade wird zusätzlich mit Klinkerriemen versehen, um die Backsteinoptik zu erhalten. Diese zeigt sich ebenfalls am Nord- und Südgiebel. Dort wird sogar ein vorgesetzter Vollstein verbaut. Als Komplettierung der energieeinsparenden Gesamtmaßnahme werden Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert.

Um die Wohnungen möglichst stufenlos zu erreichen, wird ein Außenaufzug neu vor das Gebäude gesetzt. Weiterhin sieht der Umbauplan vor, im Rahmen einer Strangsanierung die Duschbereiche ebenerdig zu gestalten. Es werden aber auch teilweise die Badtüren verbreitert, wodurch der Bewegungsraum für die Bewohner erheblich verbessert wird.

„Die Ein-Zimmer-Wohnungen können grundrissbedingt nur barrierearm ausgelegt werden, wenn gewünscht aber auch mit ebenerdiger Dusche“, erklärt Eric Sprenger aus dem HANSA-Bereich Technik/Projektleitung. Selbst die Übergänge zu den Balkonen werden künftig stufenlos sein, ein nicht ganz einfaches Detail.

Aufgrund der guten Erfahrungen aus vorherigen Maßnahmen lässt die HANSA auch dieses große Modernisierungs-



vorhaben von einer externen Mieterbetreuung begleiten. Diese kümmert sich professionell und individuell um Wünsche und Anregungen der Bewohner bereits in der Vorbereitung, aber auch während des gesamten Bauablaufs. Für die Dauer der Badsanierung ermöglicht die HANSA außerdem allen betroffenen Mitgliedern, in eine vollmöblierte Ausweichwohnung umzuziehen.

Zur Realisierung der beschriebenen Maßnahmen investiert die Genossenschaft eine beträchtliche Summe in ihr Gebäude. Dies macht eine Mieterhöhung nach Abschluss der Bauarbeiten unerlässlich. Dank der Inanspruchnahme von Fördermitteln der Hamburgischen Investitions- und Förderbank kann diese jedoch erheblich gedeckelt werden. Die Mietanpassung beträgt maximal 1,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, wobei eine Höchstmiete von 7 Euro je Quadratmeter nicht überschritten wird. Ohne die städtischen Zuschüsse müsste die Mieterhöhung ein Vielfaches betragen.

Durch die vorgenommenen Maßnahmen wird die Wohnanlage Korachstraße nicht nur altersgerechter werden, sondern auch nachhaltig energetisch modernisiert. Einsparungen bei den Heizkosten von geschätzten durchschnittlich 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden die notwendige Mieterhöhung damit zum Teil wieder auffangen. Die Arbeiten für die Badsanierungen in den Wohnungen starteten bereits Ende 2015. Im Frühjahr 2016 wurde mit den Fassadenarbeiten begonnen. ↙

Architektur Preis 2015

Im Jahr 2012 hatte die HANSA Baugenossenschaft ihr Wohnhaus Kattensteert im Stadtteil Hamburg-Billstedt umfassend modernisiert. Die Grundlage bildeten die Pläne des Büros KBNK Architekten, das hierfür jüngst mit dem „Architektur Preis Zukunft im Bestand 2015“ ausgezeichnet wurde. Der Umbau des achtgeschossigen Gebäudes am Kattensteert stehe beispielhaft für „eine sowohl energetisch wie gestalterisch überzeugende Sanierung eines Bestandes aus den späten 1960er-Jahren“, lobt die Jury. Verliehen wird der „Architektur Preis“ durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Behörde für Umwelt und Energie in Kooperation mit



dem Bund Deutscher Architekten und Architektinnen BDA Hamburg. Der mit 6.000 Euro dotierte Preis würdigt auch die HANSA als Bauherr, die die Umsetzung erst möglich machte.



Lebendige Gemeinschaft, stabiles Quartier

Unter intensiver Einbindung der Bewohner entstand in der Wohnanlage Korachstraße im Stadtteil Lohbrügge der vierte Nachbarschaftstreff der HANSA. Er fördert das Miteinander im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens und ist ein weiterer Beitrag zu stabilen Quartieren mit regem Austausch und aktiven Gemeinschaften.

Im Mai 2014 hatten Mitgliedervertreter der HANSA während einer Begehung den Wunsch geäußert, in der Anlage Korachstraße Möglichkeiten für nachbarschaftliche Aktivitäten zu schaffen. In enger Abstimmung mit den Vertretern erstellte die Genossenschaft daraufhin ein Konzept für einen an das Waschhaus angrenzenden Raum. Eine Bewohnerbefragung führte zu einem positiven Feedback mit dem Ergebnis, dass einige Bewohner sich auch aktiv im Nachbarschaftstreff engagieren wollen.

Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen im September 2015 kam es Anfang Dezember zu einem Treffen mit Aktiven. Dabei wurde ein Programm für den inzwischen vierten HANSA-Nachbarschaftstreff erstellt. Die regelmäßigen Angebote sehen derzeit Café und Klönschnack, Skatrunden,

plattdeutsche Nachmittage, aber auch Spielgruppen und Frühstücksrunden vor. Ganz sicher bietet sich der Treff aber auch für kleinere Feiern oder Geburtstage an.

In diesem Frühjahr eröffnete der Treff dann offiziell mit einem Grillfest auf der Terrasse. Von hier aus soll künftig Gemeinschaft von Nachbarn für Nachbarn aktiv gestaltet werden.

Das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder wird auch in diesem Nachbarschaftstreff eine bedeutende Rolle spielen. Mit der Einrichtung verfolgt die HANSA das Ziel, Räume zu schaffen, die zu Begegnung und Austausch einladen. Denn lebendige Gemeinschaften und stabile Quartiere sind eine Voraussetzung dafür, dass sich die Mitglieder bei der HANSA zu Hause fühlen. ↵

Bezahlbarer Wohnraum für alle

In Kooperation mit der Deutschen Immobilien (DI) baut die HANSA in Eilbek 20 von insgesamt 59 Wohnungen. Ein Großteil davon wird barrierefrei errichtet und die gesamte Anlage am Jacobipark soll mit dem Nachhaltigkeitszertifikat NaWoh zertifiziert werden. Die 20 Wohnungen der HANSA werden ausschließlich öffentlich gefördert. Der genossenschaftlichen Idee verpflichtet, schafft die HANSA so bezahlbaren Wohnraum. Die übrigen Einheiten der DI sollen als Eigentumswohnungen gebaut und verkauft werden.

Angrenzend an die Wohnbebauung erstellt die HANSA eine zweigeschossige, rund 550 Quadratmeter große Kindertagesstätte mit einer attraktiven, ca. 750 Quadratmeter großen Außenfläche. Wohnen am Jacobipark wird somit für Familien besonders attraktiv sein. Zum Bauvorhaben, das bis Ende 2017/Anfang 2018 fertiggestellt sein soll, zählt weiterhin eine Tiefgarage mit 35 Pkw-Stellplätzen, ein Drittel davon für künftige Mieter der HANSA. Hinzu kommen Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich.

Für die gesamte Wohnbebauung am Jacobipark beabsichtigen HANSA und DI eine Zertifizierung nach den Vorgaben des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh). Bei der Prüfung werden sowohl die Wohnqualität (ökologische Nachhaltigkeit) als auch die ökonomische Nachhaltigkeit berücksichtigt. So achtet die

HANSA bei der Auswahl der Baustoffe darauf, dass ausdrücklich ökologisch unbedenkliche und emissionsarme Materialien verwendet werden. Durch den Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftung wird zudem eine durchgehend hohe Innenraumluftqualität erreicht. Das energetische Konzept sieht zudem den Einsatz von Solarthermie für das HANSA-Gebäude sowie Photovoltaik für das Gebäude der DI vor. In Verbindung mit der Einbringung von Dämmstoffen nach aktuellem Energiesparstandard führt dies zur signifikanten Einsparung von Nebenkosten für die zukünftigen Bewohner.

Aber auch die unmittelbare Nähe des Jacobiparks sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit fußläufig erreichbarer S-Bahn-Station machen die Wohnanlage zu einem äußerst attraktiven Standort.

Neben dem derzeit entstehenden Parkquartier Hohenfelde ist die Anlage am Jacobipark das zweite Neubauvorhaben, das die HANSA durch einen externen Gutachter zertifizieren lassen möchte. Die eingeleitete NaWoh-Zertifizierung verstehen wir als Unterstützung eines der zentralen und dauerhaft zu verankernden Prinzipien unseres Handelns. ↵



Familienfreundlich und altersgerecht

Mit der Neugestaltung am Dudenweg errichtet die HANSA ein modernes, attraktives und zukunftstaugliches Quartier unter Berücksichtigung des bestehenden Charakters und mit intensiver Beteiligung der Bewohner.

Das Areal am Dudenweg/Ecke Tabulatorweg im Hamburger Stadtteil Billstedt umfasst 485 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Erbaut wurden sie zwischen 1959 und 1961 sowie im Jahr 1995. Aufgrund ihres Alters entsprechen die Gebäude heute nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnausstattung. Das gilt ebenso für die Gestaltung des Umfeldes und die vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten.

Die HANSA wird daher die Bestandsgebäude grundlegend modernisieren und energetisch sanieren; die 44 Reihenhäuser werden durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Ziel dieser umfassenden Neugestaltung ist es, ein modernes, attraktives Quartier mit auch in Zukunft bezahlbaren Mieten zu schaffen. Dafür bürgt unter anderem die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln sowohl für die Modernisierungen als auch für den Neubau.

Mit der Errichtung neuer Reihenhäuser und reihenhausähnlicher Gebäude entstehen zusätzliche, größtenteils barrierefreie Wohneinheiten. Auch der Bestand, bei dessen Modernisierung die derzeitige Backsteinoptik erhalten bleiben soll, wird barrierearm umgestaltet. Nach Abschluss der Arbeiten voraussichtlich im Jahr 2024 werden die Bewohner am Dudenweg ein familienfreundliches und altersgerechtes Wohnumfeld vorfinden.

Dazu gehört nicht nur ein modernes Mobilitätskonzept, sondern auch das bestehende Waschhaus, das zum Kommunikationszentrum für die Mitglieder ausgebaut werden soll. Der Beginn des ersten Bauabschnitts ist für das kommende Jahr geplant. Begleitet wird die Umgestaltung von

einer externen Mitgliederbetreuung, die für die Bewohner als Ansprechpartner vor Ort agiert und beispielsweise beim Umzug hilft. Im Rahmen eines städtebaulichen und energetischen Gesamtkonzeptes liegt der Fokus der Neugestaltung des Quartiers am Dudenweg auf Nachhaltigkeit und innovativen Lösungen.

Alle Maßnahmen sollen sich an den Bedürfnissen der jetzigen und zukünftigen Bewohner ausrichten. Dazu hatte die HANSA im Jahr 2014 eigens eine Mitgliederbefragung durchgeführt.

„Das Ergebnis hat gezeigt, dass für die Schaffung eines zukunftstauglichen und attraktiven Quartiers nicht Einzelmaßnahmen erforderlich sind, sondern eine ganzheitliche Betrachtung“, sagt Marion Ebel als verantwortliche Projektleiterin aus der HANSA-Technik. Vor diesem Hintergrund hat die HANSA unter Beteiligung von Verwaltung und Politik im vergangenen Jahr einen städtebaulich-freiraumplanerischen Workshop veranstaltet. Neben zwei Mitgliedervertretern der HANSA nahmen an diesem fünf Hamburger Architekturbüros sowie Landschaftsplaner teil. ↵

Web

www.hansa-baugenossenschaft.de/wohnen/quartiersentwicklung/dudenweg/



„Das Ergebnis einer Mitgliederbefragung hat gezeigt, dass für die Schaffung eines zukunftstauglichen und attraktiven Quartiers nicht Einzelmaßnahmen erforderlich sind, sondern eine ganzheitliche Betrachtung.“

Marion Ebel, HANSA

Modern und urban

In Hohenfelde errichtet die HANSA bis zum Sommer ein attraktives Quartier, dessen drei Gebäude sich um einen Park anordnen. Eine Besonderheit ist die Kooperation mit der Hartwig-Hesse-Stiftung.

Hohenfelde, neben St. Georg innenstadtnächstes Wohnviertel östlich der Alster, erfreut sich bei unterschiedlichen Zielgruppen zunehmender Beliebtheit. Hier baut die HANSA in zwei Abschnitten insgesamt 101 Genossenschaftswohnungen. Sie haben zwischen ein und vier Zimmer und Flächen von 40 bis 110 Quadratmeter. Die 24 Wohnungen in der Hohenfelder Terrasse waren bereits im Juli 2015 fertiggestellt. Bis zum Sommer dieses Jahres sollen auch die 77 Wohnungen am Mühlendamm bezugsfertig sein.

Die Umnutzung des einstigen Schulgrundstücks zwischen Mühlendamm und Ifflandstraße zugunsten eines Parkquartiers schafft einen neuen städtebaulichen Fixpunkt. Im Kern des Neubaugebietes errichtet die Stadt Hamburg nach Fertigstellung des Projekts einen öffentlichen Park. Das Parkquartier Hohenfelde wird dann die Vorzüge urbanen Lebens mit der Ruhe im Grünen verbinden. Kindergärten, Schulen sowie Sportvereine in direkter Umgebung machen das Wohnen gerade für Familien besonders attraktiv.

Weil alle 101 Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm ausgelegt und über Aufzüge erreichbar sind, werden auch ältere Menschen hier ein Zuhause finden. Dies umso mehr, als die HANSA für das Parkquartier Hohenfelde eine Kooperation mit der gemeinnützigen Hartwig-Hesse-Stiftung geschlossen hat. Das Ergebnis ist eine Tagespflege im Erdgeschoss des Gebäudes am Mühlendamm, in der Senioren mit Unterstützungsbedarf betreut werden – zur Entlastung pflegender Angehöriger.

Ebenso entsteht unter Federführung der in Hamburg ansässigen Hartwig-Hesse-Stiftung eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz. So können etwa Ehepartner in räumlicher Nähe wohnen und werden bei der Pflege im Alltag entlastet. Einen Teil der 77 Wohnungen am Mühlendamm konnten wir vorrangig an Familien und Paare vermieten, die auf genau diese Unterstützung angewiesen sind. Die HANSA hat für das Parkquartier Hohenfelde zudem eine Zertifizierung mit dem „NaWoh“-Siegel beantragt (siehe Kasten Seite 27).

Wenn man von Nachhaltigkeit spricht, geht es immer um komplexe Themen und Zusammenhänge. Mit dem Zertifikat soll sichergestellt werden, dass die Gebäude allen diesen Qualitäten entsprechen – zum einen als Qualitätssicherung und aus Umweltbewusstsein. Zum anderen, um den Mitgliedern zu signalisieren, dass deren Wohnqualität, betrachtet unter verschiedenen Aspekten, auf Dauer wichtig ist. ↪



Hohe Wohnqualität: Die Räume im Parkquartier Hohenfelde sind großzügig geschnitten und sehr modern gestaltet.



Verantwortung und Weitblick

Nachhaltiger Wohnungsbau im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte in Einklang. Das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ gibt Bauherren die Möglichkeit, für den Wohnungsneubau gelebte Nachhaltigkeit zu dokumentieren und sichtbar zu machen. Das Siegel bezieht als Kriterium auch die Prozessqualität während der Bauphase ein und wird für neue Wohngebäude vergeben, die sich einer Prüfung unterzogen haben. Träger ist der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau in Berlin.



Wohnvielfalt in der HafenCity

Als Teil eines Konsortiums erstellt die HANSA am Grasbrookpark bis 2018 einen Mix aus frei finanzierten, mietpreisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungen.

Die HafenCity gilt als einer der spannendsten Standorte für die Projektentwicklung. Im westlichen Bereich, am grünen Spiel- und Freizeitpark „Grasbrookpark“, lässt ein Konsortium, an dem auch die HANSA beteiligt ist, derzeit 135 Wohnungen sowie zwei Gewerbeflächen entstehen. Neben Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätzen sind Ateliers, ein Gemeinschaftsraum und ein nutzbarer Dachgarten geplant. Die Fertigstellung des Projekts ist für Anfang 2018 avisiert. Die Gesamtinvestitionen für das Vorhaben liegen bei rund 45 Millionen Euro.

Die HANSA baut im Rahmen dieses Konsortiums 55 Wohnungen. Getreu ihres Anspruchs, auch in der HafenCity Wohnraum für möglichst viele Zielgruppen zu schaffen, wird sie am Grasbrookpark einen Mix aus frei finanzierten, mietpreisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungen anbieten. Studenten in Wohngemeinschaften sollen hier künftig ebenso ihr Zuhause finden wie Familien und Senioren. Dafür werden die Wohnungen in Größen zwischen einem und vier Zimmern errichtet und komplett barrierefrei erreichbar sein.

Zwölf Einheiten sollen zudem barrierefrei ausgelegt sein, zahlreiche weitere zumindest barrierearm, wie Sven Theuerkauff betont, Leiter des Bereichs Technik bei der HANSA. Alle Wohnungen werden Balkone haben, viele davon mit direktem Blick auf den Grasbrookpark. Der Entwurf zu diesem Park stammt in seinen Grundzügen vom Architekturbüro EMBT Arquitectes Associats aus Barcelona, das für die gesamten Freiflächen in der westlichen HafenCity verantwortlich ist und bereits den Sandtorpark gestaltet hat. ↙

Guter Baufortschritt: Am Grasbrookpark sind die Arbeiten in vollem Gange. Bis 2018 soll hier ein neues Quartier entstehen.





Gemeinschaftliches Großprojekt: So wie hier in der Visualisierung sollen die „Baakendocks“ einmal aussehen. Mit der Fertigstellung des neuen Quartiers wird im ersten Halbjahr 2019 gerechnet.

Leben und Arbeiten am Wasser

Am Strandkai im Südwesten der Hafencity sowie im Baakenhafen im östlichen Teil will die HANSA 2017 mit dem Bau genossenschaftlicher Wohnungen beginnen.

Der Strandkai, eine Landzunge am äußersten Abschnitt der Hafencity, gilt als eines der attraktivsten Wassergrundstücke Europas. Auch hier errichtet die HANSA ein neues Quartier. In einem gemeinschaftlichen Großprojekt entstehen auf dem Areal insgesamt mehr als 500 Einheiten als gesunder Mix aus mietpreisgedämpften, frei finanzierten und Eigentumswohnungen. Die HANSA verantwortet davon 83 Einheiten und damit gut die Hälfte der geplanten rund 160 Genossenschaftswohnungen.

Sie alle werden gebaut nach dem sogenannten Gold-Standard. Es handelt sich um ein Nachhaltigkeitszertifikat der Hafencity Hamburg GmbH, die das neue Stadtviertel im Auftrag der Freien und Hansestadt entwickelt. Bei diesem Projekt will die HANSA einen preisgedämpften Wohnungsbau realisieren, mit Mieten deutlich unter dem Durchschnitt der Hafencity. Hinzu kommen zwei Gewerbeflächen sowie Worklofts, die mit ihrer Lage direkt an der Elbe insbesondere für Kreative und Selbstständige als Wohn- und Arbeitsbereich interessant sind.

Bei der Bebauung des Geländes Baakenhafen im östlichen Teil der Hafencity geht die HANSA eine enge Allianz ein mit dem wohnungsgenossenschaftlichen Bauverein der Elbgemeinden (BVE) und der Baugemeinschaft „TOR ZUR WELT“. Insgesamt baut das Konsortium für das neue Quartier unter dem Namen „Baakendocks“ 155 Wohnungen. Die HANSA wird 46 Einheiten verantworten, jede zweite wird öffentlich gefördert sowie barrierefrei und damit altersgerecht ausgelegt. Davon profitieren vor allem Familien und Senioren. Aber auch bei den frei finanzierten Wohnungen bemüht sich die HANSA, möglichst viele davon barrierefrei oder zumindest barrierearm zu gestalten.

Baubeginn sowohl am Strandkai als auch im Baakenhafen soll nachzeitigem Stand im kommenden Jahr sein. Mit der Fertigstellung der „Baakendocks“ wird im ersten Halbjahr 2019 gerechnet. ↵

Stärkung der Stadtteile

Als Partner der Stadt engagiert sich die HANSA in Rothenburgsort und im südlichen Hamm im „Bündnis für Quartiere“. Als Bestandhalter hat sie ein Interesse an quartiersbezogenen Strategien, die auch die soziale Infrastruktur einbeziehen.

Das „Bündnis für Quartiere“ wurde im Frühjahr 2015 geschlossen und ist eine neue Form der Zusammenarbeit in der Quartiersentwicklung. Erstmals arbeiten verschiedene Akteure des Hamburger Wohnungsmarktes von Beginn an gemeinsam zusammen. Neben dem Wohnungsbau sollen weitere Themen behandelt werden, die die Basis für ein attraktives und funktionierendes Quartier bilden. Hierzu zählen Bildung, Freizeit, Nahversorgung, aber auch Fragen der Mobilität.

Als Pilotgebiete wurden die Stadtteile Rothenburgsort und südliches Hamm bestimmt, die Projektmoderation obliegt der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg. Während das Bündnis für das südliche Hamm erst in diesem Frühjahr startete, soll bereits im Sommer 2016 für Rothenburgsort ein Handlungskonzept vorgestellt werden. Erarbeitet haben es die Bewohner, Grundstückseigentümer, Vereine, Initiativen und Vertreter der Bezirkspolitik. Vorausgegangen waren vier themenbezogene Workshops.

Als einer von derzeit 15 Partnern des „Bündnisses für Quartiere“ hat die HANSA an diesen öffentlichen Workshops teilgenommen und sich in diversen Arbeitsgruppen (Bündnisbeirat, Steuerungsgruppe) engagiert. In Rothenburgsort hat die Genossenschaft 343 Wohnungen und eine Kita, im südlichen Hamm sind es 60 Wohneinheiten. Als Bestandhalter haben wir ein ausgeprägtes Interesse an quartiersbezogenen Strategien, um Neubaupotenziale zu identifizieren, den Bestand zu modernisieren und Infrastrukturen zu entwickeln.

Am Ende dieses Prozesses gewinnt der jeweilige Stadtteil an Attraktivität und die HANSA-Mitglieder profitieren von einer verbesserten Quartiers- und Lebensqualität. Es seien aber „nicht alle Wünsche der Bewohner zu erfüllen, da sie oftmals nicht in unserem eigenen Kompetenzbereich



Erfolgreiche Zusammenarbeit: Die Bündnispartner nach Unterzeichnung des Vertrages.

beziehungsweise dem der Bündnispartner liegen“, schränkt Christian Barthel ein, der die Genossenschaft als technischer Mitarbeiter im Bündnis vertritt. Er lobt das gemeinschaftliche Engagement und sieht in dem Projekt Vorteile für alle Beteiligten.

Als Bündnispartner trage die HANSA dazu bei, gemeinsam die Entwicklung und Stärkung der Stadtteile Rothenburgsort und südliches Hamm voranzutreiben – „ganz im Sinne der Senatsstrategie „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, wie Barthel betont. ↵

Nachhaltige Entwicklung mit Augenmaß

Das Geschäftsjahr 2015 war ein besonderes Jahr für die HANSA. Zum einen geprägt von neuen Chancen für die Wohnungswirtschaft in Hamburg, zum anderen von einem erfreulichen Jubiläum.

Im 90. Jahr ihres Bestehens konnte die HANSA ihre positive Entwicklung fortsetzen. Dies wird nicht nur durch die Zahlen des Jahresabschlusses dokumentiert, sondern setzt sich auch intern fort. Durch effizientere Prozesse und den fortgesetzten Wandel der Unternehmenskultur in der HANSA, angeregt auch durch den Aufsichtsrat, werden Entscheidungskompetenzen und Motivation von Führungskräften und Mitarbeitern des Unternehmens weiter gestärkt.

Damit konnte die Genossenschaft sowohl die Attraktivität für ihre Mitglieder als auch ihre Zukunftsfähigkeit nachhaltig steigern. Der Aufsichtsrat hat die Entscheidungen des Vorstands der HANSA im Sinne der Mitglieder kontinuierlich begleitet und mitgetragen.

Das Kontrollgremium hat sich im Berichtsjahr 2015 vom Vorstand in zehn gemeinsamen Sitzungen umfassend und detailliert über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft informieren lassen. Das Berichtswesen schloss neben der Unternehmensentwicklung die wirtschaftlichen Verhältnisse, die Investitionsplanungen sowie wichtige Einzelvorgänge ein. Ergänzend dazu hat der Aufsichtsrat im Jahr 2015 in gesonderten Sitzungen ohne Vorstand und in einer eigenen Klausurtagung beraten.

Das vergangene Jahr war von der Neubautätigkeit und -planung sowie umfangreichen Quartiersentwicklungen unter größtmöglicher Einbindung der Mitglieder geprägt. Die für Wohnungsbauaktivitäten günstigen politischen Rahmenbedingungen in Hamburg haben der HANSA ermöglicht, attraktive Wohnanlagen für die Mitglieder zu

errichten, die das Stadtbild in Hamburg aufwerten und die eine wirtschaftlich solide und zeitgemäße Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben.

Beispielhaft sei hier die Wohnanlage „Parkquartier Hohenfelde“ am Mühlendamm genannt. Dort ist es gelungen, neue Wohnungen mit ansprechendem Charakter und hohen Standards zu realisieren, die durch Nutzung mehrerer Förder- und Finanzierungswege für unterschiedliche Mitgliedergruppen interessant sind.

Gleiches gilt für die Quartiersentwicklung der Wohnsiedlung „Möllner Landstraße/Dudenweg“, die im vergangenen Jahr weiter vorangebracht wurde.

Der Aufsichtsrat hat sich, seinem satzungsmäßigen Auftrag entsprechend, laufend über Planungen und Aktivitäten berichten lassen. Wesentliches Augenmerk bleibt dabei der Anspruch, Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten an den Erwartungen und Möglichkeiten aller Mitgliedergruppen auszurichten. Wesentliche äußere Einflussfaktoren waren erneut gesetzliche Anforderungen, kommunale Entscheidungsprozesse sowie vereinzelte Bürgerinitiativen.

Parallel zu diesen besonderen Themen oblag dem Aufsichtsrat wiederum die Prüfung des Jahresabschlusses. Er beriet über den Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und bereitete die ordentliche Vertreterversammlung vor. Ferner befasste er sich mit der Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplans, dem Bericht der Innenrevision, mit Controlling und Liquiditätsentwicklung sowie Themen der Unternehmenskommunikation. →





→ Die erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats wurde im Berichtsjahr wieder durch seine Ausschüsse vorbereitet und unterstützt.

Der Bauausschuss ließ sich über die komplexen Prozesse bei den Objektentwicklungen in der HafenCity und deren mögliche Auswirkungen für die HANSA unterrichten. Er begleitete auch die Weiterentwicklung der im Vorjahr begonnenen Portfolioanalyse samt Maßnahmenplanung zur Werterhaltung und Modernisierung.

Der Mitgliederausschuss hinterfragte aktuelle Themen und Abläufe rund um Umlagenabrechnung, Wohnungsvergabe, Mitgliederzufriedenheit sowie weitere Einzelthemen.

Der Prüfungsausschuss richtete sein Augenmerk neben den oben genannten Aufgaben auf den Stand sowie anstehende Maßnahmen in der Personalwirtschaft und Personalentwicklung bei der HANSA.

Der Prüfungsausschuss hat im Berichtszeitraum 2015 seine satzungsgemäßen Pflichten erfüllt. Er bereitete die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrats und die Beschlussfassungen zu Jahresabschluss, Prüfungsbericht, allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung sowie der Entwicklung der Spareinrichtung vor und kontrollierte die Belege. Nach seinen Feststellungen waren alle Entwicklungen mindestens unauffällig, meist jedoch positiv.

Der Aufsichtsrat hat die enge und konstruktive Zusammenarbeit der Genossenschaft mit ihren gewählten Vertretern kontinuierlich unterstützt. Er begleitete Vertretergruppenbesprechungen, Quartiersbegehungen und die Vertreterrundfahrt zur Besichtigung von Wohnanlagen.

Ihrer Weiterbildungsverpflichtung kamen die Mitglieder des Aufsichtsrats unter anderem durch Teilnahme an den

Tagungen und Fortbildungsveranstaltungen des VNW nach. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften wurde zum allseitigen Nutzen fortgesetzt. Die seit August 2009 in § 36 (3) Kreditwesengesetz normierte Sachkunde für die Tätigkeit im Aufsichtsrat wird von allen Mitgliedern erfüllt. Der HANSA-Aufsichtsrat kam seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten somit in vollem Umfang nach.

Den vorliegenden Jahresabschluss 2015 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht des Vorstands hat er geprüft. Dabei wurden nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen keine abweichenden Feststellungen getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt daher fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2015 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für die erfolgreiche und angenehme Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2016

Der Vorsitzende

Thomas Müller



Der Aufsichtsrat

- **Thomas Müller** (Vorsitzender)
Bankkaufmann – Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl
- **Jens-Peter Schwieger** (stellv. Vorsitzender)
Gewerbelehrer – Mitgliederausschuss, Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl
- **Jan Balcke**
Diplom-Ökonom – Prüfungsausschuss
- **Enno Bruns**
Bankkaufmann – Prüfungsausschuss (Sprecher), Bauausschuss
- **Boris Decker** (ab 22.06.2015)
Krankenpfleger – Mitgliederausschuss, Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl
- **Heike Dittwald** (Schriftführerin)
Bauingenieurin – Bauausschuss (Sprecherin), Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl
- **Sersun Gökmen Iyiköy**
IT-Berater – Mitgliederausschuss (Sprecher), Prüfungsausschuss, Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl
- **Ursula Schütt-Burmester** (stellv. Schriftführerin)
Fachbuchhändlerin, Kauffrau – Prüfungsausschuss, Bauausschuss
- **Ilse Stiehl**
Hausfrau – Mitgliederausschuss
- **Marianne Sties** (bis 22.06.2015)
Industriekauffrau – Mitgliederausschuss, Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss zur Aufsichtsratswahl

Lagebericht 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2015 über 9.591 eigene Wohnungen, 72 Gewerbeobjekte, zwei Betriebsgebäude sowie 2.748 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

Die Stadt Hamburg zählt als Wohn- und Arbeitsort nach wie vor zu den Top-Standorten in Deutschland. Im vergangenen Jahr wurde mit einem Zuwachs von über 21.000 Einwohnern noch ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren verzeichnet. Die Hansestadt profitiert dabei hauptsächlich aus den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland.

Die Entwicklungen stellen gute Bedingungen für die Wohnungswirtschaft und für Immobilieninvestitionen dar. Dies spiegelt auch die ungebrochen hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die entstehenden Neubauten wider. Leerstände sind mit 0,51 % so gut wie nicht vorhanden und resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden gleichbleibend hohe Vermietungsquoten erwartet.

Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt derzeit als „junge“ Stadt zu bezeichnen. Dabei ist etwa jeder zweite Haushalt ein Single-Haushalt und nur jeder fünfte hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Auch dieser Entwicklung ist Rechnung zu tragen, insbesondere bei der Planung von Neubauten.

Weiterhin hatten rund 28 % der Hamburger Bevölkerung und damit rund jeder vierte Haushalt einen Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftliche Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die Genossenschaft wirkt von jeher mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Hamburger Bevölkerung von heute 1,78 Millionen auf knapp 1,9 Millionen Menschen im Jahr 2030 steigen – unabhängig vom derzeitigen Flüchtlingszustrom. Rund 30 % der Hamburger Bevölkerung werden dann über 60 Jahre alt sein. Die Wohnungsbestände und die Quartiere werden weiterhin stark nachgefragt sein, müssen bis dahin jedoch entsprechend demografiegerecht angepasst und gestaltet werden. Wir haben diesen Umstand bereits erkannt und bauen unsere Wohnungen im Bestand – wo möglich – bereits regelmäßig auf altersgerechte und barrierearme Anforderungen um und errichten unsere Neubauten zu einem Anteil barrierefrei.

Durch gute Betreuung unserer Mitglieder und kompetente Beratung bei Mietzahlungsschwierigkeiten, aber auch mit konsequenter Einforderung von Mietrückständen sind im Berichtsjahr erneut nur geringe Mietausfälle in Höhe von 0,1 Mio. € zu verzeichnen.

Die Fluktuationsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte verringert und ist mit 6,9 % als gering zu betrachten. Gründe für eine Kündigung liegen weiterhin überwiegend in einer Veränderung der Haushaltsgröße und im Generationswechsel.

Die durchschnittlichen Netto-Kaltnieten betragen 2015 im frei finanzierten Wohnungsbestand 6,55 €/qm nach 6,39 €/qm im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 5,72 €/qm gegenüber 5,64 €/qm.

Für rund 27 % unseres Wohnungsbestandes gelten Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	48.662	48.806	47.848
Instandhaltungsaufwendungen	21.668	21.099	21.878
Zinsaufwendungen	8.300	7.677	8.331
Jahresüberschuss	4.188	6.399	9.816

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung Abweichungen ergeben. Die Sollmieten und die Erlösschmälerungen entwickelten sich besser als erwartet und für die Instandhaltung

wurde weniger aufgewendet als geplant. Entgegen den ursprünglichen Annahmen wurden Darlehen im Wesentlichen für die Neubautätigkeit noch nicht in Anspruch genommen. Weiterhin wirkten sich Versicherungsansprüche aus dem Brand einer Gewerbeeinheit positiv auf das sehr gute Jahresergebnis aus.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 21,1 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

Instandhaltungsaufwand im Dreijahresvergleich

	2015	2014	2013
Aufwand in T€	21.099	21.878	16.094
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	2,79	2,90	2,09

Lagebericht 2015

Modernisierungen

Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betrugen rund 0,15 Mio. €. Diese entfielen auf Restarbeiten für Balkone, die im Rahmen einer energetischen Sanierung in Winterhude erneuert wurden sowie auf die in 2015 begonnene Modernisierung von 77 Wohneinheiten in Hamburg-Lohbrügge.

Neubau

Im Stadtteil Hohenfelde entstehen in drei Gebäuden 101 Wohnungen, davon 33 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Zudem sind eine Wohngemeinschaft und eine Tagespflegeeinrichtung für demenziell erkrankte Menschen vorgesehen. Planmäßig wurden die ersten 24 Wohnungen im Juni 2015 an die Mieter übergeben. Der zweite und letzte Bauabschnitt soll im Juni 2016 fertiggestellt werden.

Zusammen mit einem weiteren Investor wurde im September 2015 das Grundstück „Am Grasbrookpark“ in der Hafencity erworben. Mit dem Bau von 55 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren sowie einer Kindertagesstätte und Einzelhandelsflächen wurde zum Ende des Jahres begonnen. Die Bebauung des Grundstückes wird im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vollzogen.

Auf der im Rahmen eines Bieterkonsortiums von der Stadt Hamburg anhand gegebenen Freifläche am Strandkai in der Hafencity plant die HANSA unverändert den Bau von ca. 80 freifinanzierten (preisgedämpften) Wohnungen und weiterer Gewerbeeinheiten. Umfangreiche Abstimmungsnotwendigkeiten zwischen allen Akteuren und den Behörden führen zu einem Baubeginn voraussichtlich erst im Jahr 2017.

Ebenfalls im Rahmen einer Bietergemeinschaft plant die HANSA im Baakenhafen in der Hafencity den Bau von 23 öffentlich geförderten und 22 freifinanzierten Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Das Baufeld wurde der Bietergemeinschaft im September 2014 von der Stadt Hamburg anhand gegeben. Der Erwerb des Grundstückes ist für 2016 vorgesehen.

Für den Bau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte am Jacobipark in Hamburg-Eilbek wurde im Sommer 2015 der Kaufvertrag mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. Der Kaufvertrag wird erst mit Vorlage einer vollziehbaren Baugenehmigung wirksam. Die Baugenehmigung ist noch für 2016 vorgesehen.

Quartiersentwicklung

Die HANSA plant im großen zusammenhängenden Areal Dudenweg/Möllner Landstraße eine umfassende Quartiersentwicklung, bestehend aus Modernisierungs-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen. Diese Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit den Bewohnern des Quartiers und der Verwaltung. In einem städtebaulichen Workshop wurde ein Entwurf ausgewählt, der die Grundlage für die Neuplanung des Quartiers darstellt. Auf dieser Basis wird zurzeit ein neuer Bebauungsplan erstellt. Gleichzeitig wird ein Modernisierungskonzept für die Bestandsentwicklung erarbeitet.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand Ende 2015 verringerte sich geringfügig um 0,5 Mio. € auf 34,8 Mio. € gegenüber 35,3 Mio. € im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang um rund 1,4 %. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahres für unsere Genossenschaft positiv. Wir konnten unsere Zielmieten realisieren und hatten nur sehr geringe Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Die Ertragslage der Genossenschaft wurde dadurch nachhaltig gestärkt. Die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurde auf hohem Niveau fortgesetzt. Die Erstellung unseres Neubaus in Hohenfelde verlief planmäßig und unsere Neubauplanungen wurden vorangetrieben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	367.468,4	89,0	359.994,6	88,6	7.473,8
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	45.365,7	11,0	46.452,1	11,4	-1.086,4
Gesamtvermögen	412.834,1	100,0	406.446,7	100,0	6.387,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	136.935,5	33,2	130.344,2	32,1	6.591,3
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.040,1	1,7	7.104,5	1,7	-64,4
langfristige Spareinlagen	31.315,8	7,6	31.725,9	7,8	-410,1
langfristige Darlehen	209.402,5	50,7	209.860,6	51,6	-458,1
Langfristiges Fremdkapital insgesamt	247.758,4	60,0	248.691,0	61,1	-932,6
kurzfristige Rückstellungen	1.413,9	0,3	2.841,5	0,7	-1.427,6
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	26.726,3	6,5	24.570,0	6,1	2.156,3
Kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	28.140,2	6,8	27.411,5	6,8	728,7
Gesamtkapital	412.834,1	100,0	406.446,7	100,0	6.387,4

Lagebericht 2015

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

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen für Neubauten und den Erwerb von Grundstücken zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie eine Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der liquiden Mittel, gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um 6,6 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 6,4 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben von 1,2 Mio. €, abzüglich der Dividenden für das Vorjahr von 1,0 Mio. €, zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 32,1 % im Vorjahr auf 33,2 % Ende 2015 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen, vorzeitige Rückzahlungen und den Rückgang der Spareinlagen vermindert. Erhöhend wirkten sich Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen aus.

Die Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf gestiegene Verbindlichkeiten aus Bauleistungen zurückzuführen. Mindernd wirkte sich der Rückgang der kurzfristigen Rückstellungen aus.

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

2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2046. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,35 % nach 3,47 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung

	2015 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	6.399,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.784,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-64,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-25,0
Cashflow nach DVFA/SG*	15.094,6
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1.276,3
Zugang sonstiger Aktiva	-715,9
Zunahme sonstiger Passiva	2.156,4
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.322,9
Sonstige Beteiligungserträge	-99,3
Ertragsteueraufwand	115,3
Ertragsteuerzahlungen	-266,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.331,0
II. Investitionsbereich	
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-53,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.536,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.680,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	36,5
Einzahlungen auf die Bausparverträge	-141,0
Erhaltene Zinsen	50,2
Erhaltene Beteiligungserträge	106,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.217,8
III. Finanzierungsbereich	
Erhöhung der Geschäftsguthaben	1.220,0
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	32.970,9
Planmäßige Tilgungen	-7.433,6
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-25.995,4
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	608,0
Gezahlte Zinsen	-7.373,1
Gezahlte Dividende	-1.027,8
Veränderung langfristiger Sparmittel	-410,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.441,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.327,9
IV. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.327,9
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	24.080,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	22.752,7

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

Lagebericht 2015

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2015 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Es verbleibt ein Cashflow in Höhe von 6,5 Mio. €, der als Eigengeldeinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich beeinflusst durch die Ausgaben für den Neubau in Hohenfelde (11,3 Mio. €). Des Weiteren sind Bauvorbereitungskosten für zukünftige Neubauvorhaben (0,8 Mio. €) angefallen. Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen betreffen im Rahmen von Beteiligungsverhältnissen angefallene Kosten für den Neubau „Am Grasbrookpark“ in der HafenCity.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Umschuldungen (25,5 Mio. €) und Valutierungen für

Neubauten (7,5 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Darlehen vorzeitig mit Eigenmitteln abgelöst (0,5 Mio. €). Aufgrund der Anwendung des DRS 21 wurden die Zins- und Tilgungszahlungen erstmalig dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

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

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	7.205,6	4.813,8	2.391,8
Bautätigkeit/Modernisierung	-658,1	-651,4	-6,7
Finanzergebnis	-53,0	-33,9	-19,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-689,0	-630,1	-58,9
Neutrales Ergebnis	708,9	6.426,0	-5.717,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-115,3	-108,1	-7,2
Jahresüberschuss	6.399,1	9.816,3	-3.417,2

Die Ertragslage ist geprägt durch das gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit um 1,0 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen bei unverändert zum Vorjahr niedrigen Erlöschmälerungen. Die Aufwendungen für die Instandhaltung wurden auf einem hohen Niveau fortgeführt.

Darüber hinaus wirkten sich die im neutralen Ergebnis erfassten Versicherungsansprüche aus dem Brand einer Gewerbeeinheit mit 0,5 Mio. € positiv auf den Jahresüberschuss aus.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ereignet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Aus den von führenden Marktforschungsinstituten prognostizierten Daten zur wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung Hamburgs lässt sich für die nächsten Jahre ein sicheres Marktumfeld für die Wohnungswirtschaft ableiten. Wir erwarten eine weiterhin günstige Vermietungssituation mit tendenziell noch steigenden Mieten. Mit nennenswerten Leerständen oder umfangreichen Mietausfällen rechnen wir nicht. Chancen sehen wir daher immer noch im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich Grundstücke in attraktiver Lage akquirieren lassen und sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. Liquiditätengpässe

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Durch die Inanspruchnahme von Forward-Darlehen haben wir bis Ende des Jahres 2018 keinen Prolongationsbedarf. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen sind aufgrund einer gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert.

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

Die Instandhaltung soll auch im Jahr 2016 mit einem Budget von 19,6 Mio. € planmäßig fortgeführt werden. Bei Mieterträgen von 49,5 Mio. € und kalkulierten Zinsaufwendungen von 8,1 Mio. € bei gering ansteigendem Zinsniveau rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 5,3 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Der Vorstand

Hamburg, den 18.04.2016



Jana Kilian



Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2015

1. Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		98.767,10	90.055,14
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	340.376.855,45		341.751.059,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.611.013,80		3.771.762,68
3. Grundstücke ohne Bauten	16.148,93		16.148,93
4. Maschinen	18.440,86		21.167,60
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.968,98		334.470,93
6. Anlagen im Bau	17.083.078,05		12.611.366,60
7. Bauvorbereitungskosten	1.380.188,69		195.397,98
8. Geleistete Anzahlungen	115.175,00	362.885.869,76	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.480.259,72		1.199.709,63
2. Andere Finanzanlagen	3.500,00	4.483.759,72	3.500,00
Anlagevermögen insgesamt		367.468.396,58	359.994.638,94
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		15.453.642,28	15.606.743,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	216.913,57		276.789,28
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	99.126,29		106.483,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.411.112,68	4.727.152,54	4.082.895,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.752.716,89		24.080.628,14
2. Bausparguthaben	2.432.213,59	25.184.930,48	2.291.199,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	7.336,35
Bilanzsumme		412.834.121,88	406.446.713,76

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	804.010,00		637.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	27.678.698,00		26.617.990,17
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	56.500,00	28.539.208,00	63.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 37.102,00 €/Vorjahr: 40.059,83 €			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.475.000,00		12.825.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	93.852.221,91	107.327.221,91	89.167.221,91
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	4.949,38		3.485,79
2. Jahresüberschuss	6.399.099,53		9.816.279,38
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.335.000,00	1.069.048,91	-8.787.000,00
Eigenkapital insgesamt		136.935.478,82	130.344.177,25
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.040.126,00		7.104.476,00
2. Steuerrückstellungen	25.637,50		177.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.388.289,16	8.454.052,66	2.664.561,81
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.273.126,96		161.182.683,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.129.635,91		48.677.872,76
3. Spareinlagen	34.795.348,28		35.250.971,09
4. Erhaltene Anzahlungen	17.003.982,75		16.940.092,55
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.737,08		144.399,51
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.452.967,44		3.301.327,45
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 51.537,13 €/Vorjahr: 69.648,00 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Geschäftsjahr: 60.931,36 €/Vorjahr: 0,00 €	355.279,96	267.150.078,38	302.817,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten		294.512,02	356.334,16
Bilanzsumme		412.834.121,88	406.446.713,76

Jahresabschluss 2015

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	64.393.063,59		64.064.062,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.455,57	64.411.519,16	20.824,64
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-153.100,77	-260.226,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		72.982,14	48.109,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.204.865,93	7.513.036,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.425.553,43		32.903.550,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.339,74	31.443.893,17	20.627,23
Rohergebnis		35.092.373,29	38.461.628,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.199.850,35		5.906.127,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 370.401,55 €/Vorjahr: 455.485,48 €	1.526.271,04	7.726.121,39	1.592.120,22
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.784.913,98	8.670.699,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.425.413,82	2.200.082,08
9. Erträge aus Beteiligungen		99.126,29	106.483,21
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		210,00	210,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		197.337,76	296.674,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 299.722,26 €/Vorjahr: 334.755,12 €		7.676.835,50	8.331.220,67
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.775.762,65	12.155.477,05
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		115.296,46	108.088,20
15. Sonstige Steuern		2.261.366,66	2.231.109,47
16. Jahresüberschuss		6.399.099,53	9.816.279,38
17. Gewinnvortrag		4.949,38	3.485,79
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.335.000,00	8.787.000,00
19. Bilanzgewinn		1.069.048,91	1.032.765,17

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.09.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Vermögensgegenständen, die abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2015 erfolgte – von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wurde eine Nutzungsdauer von eineinhalb bis fünf Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2015 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

- Wohngebäude im Wesentlichen 70 Jahre
- Neubauten mit Fertigstellung ab 2011 50 Jahre
- Andere Bauten 50 Jahre
- Außenanlagen 10 Jahre
- Maschinelle Wascheinrichtungen 5 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 2 bis 10 Jahre

Die beweglichen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € netto sind im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang erfasst worden.

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

Beim **Umlaufvermögen** wurden die Unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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 % zuzüglich 5,5 % 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 2005 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 wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5 % p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,00 % zum 31.10.2015 zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Jahresabschluss 2015

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuch. €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.15 €	Abschreibungen des Geschäftsj. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	626.327,73	53.648,87	0,00	0,00	581.209,50	98.767,10	44.936,91
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	540.918.746,56	193.246,90	431.241,95	6.867.757,55	207.171.653,61	340.376.855,45	8.423.666,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	4.669.392,66	3.611.013,80	160.748,88
Grundstücke ohne Bauten	34.555,44	0,00	0,00	0,00	18.406,51	16.148,93	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
Maschinen	407.526,26	7.069,80	21.330,43	0,00	374.824,77	18.440,86	9.796,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.229.523,98	96.309,36	224.646,36	0,00	1.816.218,00	284.968,98	145.765,51
Anlagen im Bau	12.611.366,60	11.339.469,00	0,00	-6.867.757,55	0,00	17.083.078,05	0,00
Bauvorbereitungskosten	195.397,98	785.144,50	0,00	399.646,21	0,00	1.380.188,69	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	115.175,00	0,00	0,00	0,00	115.175,00	0,00
	564.725.582,32	12.536.414,56	677.218,74	399.646,21	214.098.554,59	362.885.869,76	8.739.977,07
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.199.709,63	3.680.197,30	1,00	-399.646,21	0,00	4.480.259,72	0,00
Andere Finanzanlagen	3.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	0,00
	1.203.209,63	3.680.197,30	1,00	-399.646,21	0,00	4.483.759,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt	566.555.119,68	16.270.260,73	677.219,74	0,00	214.679.764,09	367.468.396,58	8.784.913,98

Die Abgänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen anteilige Buchwerte aus dem Brand einer Gewerbeinheit. Weiterhin wurden hierfür außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 63 vorgenommen. Die Zugänge resultieren überwiegend aus nachträglichen Herstellungskosten.

Mit Baufertigstellung wurden die ersten 24 von 101 Neubauwohnungen in Hohenfelde in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden von **Anlagen im Bau** auf **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht.

Die Zugänge bei den **Anlagen im Bau** betreffen im Wesentlichen die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten für Neubauten.

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betreffen im Wesentlichen Zahlungen an beteiligte Unternehmen für die gemeinsame Planung und Entwicklung eines Bauvorhabens sowie Kosten für den Erwerb von Grundstücken.

Die im Vorjahr unter den **Beteiligungen** ausgewiesenen Planungskosten für Neubauten in Hamburg-Eilbek und in der HafenCity wurden im Geschäftsjahr auf **Bauvorbereitungskosten** umgebucht.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten in voller Höhe noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden wie folgt:

Forderungen (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	216.913,57 (276.789,28)	25.421,10 (27.380,76)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	99.126,29 (106.483,21)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.411.112,68 (4.082.895,12)	2.739.446,73 (3.218.659,77)
Gesamtbetrag	4.727.152,54 (4.466.167,61)	2.764.867,83 (3.246.040,53)

Bestehenden Risiken wurde durch eine Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

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

Rücklagen (Werte Vorjahr)	Gesetzliche Rücklage €	Andere Ergebnisrücklagen €
01.01.2015	12.825.000,00	89.167.221,91
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	650.000,00 (1.000.000,00)	4.685.000,00 (7.787.000,00)
31.12.2015	13.475.000,00	93.852.221,91

Jahresabschluss 2015

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

→ Jubiläen der Mitarbeiter	425 T€
→ Hausbewirtschaftung	235 T€
→ Unterlassene Instandhaltung	203 T€
→ Verwaltungskosten u. a.	194 T€
→ Urlaubsabgrenzungen	135 T€

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Posten (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.273.126,96 (161.182.683,25)	5.924.380,75 (10.474.464,20)	24.738.318,22 (23.496.546,02)	124.610.427,99 (127.211.673,03)	155.273.126,96 (161.182.683,25)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.129.635,91 (48.677.872,76)	2.437.562,00 (2.168.608,43)	7.756.522,62 (6.976.600,07)	43.935.551,29 (39.532.664,26)	54.129.635,91 (48.677.872,76)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.003.982,75 (16.940.092,55)	17.003.982,75 (16.940.092,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.737,08 (144.399,51)	139.737,08 (144.399,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.452.967,44 (3.301.327,45)	5.452.967,44 (3.301.327,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	355.279,96 (302.817,93)	355.279,96 (302.817,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	232.354.730,10 (230.549.193,45)	31.313.909,98 (33.331.710,07)	32.494.840,84 (30.473.146,09)	168.545.979,28 (166.744.337,29)	209.402.762,87 (209.860.556,01)	

*GPR = Grundpfandrecht

Bei den grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen handelt es sich im Wesentlichen der Form nach um Buchgrundschulden.

Die Fristigkeit der Spareinlagen gliedert sich wie folgt (Vorjahresangaben in Klammern):

Spareinlagen	€
a) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	5.338.831,40 (4.927.596,94)
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	29.456.516,88 (30.323.374,15)
Gesamtbetrag	34.795.348,28 (35.250.971,09)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen, Rückzahlungen und durch Umschuldungen auch zugunsten der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** (T€ 13.359).

Darüber hinaus wurden bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** Darlehen zur Finanzierung von Neubauten valutiert (T€ 7.449).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** umfassen im Wesentlichen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich im Rahmen von Umschuldungen (T€ 7.702), denen planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen (T€ 2.250) mindernd gegenüberstanden.

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

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse	€
Garantieversprechen für „Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“	201.760,37 (184.970,63)

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch T€ 15.410 an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 1.417 aus Versicherungsentschädigungen. Davon entfallen T€ 500 auf einen Erstattungsanspruch aus einem Brandschaden. Darüber hinaus sind T€ 224 aus der Auflösung von Rückstellungen und T€ 58 aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch T€ 19.022 Instandhaltungsaufwendungen.

E. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse (Vorjahresangaben in Klammern):

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus einem Grundstückkaufvertrag sowie aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben:

Finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen	T€
Auftragsvolumen	7.160
Grundstückskaufvertrag	1.037

Jahresabschluss 2015

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

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	36,00	(34,00)	11,50	(11,75)
Technische Mitarbeiter	11,00	(10,25)	2,00	(2,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	55,50	(55,50)	13,00	(14,00)
Gesamt	102,50	(99,75)	26,50	(27,75)

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Mitglieder
01.01.2015	12.947
Zugang 2015	605
Abgang 2015	426
31.12.2015	13.126

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **1.060.707,83 €**.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,92 % beteiligt. Zum 31.12.2015 sind Kosten von T€ 3.651 aktiviert worden. Über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus, wird nicht mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten gerechnet.

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

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstands und die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Müller (Vorsitzender)
Jens-Peter Schwieger (stellvertretender Vorsitzender)
Jan Balcke
Enno Bruns
Boris Decker (ab 22.06.2015)
Heike Dittwald
Gökmen Iyiköy
Ursula Schütt-Burmester
Ilse Stiehl
Marianne Sties (bis 22.06.2015)

Hamburg, den 22.03.2016

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Jana Kilian


Dirk Hinzpeter

Wohnungsbestand



ALTONA	
Altona	249 Wohnungen
Osdorf	54 Wohnungen
Ottensen	197 Wohnungen

EIMSBÜTTEL	
Lokstedt	127 Wohnungen

NORD	
Barmbek	690 Wohnungen
Dulsberg	733 Wohnungen
Hohenfelde	24 Wohnungen
Winterhude	187 Wohnungen

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

MITTE	
Altstadt	25 Wohnungen
Billstedt-Öjendorf	1.387 Wohnungen
Billstedt-Zentrum	591 Wohnungen
Hamm-Nord	578 Wohnungen
Hamm-Mitte	158 Wohnungen
Hamm-Süd	60 Wohnungen
Horn	658 Wohnungen
Horn-Geest	341 Wohnungen
Mümmelmannsberg	205 Wohnungen
Rothenburgsort	343 Wohnungen
St. Georg	56 Wohnungen
St. Pauli	161 Wohnungen

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

GESAMT (Stand 31.12.2015) 9.591 WOHNUNGEN

Redaktion

HANSA Baugenossenschaft eG
Bijan Peymani

Gestaltung und Illustrationen

Haufe New Times – Agentur für Content Marketing
www.haufe-newtimes.de

Fotografie

Steven Haberland: S. 2-3; S. 10-12; S. 20-22; S. 25-29; S. 33-35
Bente Stachowske: S. 21 unten
HANSA Baugenossenschaft eG: S. 13-15
BKK-Architekten: Titel; S. 29, Visualisierung Grasbrook
Schaltraum Architekten: S. 5; S. 30, Visualisierung
Studio b2 Architekten: S. 23, Visualisierung Jacobipark

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

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

HANSA Baugenossenschaft eG

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

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

Geschäftssitz

Hamburg

Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

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



HANSA
Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49
22305 Hamburg

Tel. 040 69201-110
Fax 040 69201-140

➤ service@hansa-baugenossenschaft.de
➤ www.hansa-baugenossenschaft.de

