

IDENTITÄT

Geschäftsbericht 2017



HANSA
Baugenossenschaft



Kennzahlen

	2017	2016
Bilanzsumme	419,6 Mio. €	419,0 Mio. €
Jahresüberschuss	7,9 Mio. €	6,8 Mio. €
Eigenkapital	151,4 Mio. €	143,6 Mio. €

9.676
WOHNUNGEN

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

24,1
Mio. €

	2017	2016
Wohnungen	9.676	9.663
Neubautätigkeiten	17,3 Mio. €	8,9 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	24,1 Mio. €	22,8 Mio. €

	2017	2016
Mitglieder	13.342	13.262
Geschäftsguthaben	30,4 Mio. €	29,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	36,1%	34,3%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	67,6 Mio. €	65,4 Mio. €

13.342
MITGLIEDER

Inhalt

2 BEWUSSTSEIN

- 3 Interview: Jana Kilian und Dirk Hinzpeter
- 6 Gastbeitrag: Prof. Dr. Jürgen Keßler

8 CHARAKTER

- 9 HANSA-Nachbarschaftsfonds charakteristisch für Beteiligung der Mitglieder
- 10 Neue Kooperationen bieten Chance zur Teilhabe am kulturellen Leben
- 11 Kunstschaffende aus dem Kreis der Mitglieder präsentieren ihre Werke
- 12 Miteinander wohnen, miteinander feiern, miteinander reisen
- 13 Neue Boulebahn eingeweiht / Überwältigende Resonanz auf Weihnachtsmärchen

14 WERTE

- 15 Besserer Dialog mit den Mitgliedern, mehr Wohnqualität in den Quartieren
- 17 Neue Vorstell- statt alter Stahlbalkone, Fassaden energetisch saniert
- 18 Leitungen und Rohre im Quartier Kaltenbergen erneuert
- 20 Im Quartier in Hamburg-Horn weicht tristes Grau einem modernen Auftritt
- 22 Wohnanlage in Dulsberg: bessere Dämmung, neue Balkone, mehr Komfort

24 INSPIRATION

- 25 Bezahlbarer Wohnraum mit Elbblick im Südwesten und Osten der HafenCity
- 26 Beispielgebend für ein gutes gesellschaftliches Miteinander
- 27 „Wohnen am Jacobipark“ – Beispiel für eine ausgewogene Stadtentwicklung
- 28 Neubauprojekt „Östlich Haferblöcken“: innovatives Modell, integrativer Ansatz

30 VIELFALT

- 31 Unser Anspruch: Talente erkennen, Mitarbeiter fördern und binden

34 VERTRAUEN

- 35 Bericht des Aufsichtsrats: Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern – die Zukunft im Blick

38 LAGEBERICHT 2017

46 JAHRESABSCHLUSS 2017

57 WOHNUNGSBESTAND

58 IMPRESSUM

Bewusstsein

„Tag für Tag müssen wir uns entscheiden – für uns selbst und für andere. Worauf kommt es an, was spricht für oder gegen einen Weg, wie sehen die Alternativen aus? Was zählt ist, dass wir uns der Möglichkeiten und der Folgen unseres Handelns bewusst sind.“

Silja Matthiesen, HANSA-Mitglied seit 2017

„ALS GEMEINSCHAFT SIND WIR EIN ABBILD DER GESELLSCHAFT“

Wenn die Dinge gut laufen, neigt der Mensch dazu, die Achtsamkeit zu verlieren. Umso wichtiger sei es, sich stets der eigenen Identität und der selbst formulierten Werte bewusst zu werden. Im Interview sprechen die HANSA-Vorstände Jana Kilian und Dirk Hinzpeter über Entwicklungen in der Gegenwart und die Herausforderungen für die Zukunft.

Gegenwart und Zukunft einer Genossenschaft werden auch durch das Engagement ihrer Mitglieder bestimmt. Fällt es heute schwerer, Menschen zu aktivieren?

Hinzpeter: Ich würde nicht unbedingt sagen, dass es schwieriger geworden ist. Man muss anders vorgehen. In den 1950er- und 1960er-Jahren, als es in Deutschland an vielem mangelte, waren die Menschen in einer Notgemeinschaft miteinander verbunden. Das führte dazu, dass sich zwangsläufig und sehr schnell aktive Zweckbündnisse bildeten – in der Regel ohne Vorgaben oder Steuerung von außen. Heute müssen wir als HANSA in viel stärkerem Maße Themen entwickeln, Impulse setzen und Prozesse begleiten.

Kilian: Wer Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen will, der erwartet vor allem, dass er frühzeitig in Entscheidungen einbezogen wird und den Raum erhält, um sich mit seiner Person und seinen Talenten einzubringen. Beispielhaft nennen möchte ich unsere Beteiligungsverfahren bei der Quartiersentwicklung. Mit der Organisation von Festen und Ausfahrten oder der Schaffung von Begegnungsräumen geben wir zudem gezielt Anstöße für den Aufbau von Nachbarschaften. Ehrenamt geht heute nur zusammen mit Hauptamt.

Je nach persönlicher Wohnsituation und Motivlage nehmen Mitglieder die Angebote unterschiedlich an. Wie halten Sie die Balance für das richtige Maß an Ansprache?

Hinzpeter: Genau das müssen wir bei der Führung der Genossenschaft im Blick haben! Selbst wenn wir uns eine aktive Mitarbeit wünschen, wollen wir doch jedem Mitglied das Gefühl vermitteln, sich auf freiwilliger Basis, ohne schlechtes Gewissen für oder gegen ein Engagement entscheiden zu können. Auch wenn die genossenschaftliche Idee auf Geben und Nehmen basiert, sollte sie nicht den Eindruck erwecken, zu etwas verpflichtet zu sein. Innerhalb der Gemeinschaft muss es eine Option bleiben, sich punktuell einzubringen.

Kilian: Wir möchten Hilfe zur Selbsthilfe geben. Die Voraussetzung dafür ist, dass unsere Mitglieder – aber auch wir als HANSA – von Beginn an Erwartungen, Ziele und auch die Grenzen des Machbaren klar kommunizieren. Nur so erfahren wir, ob wir das richtige Maß wählen und wo wir als Genossenschaft vielleicht zu viel des Guten tun. Der Aufwand, den wir betreiben, erscheint von außen betrachtet manchmal hoch. Es ist aber der einzige Weg, um Akzeptanz, Engagement und letztlich Mitgliederzufriedenheit sicherzustellen. →

→ **Eine Befragung im vergangenen Jahr offenbarte, dass sich viele HANSA-Mitglieder in ihren Quartieren Verbesserungen wünschen. Hat Sie das überrascht?**

Hinzpeter: Sie sprechen das subjektive Sicherheitsempfinden und die Einschätzung der eigenen Wohnsituation im Haus an. Wahrnehmungen sind immer auch eng verbunden mit gesellschaftlichen Entwicklungen. Gegebenheiten, die bisher nicht sehr im Fokus standen, erhalten plötzlich Aufmerksamkeit und Gewicht. Beim Thema Sicherheit hat die HANSA unmittelbar reagiert. So haben wir u. a. die Beleuchtung im Außenbereich einzelner Quartiere verbessert und bieten Zuschüsse zu Nachrüstelementen für die Wohnungssicherung an.

Kilian: Für ein gutes Verhältnis der Mieter untereinander setzen wir auf den Ausbau von Angeboten, um sich zu treffen, besser kennenzulernen und über gemeinsame Erlebnisse miteinander zu verbinden. Ein Stichwort sind hier unsere Nachbarschaftstreffs, die wir Zug um Zug in weiteren Quartieren errichten. Nur, wer einem nicht fremd ist, den nimmt man an – und dessen Eigenarten akzeptiert man leichter. Als große Gemeinschaft bilden wir mit der HANSA zwangsläufig eine bunter werdende Gesellschaft ab.

Das bleibt im Alltag nicht ohne Konflikte. Wie kann eine Genossenschaft dem begegnen und gleichzeitig auf die Bedürfnisse des Einzelnen eingehen?

Hinzpeter: Durch Integration statt Abschottung, indem wir ganz bewusst möglichst breiten Zielgruppen Zugang zu unseren Wohnungsangeboten ermöglichen – einem Mix aus freier Finanzierung und öffentlicher Förderung. Ungeachtet ihrer Herkunft, ihres Alters oder ihres Budgets sollen sich Mieter in allen unseren Anlagen zu Hause fühlen. Wenn wir Quartiere so durchmischen, mag es im Einzelfall herausfordernder sein, intakte Nachbarschaften zu bilden. Eine Gettoisierung würde uns perspektivisch aber viel größere Probleme bereiten.

Kilian: Deswegen achten wir beim Neubau, vor allem aber in unserem Bestand sehr genau darauf, Nachbarschaften nicht zu überfordern. Und wenn sich Konflikte in Eigenregie nicht lösen lassen, dann geben wir als HANSA Hilfestellung. Zwei HANSA-Mitarbeiter mit einem sozialpädagogischen Hintergrund begleiten uns regelmäßig in solche Quartiere, in denen wir eine besondere Unterstützung der Mitglieder für zielführend halten. Konfliktsituationen entstehen ja nicht nur im Streit, sondern viel häufiger etwa bei baulichen Veränderungen.



Und hier ist der Handlungsdruck groß – zahlreiche HANSA-Quartiere wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtet. Werden Sie künftig weniger neu bauen können?

Hinzpeter: Die Situation, mit der wir konfrontiert sind, betrifft fast alle Genossenschaften. Mit manchem Quartier kommen wir tatsächlich an Grenzen. Haben wir einen steigenden Investitionsbedarf? Ja. Können wir deshalb keine Neubauten mehr errichten? Nein! Aber wenn wir neu bauen, dann möglicherweise

nicht mehr vorrangig auf neuen Grundstücken und mehr im Quartierszusammenhang, um die in die Jahre gekommenen Wohnanlagen zu revitalisieren. Wachstum zulasten des Bestands wäre falsch und kann kein Ziel sein.

Kilian: Als HANSA bewegen wir uns im Spannungsfeld zwischen den sich wandelnden Ansprüchen unserer Mitglieder, dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und den steigenden Baukosten durch teilweise überzogene Grundstückspreise und gesetzliche Auflagen. Unsere Satzung verpflichtet uns dazu, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Neubauten bleiben für die HANSA unverzichtbar, um Qualität und Breite unseres Wohnungsangebots auch in Zukunft sicherzustellen.

Am Ende sind es vor allem die Menschen, die die Mitgliederzufriedenheit prägen. Wie gewinnt und bindet die HANSA dauerhaft qualifizierte Mitarbeiter?

Hinzpeter: Zunächst einmal muss das Produkt stimmen! Die Wohnung muss zum Mieter passen, die Miete zur Wohnung und zum Selbstverständnis einer Genossenschaft. Uns ist gleichwohl bewusst, dass auch in unserem Markt die Menschen den Unterschied machen. Deshalb investieren wir seit Jahren intensiv in Aus- und Fortbildung. Die Anforderungen an den einzelnen Mitarbeiter steigen, zunehmend gefragt ist fach- und abteilungsübergreifend vernetztes Denken und Arbeiten. Dafür braucht es vor allem echte Teamplayer.

Kilian: Und den Willen, lebenslang zu lernen. Zur Unterstützung haben wir ein Budget für Fortbildungsprogramme eingestellt. Führungskraft und Mitarbeiter loten in ihrem jährlichen Entwicklungsgespräch gemeinsam aus, welche Weiterbildungsmaßnahmen sinnvoll sein könnten. Wir haben zudem unseren Personal-Service verstärkt. Eine Mitarbeiterin nimmt sich nun in besonderem Maße des Themas Ausbildung an. Auf diesem Feld möchten wir uns weiter verbessern und unsere Aktivitäten perspektivisch auf eine breite Basis stellen.

Gastbeitrag

IM EIGENINTERESSE ZUM WOHLER ALLER

Sich als Vertreter zu engagieren, ist nicht nur eine ehrenvolle Aufgabe. Wer dieses Amt ausübt, bewirkt Gutes und sorgt mit dafür, dass die Genossenschaft ihrem Förderauftrag im Interesse der Mitglieder Rechnung trägt.

Fragt man nach den Eigentümlichkeiten der Wohnungsgenossenschaften und deren Unterscheidung von anderen Unternehmen in diesem Markt – allen voran privaten und kommunalen Wohnungsgesellschaften –, so richtet sich der Blick zwangsläufig auf die Stellung der Mitglieder. Sie bilden gleichsam im doppelten Sinne den Mittelpunkt einer Genossenschaft. Während das Angebot der Wohnungsgesellschaften jedem offen steht, der bereit ist, die zunehmend steigenden Mieten zu entrichten, orientieren sich Wohnungsbaugenossenschaften am inneren Markt ihrer Mitglieder.

Diese sind nicht nur Begünstigte der genossenschaftlichen Förderleistung, sondern wirken zugleich im Interesse aller aktiv an der Willensbildung in der Genossenschaft mit. So ist es nachgerade das hier zutage tretende Identitätsprinzip, sprich die Doppelstellung der Mitglieder als Anteilseigner des genossenschaftlichen Unternehmens und als dessen Kunden (Nutzer einer Genossenschaftswohnung), das die Genossenschaft von anderen Wohnungsunternehmen unterscheidet. Es sind folglich die Grundsätze der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung, die im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Wirtschaftens stehen.

Die Mitglieder üben die ihnen zukommenden Rechte in Versammlungen aus. Während dies in kleineren Genossenschaften in der Mitgliederversammlung erfolgt, ist diese Aufgabe in größeren Unternehmen wie der HANSA den aus den Reihen der Mitglieder gewählten Vertretern übertragen, was in der Regel schon aus räumlichen Gründen erforderlich ist. Anders als bei Kapitalgesellschaften (AG, GmbH), bei denen sich der Einfluss der Mitglieder in der Gesellschafterversammlung nach der Höhe ihrer Kapitalbeteiligung bestimmt,



Zur Person:

Prof. Dr. Jürgen Keßler ist Direktor des Forschungsinstituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin. An der EBZ Business School in Bochum hat er darüber hinaus eine Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfwesen inne.

handelt es sich hinsichtlich der genossenschaftlichen Vertreterversammlung um eine Versammlung von Gleichen unter Gleichen.

Vertreterversammlung: Mitwirkung auf Augenhöhe

Jeder Vertreter hat unabhängig von der Zahl seiner Geschäftsanteile und der Höhe seiner Geschäftsguthaben nur eine Stimme. Wohnungsgenossenschaften kennen somit keine Mitglieder oder Vertreter höherer oder

minderer Rechte! Insofern erweisen sich Genossenschaften, anders als Wohnungsgesellschaften, als durchweg übernahmerezistent. Während in der Vergangenheit zahlreiche Kommunen – mit zum Teil prekären Folgen für die Mieter – ihre Anteile an kapitalstarke Finanzinvestoren verkauft haben, kommen Wohnungsgenossenschaften für „Heuschrecken“ nicht in Betracht, da mit dem Erwerb einer Anteilsmehrheit kein entsprechendes Stimmrecht des Erwerbers verbunden ist.

Nach den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes ist die Vertreterversammlung das für die Vertretung der Mitglieder und alle Grundlagenentscheidungen zuständige Organ. Sie ist daher unverzüglich einzuberufen, wenn zehn Prozent der Mitglieder oder ein Drittel der Vertreter dies unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangen. Während der Vorstand als Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan die Genossenschaft unter eigener Verantwortung leitet, obliegt es dem Aufsichtsrat, den Vorstand zu beraten und zu überwachen. Demgegenüber fallen Satzungsänderungen in die alleinige Zuständigkeit der Vertreterversammlung, die hierüber mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen gültigen Stimmen entscheidet.

Dies ist von überragender Bedeutung, handelt es sich bei der Satzung doch um das „Grundgesetz“ der Genossenschaft, das für alle Organe – und damit auch für Vorstand und Aufsichtsrat – verbindlich ist. Zudem unterliegt den Vertretern die Wahl und Abwahl der Aufsichtsratsmitglieder. Während für die Wahl die einfache Stimmenmehrheit genügt, bedarf die Abwahl von Aufsichtsratsmitgliedern vor dem Ende ihrer Amtszeit einer qualifizierten Dreiviertelmehrheit. Darüber hinaus fällt den Vertretern die Feststellung des Jahresabschlusses, die Beschlussfassung hinsichtlich Gewinn- oder Verlustverteilung sowie die Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat zu.

Zwar obliegt dem Vorstand die Aufstellung des Jahresabschlusses, also der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), und dem Aufsichtsrat dessen sorgfältige Prüfung,

doch wird das Rechnungslegungswerk erst verbindlich, wenn die Vertreterversammlung ihm mehrheitlich zustimmt. Gleiches gilt hinsichtlich des Vorschlags des Vorstands für die Gewinn- und Verlustverteilung. Mit der (getrennten) Entlastung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder billigt die Vertreterversammlung aus Sicht der Mitglieder deren Geschäftsführung in der Vergangenheit und spricht den Organmitgliedern zugleich das Vertrauen für die Zukunft aus. Ein Ehrenamt, das auch Ehre verdient.

Vertreter: Recht auf umfassende Information

Die Ausübung der den Vertretern zukommenden Rechte setzt ausreichende Informationen voraus. Beschlüsse können daher nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Diese muss den Vertretern mindestens zwei Wochen vor der Versammlung zugehen, um eine sorgfältige Vorbereitung zu ermöglichen. Zudem kommt den Vertretern in der Versammlung ein umfassendes Auskunftsrecht gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat zu, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Tagesordnungspunktes erforderlich ist. Wird einem Vertreter – ausnahmsweise – die Auskunft verweigert, so ist dies unter Angabe der Gründe in die Niederschrift der Versammlung aufzunehmen.

Selbst wenn den Vertretern keine Zuständigkeit hinsichtlich der Geschäftsführung zufällt, prägen sie im Rahmen ihrer Satzungsverantwortung und als Vertreter der Mitglieder den rechtlichen Rahmen aller Genossenschaftsorgane. Hierdurch und vermittels der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder tragen sie dafür Sorge, dass die Genossenschaft ihrem Förderauftrag im Interesse der Mitglieder Rechnung trägt. Damit erweist sich die Vertreterversammlung als unverzichtbarer Bestandteil einer demokratischen, mitgliederorientierten Unternehmensverfassung und der die Genossenschaft prägenden Grundsätze: Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Verbandsdemokratie. Wer sich hier engagiert, bewirkt Gutes – nicht nur für sich, sondern für die Gemeinschaft aller.

Charakter

„Es zeugt von Stärke und Grundvertrauen, Wissen zu teilen, Aufgaben zu delegieren und Menschen in Entscheidungen einzubeziehen. Wer sich seiner eigenen Position bewusst ist, muss auch die Dynamik nicht fürchten, die ein solcher Prozess auslösen kann.“

Albrecht Roth, HANSA-Mitglied seit 1983, Vertreter seit 2007

HANSA-NACHBARSCHAFTSFONDS CHARAKTERISTISCH FÜR BETEILIGUNG DER MITGLIEDER

Die zweijährige Pilotphase des HANSA-Nachbarschaftsfonds ist sehr erfreulich verlaufen. Seit Anfang 2016 wurden insgesamt 43 Mitgliederprojekte gefördert.

Haupziel des Nachbarschaftsfonds ist es, frische Impulse für ehrenamtliches Engagement zu setzen und damit die Gemeinschaften in unseren Quartieren zu stärken. Wie schon im ersten Jahr hatte der HANSA-Vorstand auch im Jahr 2017 ein Budget von 30.000 Euro bewilligt, um kleinere Projekte und Maßnahmen mit je maximal 2.000 Euro zu fördern. Dies schließt Vorhaben aus, die bereits von der Regelfinanzierung der Genossenschaft abgedeckt sind.

Mit 26 bewilligten Anträgen wurden im vergangenen Jahr gut 1.500 Mitglieder der HANSA erreicht. Die gesamte Fördersumme überstieg mit rund 18.000 Euro den Wert des Vorjahres deutlich. Der siebenköpfige, unabhängig arbeitende Vergabeausschuss hatte die Projekte und Maßnahmen aus 40 Einreichungen bestimmt.

Vorrangig förderte der HANSA-Nachbarschaftsfonds im Jahr 2017 solche Maßnahmen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Beispiele sind die Rundfahrt in einer historischen U-Bahn für Bewohner der Anlage Hammer Steindamm/Friedenstraße, die Tour mit einer Barkasse durch den blau beleuchteten Hafen während der maritimen Kulturveranstaltung „Cruise Days“ (Wohnanlage Kaltenbergen) und das Projekt „HANSA zeigt Kunst“ (siehe Seite 11).

Zehn der im vergangenen Jahr nicht bewilligten Anträge hat der Vergabeausschuss zur Prüfung an die Regiebetriebe der HANSA übergeben. Fünf davon konnten bisher schon aus bestehenden Budgets abseits des Nachbarschaftsfonds finanziert werden. Nur vier



Die Mitglieder des Vergabeausschusses (v. l. n. r.): Arne Broders, Marianne Sties, Dieter Lütgens, Dr. Barbara Petrick-Rump, Joachim Schirmer, Christine Laufert. Nicht abgebildet: Gabriele Frank.

Anträge musste der Vergabeausschuss im Jahr 2017 ablehnen – etwa, weil sie primär einem Privatinteresse entsprachen oder der Antragsteller kein HANSA-Mitglied war.

Nach der erfolgreichen zweijährigen Pilotphase stehen für 2018 und 2019 erneut jeweils 30.000 Euro zur Unterstützung von Projekten und Maßnahmen zur Verfügung. Wie bisher entscheidet über die Mittelvergabe ein für diese Periode neu gewählter Vergabeausschuss aus sieben Vertretern (siehe Foto). Dieser war im November des vergangenen Jahres zur konstituierenden Sitzung zusammengekommen und tagt alle zwei Monate.



NEUE KOOPERATIONEN BIETEN CHANCE ZUR TEILHABE AM KULTURELLEN LEBEN

Die HANSA steht ihren Mitgliedern auch im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität zur Seite: Drei Partner bieten unterschiedliche kulturelle Erlebnisse an – auf Wunsch auch in der eigenen Wohnung.

Über das Projekt „Älter werden mit der HANSA“ hält die Genossenschaft für ihre Mitglieder bereits seit Jahren ausgewählte Programme und Dienstleistungen bereit. Ergänzend dazu hat die HANSA nun Ende 2017 mit drei Partnern „Kulturerleben“ initiiert. Die Kooperation soll Menschen eine Brücke bauen, um selbst im hohen Alter oder trotz eingeschränkter Mobilität soziale Kontakte zu erhalten und kulturelle Angebote wahrnehmen zu können.

„Unser Ziel war es, betroffenen Mitgliedern eine Teilhabe zu ermöglichen – auch solchen, die über weniger Geld verfügen“, erklärt Ute Bockelmann, die bei der HANSA das

Quartiers- und Freiwilligen-Management verantwortet. Zwar gebe es in den Wohnanlagen Möglichkeiten der Begegnung und des Austauschs, „viele ältere Mitglieder erreichen wir so aber nicht, weil sie ihre Wohnung nicht mehr verlassen können“, schränkt Bockelmann ein.

Für diese Zielgruppe hat die HANSA in ehrenamtlichen Kulturbotschaftern den passenden Partner gefunden. Mit ihrer „Kultur im Koffer“ besuchen sie Mitglieder auf Wunsch in deren Wohnung. Die Palette der buchbaren Themen reicht vom frühen Jazz über vorgetragene Gedichte von Heinz Erhardt bis zur Präsentation britischer Lebensart. Mitglieder können die Kulturbotschafter allein oder zusammen mit Freunden oder Nachbarn empfangen.

„Jemand Fremdes in die eigenen vier Wände zu lassen, setzt ein Grundvertrauen voraus“, betont Bockelmann. „Wir als HANSA prüfen und bündeln die Programme daher vorab, um dann als Türöffner zu fungieren. Denn die Mitglieder vertrauen ihrer Genossenschaft.“ Das gilt auch hinsichtlich der beiden anderen Angebote unter dem Motto „Kulturerleben“. So ist das Motiv der „KulturistenHoch2“, eine Verbindung zwischen Alt und Jung herzustellen.

Das Projekt in Kooperation mit Hamburger Schulen und KulturLeben Hamburg e. V. fördert Begegnungen zwischen den Generationen. In Begleitung eines jungen Menschen aus der eigenen Nachbarschaft erleben HANSA-Mitglieder – ab dem 63. Lebensjahr, mit geringem Einkommen – die kulturelle Vielfalt der Stadt. Ihnen stehen Freitickets für Ausstellungen, Konzerte und Theateraufführungen zur Verfügung. Das Angebot wird sukzessive erweitert.

„Die Medienboten“ runden das neue kulturelle HANSA-Programm für ältere Mitglieder ab. Wer sein Heim nicht mehr verlassen kann, darf den ehrenamtlichen Medien-Lieferservice der Bücherhallen Hamburg nutzen. Bedingung ist eine auf 15 Euro ermäßigte Jahreskarte. Einmal im Monat kommen die Boten nach Hause, übergeben die bestellten Bücher oder Hörbücher, nehmen sich für den Besuch viel Zeit und lesen auf Wunsch auch vor.

KUNSTSCHAFFENDE AUS DEM KREIS DER MITGLIEDER PRÄSENTIEREN IHRE WERKE

Das Ausstellungsprojekt „HANSA zeigt Kunst“ gab talentierten Mitgliedern eine Bühne. Unterstützt wurde es aus Mitteln des Nachbarschaftsfonds.

Den Anstoß gab HANSA-Mitglied Erhard Untiet, der seit vielen Jahren Kunstausstellungen in Hamburg und Umgebung organisiert. Bereits 1998 hatte Untiet die „galerie kit“ mit Sitz im Gebäude der damaligen Umweltbehörde in Rothenburgsort initiiert. Mit dem Umzug der Behörde nach Wilhelmsburg verlor das Kunstprojekt seinen festen Standort. Seither tritt es im Rahmen von Großveranstaltungen an verschiedenen Orten temporär in Erscheinung.

Mit diesem Know-how realisierte Untiet im November vergangenen Jahres ehrenamtlich eine Werkschau für zwölf Künstlerinnen und Künstler aus dem HANSA-Mitgliederkreis. Ort der zweitägigen Veranstaltung unter dem Motto „HANSA zeigt Kunst“ war das „Waschhaus Kaltenbergen“, der aktuell flächenmäßig größte Nachbarschaftstreff der Genossenschaft in Hamburg-Billstedt. Den Auftakt bildete eine Vernissage mit mehr als 100 Gästen.

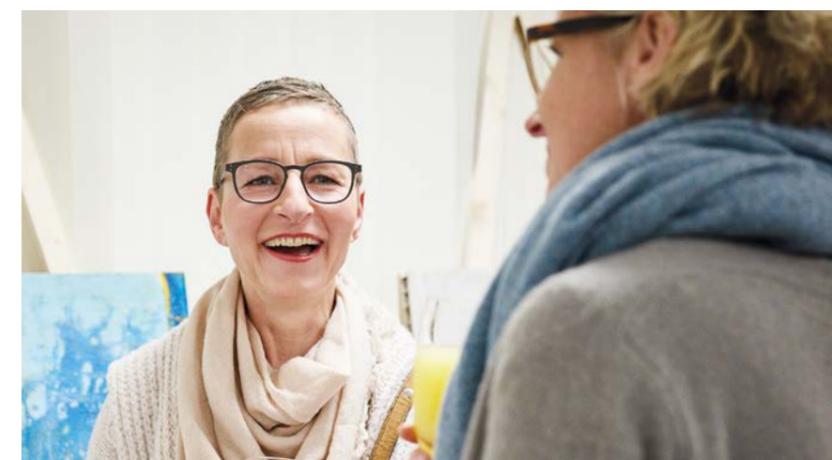
Am Folgetag hatten Interessierte die Möglichkeit, die Atelierräume zu besichtigen und mit den allesamt anwesenden Künstlerinnen und Künstlern ins Gespräch zu kommen. Eine Versteigerung von Exponaten bildete schließlich den Abschluss des in dieser Form bisher einmaligen Events; die Erträge kamen den Urhebern der Werke zugute. Ermöglicht hatte das Projekt der HANSA-Nachbarschaftsfonds mit einer Fördersumme von 1.447 Euro.

Der Betrag deckte unter anderem die Materialkosten für 40 Holzstaffeleien ab, die Initiator Untiet in Eigenregie für die Ausstellung anfertigte. So konnten alle Werke gut präsentiert werden, denn das „Waschhaus Kaltenbergen“

verfügt nicht über die ausreichende Wandfläche. Mit der verbleibenden Fördersumme wurde neben dem Transport weiterer mobiler Ausstellungswände nicht zuletzt das Catering für die beiden Tage finanziert.

Im laufenden Jahr ist eine Wiederauflage des Projekts „HANSA zeigt Kunst“ vorstellbar. Nicht nur von Untiet selbst, sondern auch von einzelnen teilnehmenden Künstlerinnen und Künstlern gibt es nach der guten Resonanz auf die Premierenveranstaltung dazu positive Signale. Mit Blick auf Zeitpunkt und Wetterlage könnte ein solches Event dann auch in einem größeren Rahmen als Open-Air-Schau ausgerichtet werden.

Werkschau: Nicht nur HANSA-Vorstand Jana Kilian (im oberen Bild) zeigte sich beeindruckt vom künstlerischen Talent der Mitglieder. 2018 soll das Projekt eine Fortsetzung finden.



MITEINANDER WOHNEN, MITEINANDER FEIERN, MITEINANDER REISEN

Aktives Engagement und gute Nachbarschaft sind wichtige Säulen einer Genossenschaft. Die HANSA hilft bei der Ausrichtung von Quartiersfesten und organisiert Seniorenausfahrten.

Ein gutes Miteinander in den Wohnanlagen ist uns als Genossenschaft besonders wichtig. Liebevoll von Bewohnern für Bewohner organisierte Feiern sind ein lebendiges Beispiel. Als Stütze für die Gemeinschaft erweisen sich dabei die vielen ehrenamtlichen Helfer, die sich mit Begeisterung einbringen. Umso mehr ist es uns ein Anliegen, solche Aktivitäten zu unterstützen. „Im vergangenen Jahr haben wir gut ein Dutzend Quartiersfeste gefördert“, resümiert Birgitt Lammers, die diesen Bereich bei der HANSA betreut. Je nach Größe der Wohnanlage beteiligt sich die Genossenschaft finanziell mit einem Zuschuss von 2,50 Euro bis 3,00 Euro pro Wohneinheit – unabhängig davon, ob alle Bewohner mitfeiern.



Ein Fokus lag im vergangenen Jahr auf der Wohnanlage Dudenweg. Mit einem „Ergebnis- und Erlebnistag“ bedankte sich die HANSA bei den Mitgliedern für deren rege Beteiligung an mehreren Workshops zur Quartiersentwicklung. Die Ergebnisse wurden an diesem Tag im „Waschhaus“ zudem allen Bewohnern präsentiert. Wiederholt geben solche Feste den Anstoß für die Mieter einer Wohnanlage, sich eigenverantwortlich dauerhaft zu vernetzen. So entsprang der

Nachbarschaftstreff im „Letzter Heller“ der positiven Erfahrung mehrerer Feiern vor Ort. Grundsätzlich helfen diese den Bewohnern in bestehenden und in neuen Quartieren, sich besser kennenzulernen und das Verständnis füreinander zu stärken.

Um speziell älteren Mitgliedern die Möglichkeit zu geben, bestehende Kontakte zu halten und neue zu knüpfen, organisiert die Genossenschaft Jahr für Jahr vier Sommer- und vier Winterausfahrten für die Zielgruppe „60+“. Der Kostenanteil pro Teilnehmer liegt bei 20 Euro, den Rest trägt die HANSA. 2017 nahmen gut 400 Personen das begrenzte Angebot wahr. Jeweils bis zu 30 Personen standen pro Reisetage auf der Warteliste. Ziele waren die Lüneburger Heide und der Weihnachtsmarkt in Lüneburg. Um für die Teilnahme mehr Chancengleichheit zu schaffen, gilt seit 2016 ein neues Auswahlverfahren: Es entscheidet nicht mehr die Reihenfolge der Buchung, sondern das Los.

.....
Auf gute Nachbarschaft: Die HANSA hilft bei der Ausrichtung von Wohnanlagenfesten. Im Dudenweg dankte sie den Mitgliedern damit zugleich für ihre rege Beteiligung an mehreren Workshops zur Quartiersentwicklung.

NEUE BOULEBAHN EINGEWEIFT

Im Sommer 2017 erhielt der Nachbarschaftstreff in der Korachstraße ein terrassenförmig angelegtes, vielfältig nutzbares Außengelände. Herzstück ist die neue Boulebahn, die mit einem Wohnanlagenfest im August eingeweiht wurde. Unter professioneller Anleitung hat sich schnell eine Gruppe etabliert, die sich inzwischen in Eigenregie regelmäßig zu einer Boulerunde trifft. Eine zweite Gruppe führt parallel Neueinsteiger an die Kugelsportart heran. Seit dem Frühjahr 2018 können Interessierte aus der Nachbarschaft auch außerhalb der offiziellen Treffzeiten ein Boule-Set im Hauswartbüro ausleihen und spielen.



ÜBERWÄLTIGENDE RESONANZ AUF WEIHNACHTSMÄRCHEN

Jedes Jahr führt das Theater an der Marschnerstraße traditionell ein Weihnachtsmärchen exklusiv für HANSA-Mitglieder auf. Dafür reserviert die Genossenschaft an einem Tag die kompletten Vorstellungen mit je 288 Plätzen und bietet vergünstigte Eintrittskarten zum Preis von 4 Euro pro Person an. Gleich dreimal stand am 25. November 2017 das Stück

„Alice im Wunderland“ auf dem Programm – jede Vorstellung war ausverkauft. Erstmals seit Langem war die Nachfrage aus dem Mitgliederkreis sogar so hoch, dass eine Warteliste bestand. „Wir möchten mit diesem Angebot gerade junge Menschen an kulturelle Veranstaltungen heranführen, die sonst keinen Zugang dazu haben“, erklärt Kerstin Laudenbach, innerhalb der HANSA-Unternehmenskommunikation verantwortlich für das Vertreterwesen. Für viele Kinder und Jugendliche ist das Weihnachtsmärchen seit Jahren ein wiederkehrender Höhepunkt.





Werte

„Was die Gemeinschaft gemeinsam vereinbart, bestimmt, wie wir fühlen, denken und handeln. Werte sind moralisch für gut befundene Eigenschaften, geprägt durch unsere Kultur und Erfahrung. Die Herausforderung besteht darin, sie mit Leben zu erfüllen.“

Karin Doelling, HANSA-Mitglied seit 1981

BESSERER DIALOG MIT DEN MITGLIEDERN, MEHR WOHNQUALITÄT IN DEN QUARTIEREN

Auf der Basis der Ergebnisse ihrer Mitgliederbefragung hat die HANSA im vergangenen Jahr damit begonnen, konkrete Maßnahmen umzusetzen. Im Fokus stehen eine bessere Aufklärung über bauliche Aktivitäten und mehr Komfort in den Wohnanlagen.

Mit Unterstützung der Firma AktivBo hatte die Genossenschaft erstmals alle rund 9.500 wohnenden Mitglieder um die Einschätzung der eigenen Wohnsituation gebeten. Mehr als die Hälfte hatte sich an der Befragung beteiligt. Eine erste Auswertung ergab drei zentrale Handlungsfelder, die im Jahr 2017 in konkrete Maßnahmenpakete aufgeschlüsselt und für die systematische Umsetzung an unterschiedliche Projektgruppen weitergegeben wurden.

Im Detail führt der offizielle Abschlussbericht folgende fünf Leitthemen auf, die in einem Zeitrahmen bis 2020 sukzessive abgearbeitet werden sollen:

1

Bessere Kommunikation über bauliche Aktivitäten in den Wohnanlagen

Das Ziel lautet, die unterschiedlichen Abläufe des Kommunikationsprozesses in diesem Bereich zu verbessern und zu erfassen. Moderne Kommunikationsmittel – perspektivisch vorstellbar sind eine Mieter-App oder auch elektronische Info-Tafeln in den Hauseingängen – sollen geprüft werden.

2

Gesteigertes Sicherheitsgefühl in den Wohnanlagen, speziell in den Kellerräumen

Im vergangenen Jahr hat die HANSA in ihren Wohnanlagen mit der Installation zusätzlicher Beleuchtungen im Außenbereich, an den Hauseingängen und in dunkleren Gebäudeteilen sowie in den Kellerräumen begonnen.

3

Mehr und komfortablere Sitz- und Freizeitmöbel im Außenbereich der Quartiere

Die HANSA hat die Situation in ihren Quartieren analysiert und daraufhin unter Beteiligung der Vertreter allein 2017 fast ein Dutzend Vorhaben realisiert. Vielerorts wurden in den Außenanlagen neue Bänke aufgestellt sowie zusätzliche Sitzgelegenheiten und Picknick-Tische geschaffen. Zug um Zug werden weitere Quartiere einbezogen.

4

Verbesserter Schutz der Mitgliederwohnungen gegen Einbrüche und Diebstahl

Die HANSA hat hierfür ein neues Konzept entwickelt. Es sieht für Sicherungsmaßnahmen an allen Wohnungseingangstüren sowie für →



→ Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss und im Hochparterre gesonderte Zuschüsse vor. Ein neu konzipierter Flyer klärt die Mieter über diese Möglichkeit auf und vermittelt zusätzliche Sicherheitstipps.

5

Erweiterte Maßnahmen im Rahmen der allgemeinen Instandhaltung der Anlagen

Hierunter fallen die Neugestaltung der Zugwege zu den Gebäuden und die Erneuerung der Hauseingangstüren, aber auch neu zu schaffende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen. In Zukunft wird die HANSA die Außenanlagen in ihren Quartieren und deren Pflege noch stärker als bisher in den Blick nehmen.

Als konkretes Ergebnis aus der im Jahr 2016 durchgeführten Mitgliederbefragung sind für den Zeitraum 2017 bis 2019 rund 100 Einzelmaßnahmen erfasst. Sie sollen in den HANSA-Quartieren in den Bezirken Mitte, Bergedorf, Barmbek/Altona und Wandsbek die Wohnqualität für die Mieter nachhaltig verbessern. Die Genossenschaft hat ein Gesamtbudget von über 1 Million Euro eingeplant. Der Schwerpunkt der Umsetzung der Maßnahmen liegt in den Jahren 2017 und 2018. Alle Maßnahmen werden rechtzeitig bei den Mitgliedern angekündigt. Auch für die nächsten Jahre sind umfassende Mitgliederbefragungen geplant.



Mehr Schutz: Für die Absicherung von Terrassentür und Fenstern erhielt Familie Markert von der HANSA einen Zuschuss.

Mehr Komfort: In den Außenanlagen wurden zusätzliche Sitzgelegenheiten geschaffen.



NEUE VORSTELL- STATT ALTER STAHLBALKONE, FASSADEN ENERGETISCH SANIERT

Die im Jahr 2017 begonnenen Arbeiten im Quartier Dobbelerweg zeigen beispielhaft, welchen Aufwand die HANSA regelmäßig betreibt, um ihren Wohnungsbestand zu erhalten.

Wenn Quartiere in die Jahre kommen, sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unumgänglich. Im Fall der 1952 errichteten Anlage im Dobbelerweg in Hamburg-Hamm betraf dies die alten Balkone. In einem ersten Bauabschnitt hat die HANSA im vergangenen Jahr von insgesamt 76 bestehenden Anbauten zunächst 24 zum Innenhof liegende abgebrochen und durch Alu-Vorstellbalkone ersetzt.

Für die neue Konstruktion war eine sogenannte Pfahlgründung erforderlich: Dazu wurden Micropfähle tief in die Erde eingelassen und die neuen Vorstellbalkone darauf begründet. „Aus energetischen Gründen haben wir uns entschieden, im Zuge der notwendigen Arbeiten auch die Fassaden zu sanieren“, so Jassmin Seferovic-Schröder, Projektleiter aus dem Technischen Bestandsmanagement der HANSA.

Die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem aus nicht brennbarer Mineralwolle, auf das anschließend der Oberputz aufgebracht wurde. Es folgten neue Fensterbänke und die Balkonverankerungen. Schließlich wurden die Alu-Konstruktionen auf die Fundamente aufgesetzt und am Mauerwerk befestigt. Für die Maßnahmen hat die HANSA 1,1 Millionen Euro aufgewendet und dafür auch öffentliche Mittel in Anspruch genommen.

Sehr kostendämpfend hat sich die Nutzungsvereinbarung mit einem Nachbargrundstück ausgewirkt. So ist es der Genossenschaft möglich, die Baustelle im Dobbelerweg über eine provisorisch auf 600 Quadratmetern

angelegte Baustraße zu erreichen. Im zweiten Bauabschnitt, der in diesem Frühjahr startete, sollen auch die übrigen Balkone ersetzt werden. Der Abschluss aller Maßnahmen ist für den Herbst 2018 geplant.

600 M²
PROVISORISCHE BAUSTRASSE

20 T
ZEMENTVERBRAUCH

5.700 M²
WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM MIT
MINERALISCHER DÄMMUNG UND OBERPUTZ

1,1 MIO. €
BAUVOLUMEN



LEITUNGEN UND ROHRE IM QUARTIER KALTENBERGEN ERNEUERT

Mit einer aufwendigen Strangsanierung wurden 2017 die ersten 42 Wohnungen im Quartier Kaltenbergen instand gesetzt. Fortlaufend sollen weitere Einheiten folgen. Für einige Mieter stehen während der Bauphase Ausweichwohnungen bereit.

Als Strangsanierung bezeichnet man notwendige Bauarbeiten an Rohren und Leitungen, die vertikal durch einen Wohnkomplex verlaufen. Es handelt sich um eine präventive Maßnahme, um Schäden und Leckagen zu vermeiden, da insbesondere vorhandene Schmutzwasserabflussleitungen Defekte aufweisen können. Im HANSA-Quartier in Kaltenbergen im Stadtteil Billstedt wurden im ersten Bauabschnitt in zunächst 42 Wohnungen die Kalt- und Warmwasserleitungen sowie die Zirkulationsleitungen und die Abflussleitungen erneuert.

Verbunden war damit eine umfassende Sanierung der Küchen und Bäder; Letztere wurden im Erdgeschoss barrierefrei ausgelegt. Ursprünglich waren alle betroffenen Wohnungen mit Wannensäubern ausgestattet. Jeder Mieter konnte wählen, ob er im Rahmen der Sanierung auf ein Duschbad umsteigen wollte. „Mich hat überrascht, dass Mieter selbst in kleineren Wohnungen weiter auf einer Wanne bestanden“, erklärt Maria Keller aus dem Technischen Bestandsmanagement der HANSA. „Dem haben wir natürlich entsprochen.“

.....
Glücklich: Bärbel Brinket lebt seit 1977 im Quartier Kaltenbergen. Im Zuge der Sanierung erneuerte die HANSA in ihrer Wohnung im vergangenen Jahr nicht nur die Küchenfliesen, sondern auch das Badezimmer.

Während der fünföchigen Bauphase war es notwendig, fast alle der 42 Wohnungen zu räumen. Den Mietern wurden für diese Zeit nicht nur Ausweichquartiere im unmittelbaren Umfeld angeboten, sie konnten außerdem auf die Hilfe des Wohnservice Hamburg (WSH) vertrauen. Dieser stellte unter anderem Umzugskartons bereit und beauftragte bei Bedarf ein Umzugsunternehmen (siehe auch Interview). Im Vorfeld hatte die HANSA leer stehende Ausweichwohnungen in ihrem Bestand hergerichtet und möbliert.

„Trotz der Unannehmlichkeiten durch die Bauarbeiten in ihren vier Wänden entschieden sich manche Mieterin und mancher Mieter, zu bleiben und sich den Strapazen auszusetzen“, so Keller. „Dabei waren Küche, Flur und Badezimmer

für die gesamte Phase nicht zugänglich beziehungsweise nicht vorhanden.“ Deshalb stellte die HANSA vor dem Gebäude einen zentralen Dusch-Container sowie Toiletten auf. Immerhin hatten die betroffenen Mieter auch während der Bauzeit jeden Abend wieder fließend Kaltwasser in ihren Wohnungen.

Das Quartier Kaltenbergen hat insgesamt 659 Wohneinheiten. Der erste Abschnitt schloss zwei Hauseingänge ein, 2018 werden im zweiten Bauabschnitt wiederum zwei Eingänge mit diesmal 53 Wohnungen in Angriff genommen. Zug um Zug sollen in den kommenden Jahren weitere Einheiten strangsanieren werden. Die Maßnahmen im ersten Bauabschnitt verursachten Kosten in Höhe von knapp 1,3 Millionen Euro.



Katrin Schneider ist Mieterbetreuerin beim WSH Wohnservice Hamburg. Dieser unterstützt die HANSA im Rahmen der Strangsanierung im Quartier Kaltenbergen.

Welche Aufgaben hat der Wohnservice Hamburg für die HANSA übernommen?

Katrin Schneider: Zunächst war zu ermitteln, wer welche Hilfe benötigt. Dann haben wir diese organisiert. Mal waren es zusätzliche Pflegedienste oder Kurzzeitpflegen, mal ging es darum, beim Räumen der eigenen Wohnung und dem

Einzug ins Ausweichquartier zu unterstützen. Der WSH ist bei solchen Projekten grundsätzlich der erste Ansprechpartner und hält den Kontakt zwischen Mitgliedern und Bauleitung. Dazu gehört auch, Mängel zu melden.

Hatten Sie dabei vor allem ältere Mieter und solche mit Einschränkungen im Blick?

Katrin Schneider: Das Augenmerk ist natürlich gerade auf diese Zielgruppen gerichtet. Immer öfter aber sind auch jüngere Mieter nicht bereit, während solcher Maßnahmen in ihren Wohnungen zu verbleiben. Der WSH geht auf alle Wünsche und Bedürfnisse ein.

Und wenn ein Mieter trotz der Bauarbeiten seine vier Wände nicht verlassen will?

Katrin Schneider: Auch das ist möglich, erfordert aber besondere Maßnahmen – etwa, Doppelkochplatten und chemische Toiletten zu stellen oder fallweise Tagesaufenthalte zu organisieren. Jede Maßnahme ist individuell auf das betreffende Mitglied zugeschnitten.

IM QUARTIER IN HAMBURG-HORN WEICHT TRISTES GRAU EINEM MODERNEN AUFTRITT

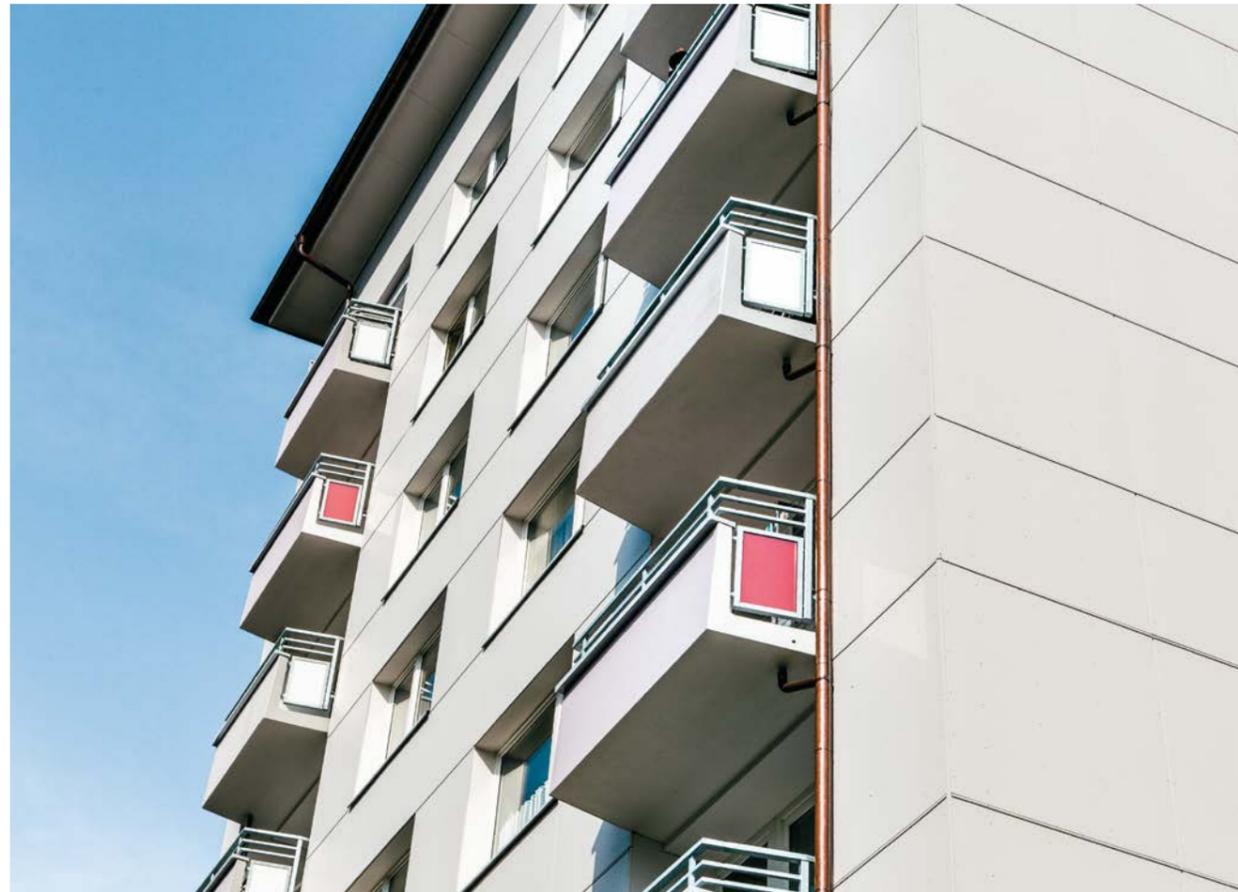
Nach einer kompletten Fassadenerneuerung zeigt sich die HANSA-Anlage im Rhiemsweg im neuen Gewand. Eigens dafür hat die Genossenschaft eine Farb-Designerin engagiert.

Vier Gebäude bilden das 1960 erbaute HANSA-Quartier in Hamburg-Horn. Ursprünglich besaß die Wohnanlage eine Keramikfassade. Nach der Wärmedämmung mit Mineralwolle und gebundenen Kunstharzplatten sowie einem neuen Anstrich hatte die Außenhülle ihre Optik erstmals in den 1980er-Jahren verändert. Doch das Ensemble aus siebenstöckigen Punkthochhäusern kam zunehmend in die Jahre. Um den Bestand zu erhalten, leitete die Genossenschaft im vergangenen Jahr eine umfassende Sanierung ein.

„Wir haben 2017 das erste der vier Gebäude im Rhiemsweg in Angriff genommen“, erklärt Gunar Menzel, Abteilungsleiter Technisches Bestandsmanagement der HANSA. „Nun folgt das zweite – und später die übrigen beiden Blöcke.“ Mit jedem Bauabschnitt werden Dach, Dachrinnen und Fallrohre erneuert, ebenso die Balkone. Abschließend wird die Fassade komplett gereinigt, neu grundiert und mit einem neuen Farbkonzept versehen. Hierfür hat die HANSA mit Béatrice Engel eine Farb-Designerin beauftragt.

„Frau Engel hatte die Idee, Objekte und Farben in einem Gesamtzusammenhang zu sehen und deren Wirkverbund wahrzunehmen“, begründet Menzel das Engagement. Das mache ein Gebäude nicht nur freundlich und hell, auch die Formen des Bauwerks, die sogenannten „Kubaturen“, bekämen neben ihrer Gestaltung und der Materialität wieder eine Bedeutung – „und zwar in dem Sinne, wie es seine Schöpfer gemeint hatten“, betont HANSA-Technikleiter Menzel. Das erste der vier Häuser trägt bereits sein neues Gewand.

Nach Abschluss der Arbeiten – mit dem aktuellen Bauabschnitt ist eine Strangsanierung



verbunden – werden alle vier Gebäude angepasst sein. Die Fassaden haben dann eine einheitliche Farbwelt, die Brüstungselemente der Balkone werden dank der speziellen Putztechnik lebendig und leicht wirken. Dazu tragen auch die mit unterschiedlich getöntem Glas besetzten Seitenschutzwände bei. Im Zuge der Bestandspflege greift die HANSA zudem Anregungen aus der Mitgliederbefragung 2016 auf. Im Fokus steht die bessere Ausleuchtung und optische Aufwertung des gesamten Außenbereichs.

.....
Begeistert: Jassmin Seferovic-Schröder und Gunar Menzel (v. l.) aus dem Technischen Bestandsmanagement der HANSA loben das neue Gestaltungskonzept für die Wohnanlage im Rhiemsweg.



„Farbe in der Architektur“ mit der Philosophie der HANSA zusammen.

Wie gelingt es, für Gebäude ein Farb- und Design-Konzept zu entwickeln, das nicht aufgesetzt wirkt?

Béatrice Engel: Es gelingt allein mit einem tiefen Verständnis für Architektur. Diese Sensibilität, die die Wahrnehmung der Formen und Proportionen ermöglicht, lässt einen Rhythmus und Kontraste entstehen – die Musik der Harmonien.

Worauf kam es Ihnen beim HANSA-Objekt im Rhiemsweg konkret an, worauf war dabei zu achten?

Béatrice Engel: Es galt, ein Gestaltungskonzept zu kreieren, das dem Betrachter die Zugehörigkeit der Häuser zur HANSA vermittelt. Am Gebäude sollte das Wesentliche hervorgehoben werden. Deshalb wurden die Balkonbrüstungen mit einer Ziehtechnik gestrichen und wurde farbiges Glas eingesetzt. Mit solchen Techniken und Materialien ist es möglich, nüchternen Bauten ein menschliches Antlitz zu verleihen.



WOHNANLAGE IN DULSBERG: BESSERE DÄMMUNG, NEUE BALKONE, MEHR KOMFORT

In der Lothringer Straße 17-23 hat die HANSA im vergangenen Jahr in Maßnahmen zur Bestandspflege investiert. Dabei wurden viele Anregungen aus der Mitgliederbefragung berücksichtigt.

.....
Mehr Wohnwert:
Die Mitglieder erfreuen sich an den neuen Balkonen.
.....

Die 1953 im Stadtteil Dulsberg errichtete Anlage verfügt über 48 Wohnungen. Im Zuge der Modernisierung erhielten alle hofseitig gelegenen Wohnungen einen Balkon. Durch die neuen Balkone wurde die Wohnqualität erheblich verbessert und mehr Wohnfläche geschaffen. Parallel dazu wurden die straßenseitig bestehenden Balkone erneuert.

Weil die HANSA grundlegende Arbeiten am Mauerwerk vornahm, ließ sie gleichzeitig das gesamte Gebäude energetisch sanieren. Dach- und Kellerdecken wurden neu gedämmt, die hofseitige Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem aus nicht brennbarer Mineralwolle mit blauem Umweltengel samt quartiersgerechter Backstein-Verblendung. Unter dem Strich steht eine deutliche Energieeinsparung für die Mieter.

„Die gesamte Anlage konnte noch ein wenig familienfreundlicher gestaltet werden“, sagt Christian Kleine, Projektleiter aus dem Technischen Bestandsmanagement der HANSA Baugenossenschaft. Er verweist dabei auch auf die Erneuerung des Außenbereichs. Hier hat die HANSA zahlreiche Anregungen aus der 2016 durchgeführten Mitgliederbefragung aufgegriffen.

So sind Wohnanlage und Kellerräume künftig besser beleuchtet. Mehr Sitzgelegenheiten im Freien und mehr Stellfläche für Fahrräder sorgen ebenfalls für höheren Komfort. „Das war für uns Bewohner ein wichtiges Thema“, betont Elke Elsner-Luckmann, seit Mitte 1995 Mieterin in der Lothringer Straße. Vor allem aber freut sie sich über ihren neuen Balkon zur Sonnenseite: „Das war ein lang gehegter Wunsch von mir. Ich habe ja schon bisher sehr gern hier gewohnt, aber jetzt ist es einfach wunderbar!“



Inspiration

Kinder entdecken die Welt jeden Tag neu – unvoreingenommen und mit allen Sinnen. Und stets fragen sie: „Wie geht das? Warum ist das so?“ Was uns im Kindesalter fasziniert und inspiriert, hat Einfluss darauf, wie wir unser Leben und die Dinge um uns herum gestalten.

Aaron, 4 Jahre alt, Kind langjähriger HANSA-Mitglieder

BEZAHLBARER WOHNRAUM MIT ELBBLICK IM SÜDWESTEN UND OSTEN DER HAFENCITY

Im Herbst 2017 starteten die Arbeiten für die „Baakendocks“. Kurz darauf gab es grünes Licht für das Strandkai-Quartier.

Nach der für das Frühjahr 2020 geplanten Fertigstellung wird das Gebäudeensemble Baakenhafen im östlichen Teil der Hafencity 155 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen bieten. Zum Konsortium für dieses gemeinsame Bauvorhaben zählen neben der HANSA der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) und die Baugemeinschaft „Tor zur Welt“. Auf 8.600 Quadratmetern errichtet die HANSA 46 Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 8,30 Euro pro Quadratmeter. Damit entsteht in der Hafencity günstiger Wohnraum auch für Familien.

Aber auch Ältere und Menschen mit körperlichen Einschränkungen werden am Baakenhafen ein Zuhause finden können: Alle Wohnungen sind barrierearm ausgelegt, einige Einheiten sogar barrierefrei. Kennzeichnend für das Projekt „Baakendocks“ wird außerdem ein innovatives Mobilitätskonzept sein. So soll es in Verbindung mit dem leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsnetz unter anderem ein alternatives Angebot an stationsbasierten Carsharing-Pkws geben. Alle Stellplätze sind für Elektrofahrzeuge vor- oder ausgerüstet.

Neben den „Baakendocks“ wird mit dem im ersten Quartal 2018 begonnenen Neubau am Strandkai ein weiteres sozial vielfältiges und im besten Sinne nachhaltiges Quartier in der Hafencity entstehen. Nachdem die Hansestadt Hamburg im Dezember des vergangenen Jahres die Baugenehmigung für das Sockelgeschoss erteilt hatte, wurde im Frühjahr die Baugrube ausgehoben. Unweit des Marco-Polo-Towers und des Unilever-Gebäudes sollen 480 Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen.

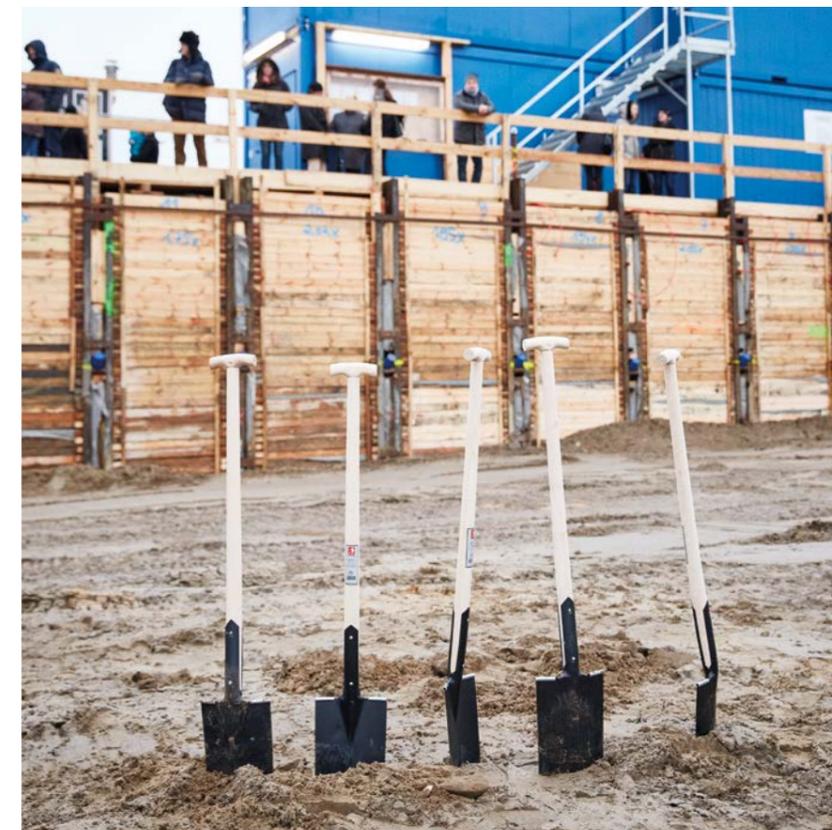
Die Eigentumswohnungen sind in zwei 17-geschossigen Türmen mit Elbblick geplant.

In zwei weiteren Gebäuden auf dem 14.000 Quadratmeter großen Areal (der Fläche von zwei Fußballfeldern) sollen 330 Mietwohnungen realisiert werden. 170 davon verantwortet ein Konsortium aus HANSA, Gemeinnütziger Baugenossenschaft Bergedorf-Bille und Bauverein der Elbgemeinden. Mit 81 Einheiten stellt die HANSA den Löwenanteil. Das Konsortium wird alle Wohnungen preisgedämpft ab 13,50 Euro pro Quadratmeter anbieten.

Gastronomie- und Einzelhandelsangebote, eine Dauerausstellung zu den Märchenwelten der Gebrüder Grimm und ein Kindermuseum zum Thema Architektur ergänzen die modern und offen gestaltete Anlage.

..... Spatenstich erfolgt:

Seit vergangenem Herbst wird am Baakenhafen gearbeitet. Im Frühjahr 2020 soll das neue Quartier fertig sein.
.....





BEISPIELGEBEND FÜR EIN GUTES GESELLSCHAFTLICHES MITEINANDER

Im Frühjahr 2017 hat die HANSA zusammen mit zwei Projektpartnern Richtfest für ihren Neubau am Grasbrookpark gefeiert. Nun soll der Gedanke der Wohnvielfalt mit Leben erfüllt werden.

In seiner sehr engagierten Rede anlässlich des Richtfests für das neue Quartier hatte der damalige Oberbaudirektor Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter die Bedeutung des Projekts für die Hafencity hervorgehoben. Auf dem zwischen den Marco-Polo-Terrassen und der U-Bahn-Haltestelle Überseequartier gelegenen Areal schuf die HANSA zusammen mit einer Baugemeinschaft und der Grundstücksgesellschaft Roggenbuck bezahlbaren Wohnraum mit einer sozial ausgewogenen Mieterstruktur – von Studenten über Familien bis zu Gewerbetreibenden.

Auf einem Grundstück längsseits des Grasbrookparks entstand ein zukunftsweisendes Stadtquartier mit vielfältigen Wohnungstypen, einer Kindertagesstätte, Gewerbeflächen, Ateliers, Gemeinschaftsraum und Dachterrassen. 55 der insgesamt 135 Wohnungen

entfallen auf die HANSA, zur Hälfte öffentlich gefördert oder mietpreisgedämpft. Erstmals ist es in der Hafencity gelungen, Wohnungen im 1. und 2. Förderweg, preisgedämpfte, frei finanzierte und Eigentumswohnungen innerhalb eines Gebäudekomplexes zu erstellen.

Inzwischen sind alle Wohnungen bezogen, Menschen aus allen Alters- und sozialen Schichten wohnen unter einem Dach. Integration und Inklusion sind nach Überzeugung der HANSA die beste Voraussetzung für stabile Nachbarschaften und ein gutes gesellschaftliches Miteinander. Dem trägt auch das Konzept Rechnung, mit Innenhof, Gemeinschaftsraum und Dachterrassen Orte der Begegnung zu schaffen. Durch gezielte Maßnahmen und Aktivitäten soll die Wohnvielfalt mit Leben erfüllt werden, unter anderem über ein Bewohnerfest und durch die Initiierung eines Nachbarschaftstreffs.

.....
Leben und arbeiten:
Im Atelier neben ihrer Wohnung fotografiert Sonja Alay Babys.
.....

.....
Im Plan: Im März 2018 feierte die HANSA am Jacobipark Richtfest. Bis Jahresende soll der Neubau bezugsfertig sein.
.....

„WOHNEN AM JACOBIPARK“ – BEISPIEL FÜR EINE AUSGEWOGENE STADTENTWICKLUNG

Anfang 2017 begannen die Arbeiten für den Neubau am Jacobipark. Die HANSA wird bis Ende dieses Jahres 20 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Kita errichten. Im März 2018 war das Richtfest.

Ein neuer Wohnkomplex in „L“-Form wird künftig den aufstrebenden Hamburger Stadtteil Eilbek verschönern. Die familienfreundliche Anlage wird über insgesamt 59 moderne Wohnungen verfügen. Die HANSA übernimmt in dem Gemeinschaftsprojekt mit der Deutschen Immobilien Entwicklungs GmbH die Errichtung von 20 Wohneinheiten. Diese werden öffentlich gefördert und zumeist barrierefrei ausgelegt sein. Dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet, schafft die HANSA damit bezahlbaren Wohnraum für niedrige Einkommen.

Die übrigen 39 Einheiten im neuen Quartier am Jacobipark werden von der Deutschen Immobilien verantwortlich und als Eigentumswohnungen vermarktet. Angrenzend an den

Neubau mit großzügigen Freiflächen und altem Baumbestand erstellt die HANSA zudem eine zweigeschossige Kindertagesstätte. Für diese hat sie mit der Stiftung Kindergärten Finkenau einen sehr erfahrenen, in Hamburg renommierten Betreiber gewonnen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Ende dieses Jahres vorgesehen.

In Anwesenheit von Matthias Kock, Staatsrat der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, und rund 130 geladenen Gästen fand Ende März das feierliche Richtfest statt. In seinem Grußwort hob Kock die Bedeutung des Gemeinschaftsprojekts für ein friedliches Miteinander in der Hansestadt hervor. Hamburg solle „eine Stadt für alle“ bleiben. Erreicht werden könne dies jedoch nur, wenn es Wohnraum für Menschen jedes Einkommens und eine „gute soziale Durchmischung bei Neubauprojekten“ gebe. Kock: „Das Projekt ‚L-Bek – Wohnen am Jacobipark‘ reiht sich bestens in diese aktive Gestaltung von Hamburgs Stadtentwicklung ein.“



NEUBAUPROJEKT „ÖSTLICH HAFERBLÖCKEN“: INNOVATIVES MODELL, INTEGRATIVER ANSATZ

In Hamburg-Billstedt errichtet die HANSA mit zwei Partnern ein neues Quartier. Die Wohnungen werden zunächst als Unterkünfte für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive genutzt und gehen später gestaffelt wieder in den Besitz der drei Bauherren über.

Grundlage für das Engagement der beiden Baugenossenschaften HANSA und Bergedorf-Bille sowie der Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft HIG (einer Tochter der SAGA-Unternehmensgruppe) ist das im Herbst 2015 beschlossene Senatsprogramm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“. Ziel ist es, Flüchtlingen mit Bleibeperspektive eine Unterbringung mit dem Potenzial einer schnellen Integration zu ermöglichen.

Unter dem Projektnamen „Östlich Haferblöcken“ errichtet die HANSA mit ihren beiden Partnern derzeit ein neues Quartier am Öjendorfer See. Der Plan sieht ca. 250 Reihenhäuser und 30 Wohnungen in zwei Geschossbauten vor. Mit dem Bau der Geschosswohnungen wurde bereits begonnen, die HANSA wird ihre 21 Reihenhäuser voraussichtlich im 1. Bauabschnitt im Herbst 2019 fertigstellen. Im Anschluss werden sie zeitlich befristet an „fördern und wohnen“ (f&w) vermietet, einen sozialen Dienstleister der Freien und Hansestadt Hamburg.

Noch während der Laufzeit des Zeitmietvertrags wird f&w die zur Verfügung gestellten Unterkünfte nach einem Stufenmodell im fünften, siebten und neunten Jahr nach Bezug schrittweise wieder an alle drei Bauherren übergeben. Dies ermöglicht der HANSA, die zuvor zur Fremdnutzung bereitgestellten Kapazitäten nach Umbau und Renovierung den Mitgliedern respektive am Markt anzubieten. Im Gegenzug verpflichtet sich die Genossenschaft, für jedes zurückerhaltene Reihenhäuser zwei Wohnungen aus dem Bestand an Flüchtlingen mit Bleibeperspektive zu vermieten.

Die Mittelreihenhäuser des ersten Bauabschnitts werden im 2. Förderweg über eine

15-jährige Laufzeit durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank mitfinanziert. Die Endreihenhäuser werden frei finanziert sein, wobei sich die Miethöhe je Quadratmeter nicht von den Mittelreihenhäusern unterscheiden wird. Voraussichtlich 2019 startet die HANSA in einem 2. Bauabschnitt den Bau weiterer etwa 43 Reihenhäuser, ein Viertel davon als Duplex-Häuser mit zwei Wohnungen je Gebäude.

Als Teil eines Sonderprogramms stelle „Haferblöcken“ keine Konkurrenz zum allgemeinen Wohnungsbau dar, betont HANSA-Vorstand Dirk Hinzpeter. Er sieht darin „ein Investment in die Zukunft, von dem mittelfristig die



Mitglieder unserer Genossenschaft und letztlich wir alle als Gesellschaft profitieren“. Das innovative Modell vergrößert nicht nur die Chancen gelungener Integration, es sei aufgrund der Vielfalt der Bewohner auch ein tragfähiges Fundament zum Aufbau stabiler Nachbarschaften, ergänzt HANSA-Vorstand Jana Kilian.

„Gemeinsam mit den beiden anderen Partnern werden wir das Projekt von Anfang an

mit einem Quartiersmanagement begleiten“, kündigt Kilian an. Auch die Stadt respektive der Bezirk Mitte beteiligt sich, um bereits Mitte dieses Jahres ein übergeordnetes Quartiersmanagement zu installieren. Kilian und Hinzpeter sind überzeugt: „Es eröffnet die Chance, Genossenschaft und Gemeinschaft auch einmal größer zu denken. Am Ende entsteht für alle Beteiligten durch Einbeziehung und Teilhabe eine Win-win-Situation.“



Vorbildcharakter: Zunächst werden die neu entstehenden Reihenhäuser Flüchtlingen mit Bleibeperspektive als Unterkünfte zur Verfügung gestellt und dann nach einem Stufenmodell zeitlich gestaffelt wieder an die drei Bauherren zur Eigennutzung übergeben.



Vielfalt

„Es sind die unterschiedlichen Talente und Fähigkeiten der Einzelnen, die einer Genossenschaft ihr Gesicht geben.“

Jamil Salim, kaufmännischer Mitarbeiter im Kundenmanagement „Mein HANSA-Service“

UNSER ANSPRUCH: TALENTE ERKENNEN, MITARBEITER FÖRDERN UND BINDEN

Die HANSA ermöglicht ihren Mitarbeitern auf allen Ebenen systematisch eine individuelle Weiterbildung. Basis dafür sind jährliche Entwicklungsgespräche. Parallel dazu schult die Genossenschaft ihr Team fortlaufend und bereitet junge Talente für Führungsaufgaben vor.

Die Aus- und Weiterbildung sind bei der Genossenschaft seit vergangem Jahr im Personal-Service gebündelt. Letztere bezieht systematisch alle derzeit 134 Mitarbeiter der HANSA ein – auch Führungskräfte und Vorstände. 2017 wurden auf der Basis eines gemeinsam entwickelten Seminar- und Schulungsplans insgesamt 94 Mitarbeiter fortgebildet. Das entspricht einer Quote von gut 70 Prozent. „Zentraler Baustein sind unsere jährlichen Entwicklungsgespräche“, betont Angelika Biebel, HANSA-Teamleiterin Personal-Service. Auf Anregung der Führungskräfte und unter Berücksichtigung der Wünsche der Betroffenen wird dabei der Fortbildungsbedarf ermittelt und in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

Nach dem Abitur begann Anne Katharina Groß im August 2010 bei der HANSA eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Neben Garten- und Landschaftsbauern sowie Malern und Lackierern zählen Immobilienkaufleute zu den drei Berufsfeldern, in denen sich junge Menschen bei der Genossenschaft ausbilden lassen können. Traditionell kümmert sich die HANSA sehr intensiv um den Nachwuchs. 2017 hatte sie sieben „Azubis“ im Haus. Üblicherweise werden diese später für mindestens ein halbes Jahr übernommen.

„Zunächst hatte ich überlegt zu studieren“, erinnert sich Groß, „aber nach der Schule weiß man eigentlich noch gar nicht so genau, in welche Richtung es gehen soll.“ Die Ausbildung bei der HANSA durfte sie dank sehr guter Noten auf zweieinhalb Jahre verkürzen. Im Anschluss übernahm Groß eine zeitlich befristete Stelle im HANSA-Marketing – und spürte, dass ihr dieses Aufgabenfeld

besonders liegt. Deshalb sprach die heute 28-jährige ihren damaligen Ausbildungsleiter auf die Möglichkeit an, ganz ins Marketing zu wechseln. In einem internen Vorstellungsgespräch musste Groß beweisen, dass es ihr Ernst und sie für die Aufgabe geeignet war. Am Ende überzeugte die junge Frau die HANSA-Vorstände, sie auf ihrem Weg zu unterstützen.

Hilfreich dafür war ihr Aufenthalt auf der „Lerninsel Juist“ im Sommer 2012. Organisiert vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), erhalten jährlich 20 Azubis aus den Betrieben der Region die Chance, sich eine Woche lang mit überbetrieblichen Ausbildungsinhalten zu befassen. Zum Abschluss müssen die „Lerninsel“-Teilnehmer vor ihren Vorständen auf Juist präsentieren und begründen, warum ihr Unternehmen auch im nächsten Jahr Auszubildende auf die ostfriesische Insel entsenden sollte. →

70 %

DER MITARBEITER WURDEN 2017 WEITERQUALIFIZIERT.

→ 2015 erhielt Groß die Möglichkeit, berufsbegleitend ein Studium an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (VWA) in Hamburg aufzunehmen. Sie entschied sich letztlich für das Fach Betriebswirtschaftslehre: Im August 2018 wird sie innerhalb der Regelstudienzeit von sechs Semestern als Betriebswirtin (VWA) abschließen.

Aktuell arbeitet Groß in der HANSA-Unternehmenskommunikation mit den Schwerpunkten Marketing und Kommunikation und wurde von der HANSA ins „Young Leader Network“ entsandt. Diese ebenfalls vom VNW organisierte Plattform zu fachlichem Austausch und Fortbildung stellt im Rahmen der Förderung junger Talente eine weitere wichtige Säule dar. Sie zielt auf Nachwuchskräfte, die Potenzial und Ambitionen zeigen, eine Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft zu übernehmen.

Im Werben um junge Talente ist es für jedes Unternehmen wettbewerbsentscheidend, sich abseits bestmöglicher Einstiegs- und Aufstiegschancen ganz grundsätzlich als attraktive Arbeitgebermarke zu positionieren. Die HANSA hat dies erkannt und wird ihre Aktivitäten in diesem Bereich weiter verstärken. Schon heute zeichnen die Genossenschaft unter anderem ihre Standortsicherheit, ein betriebliches Gesundheitsmanagement, die Vielzahl flexibler, individuell abgestimmter Arbeitszeitmodelle sowie freiwillige Leistungen aus.

Das gilt auch für den Anspruch, Wissen und Fähigkeiten junger und älterer Mitarbeiter auf dem neuesten Stand zu halten. Deshalb unterstützt die HANSA dabei, ihnen das fachliche wie technische Rüstzeug für die wachsenden Anforderungen in ihrem Arbeitsalltag an die Hand zu geben. Beispielhaft dafür steht die Ausstattung der Hauswarte mit PC, Tablet und Smartphone vor drei Jahren. Seither können diese unter anderem mobil über ihr Endgerät Mieteranliegen erfassen, entsprechende Vorgänge erstellen und Aufträge auslösen.

Jörg Pfitzner muss schmunzeln, wenn er an die erste Zeit zurückdenkt. Mit inzwischen



62 Jahren ist der dreifache Familienvater alles andere als ein „Digital Native“. Seit beinahe zwei Jahrzehnten arbeitet Pfitzner für die HANSA, betreut als Hauswart in den Quartieren Rothenburgsort und Hamm insgesamt 580 Wohneinheiten. „Das geht nur mit Routine und guter Selbstorganisation“, sagt der gelernte Zerspanungsmechaniker. Später hatte er sich als Autodidakt in verschiedenen Stationen fortgebildet, unter anderem jahrelang für eine Eigentümergemeinschaft Handwerksleistungen, Gartenarbeit und Winterdienst verrichtet.

Im Zuge der Digitalisierung der Arbeitsplätze bei der HANSA sah sich Pfitzner mit einer für

ihn fremden Materie konfrontiert: „Bis dahin galt ich als ‚PC-Legastheniker‘, und ganz ehrlich: Das war ich auch.“ Sich mit PC, Tablet und Smartphone vertraut zu machen, sei für ihn anfangs schwierig gewesen, gibt der Hauswart unumwunden zu. Aber er zeigte sich offen dafür, hinzuzulernen, wurde von der HANSA intensiv geschult. „Und wenn ich Fragen hatte, halfen mir vor allem die jüngeren Kollegen mit guten Tipps. Das hat mich motiviert.“

Im Rückblick möchte Pfitzner die Technik nicht mehr missen: „Es ist einfach super, wie wir jetzt vernetzt sind und miteinander kommunizieren können. Das vereinfacht die Dinge und spart Zeit.“ Dennoch halte er weiterhin vieles handschriftlich fest, habe bei der Arbeit stets auch seinen Timer und einen Block dabei. „Die Digitalisierung hat viele Vorteile im Alltag, aber sie kann auch zur Denkfaulheit verführen“, so Pfitzner. „Mir ist es schon wichtig, auch etwas zu Papier zu bringen.“

.....
Praktisch: Hauswart Jörg Pfitzner freut sich über das Tablet, das ihm die tägliche Arbeit in den HANSA-Quartieren erleichtert.

.....
Ambitioniert: Anne Katharina Groß aus der HANSA-Unternehmenskommunikation hat berufsbegleitend ein BWL-Studium absolviert.





Vertrauen

„Es kommt entscheidend darauf an, wem wir eine Aufgabe anvertrauen und Verantwortung übertragen. In einer Genossenschaft gilt dies natürlich auch für den Aufsichtsrat als gewählte Interessenvertretung aller Mitglieder.“

Kay-Michael Bauer, HANSA-Mitglied seit 1975, Vertreter seit 2007

Bericht des Aufsichtsrats

VERPFLICHTUNG GEGENÜBER UNSEREN MITGLIEDERN – DIE ZUKUNFT IM BLICK

Die HANSA ist eine von gut 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Die Identität unserer Genossenschaft entsteht aus dem Prinzip der Solidarität – gemeinsam sind die Mitglieder stark. Jedes Mitglied zählt gleich, denn jede Stimme hat das gleiche Gewicht. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und die gleichen Pflichten.

Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind die tragenden Säulen der Genossenschaftsidee und haben die UNESCO überzeugt, die Genossenschaften als ersten deutschen Beitrag auf die Liste des Immateriellen Kulturerbes aufzunehmen. Für unsere Mitglieder bedeutet das ganz praktisch: Wer in der HANSA Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

Wie in den Vorjahren war auch das Jahr 2017 durch den angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg gekennzeichnet. Einer hohen Nachfrage nach Wohnraum steht weiterhin ein knappes Angebot gegenüber. Das Mitte 2016 zwischen der Stadt Hamburg, den Bezirken und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs verabschiedete „Bündnis für das Wohnen“ ist sichtbares Zeichen einer gemeinsamen Anstrengung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Die HANSA ist verlässlicher Partner im Bündnis und bei den Bemühungen für die Entwicklung der Stadt. Sie trägt aktiv dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen sowie bestehenden zu erhalten und zu modernisieren. Die HANSA kommt dabei ihrer Verpflichtung und sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern und der Stadt in besonderem Maße nach.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2017 Initiativen zum Bau neuer Quartiere unterstützt. Die Zahl der Projekte ist erneut gestiegen. Das Neubauprojekt „Wohnvielfalt am

Grasbrookpark“ wurde Ende 2017/Anfang 2018 an die neuen Bewohner übergeben.

Der Aufsichtsrat hat die umfangreichen Maßnahmen der Quartiersentwicklung, zur Instandhaltung und Modernisierung begleitet. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und auch unserer Mitglieder macht es erforderlich, den Wohnungsbestand entsprechend den gewandelten Bedürfnissen anzupassen. Die HANSA ist hier auf einem erfolgreichen Weg – ein Beispiel für eine wichtige Investition in die Zukunft unserer Genossenschaft.

Die Genossenschaft ist organisatorisch und personell für die Bewältigung der anspruchsvollen Aufgaben aus Neubau, Instandhaltung, Modernisierung und Mitgliederbetreuung gut aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand in den vergangenen Jahren die erforderlichen Entwicklungen im Unternehmen begleitet. Es zeigte sich, wie schon im vergangenen Jahr, dass die notwendigen Anstrengungen rechtzeitig unternommen wurden und die HANSA voll handlungsfähig ist. Bei allen Veränderungen ist es dem Aufsichtsrat dabei immer wichtig, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in alle Prozesse zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HANSA eingebunden werden und die Möglichkeit erhalten, ihre Stärken und Kompetenzen auszubauen und zum Wohle der Mitglieder einzusetzen.

Der Aufsichtsrat versteht sich – ganz im Sinne der Satzung – als die gewählte Interessenvertretung für alle Genossenschaftsmitglieder. Auch im Jahr 2017 hat er sich den zahlreichen Herausforderungen gestellt, die sich aus gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau, der verstärkten Nachfrage nach Bauleistungen sowie dem Willen, bezahlbaren Wohnraum zu



→ schaffen, ergaben. Dabei hat der Aufsichtsrat die notwendigen Entscheidungen des Vorstands der HANSA im Sinne der Mitglieder, aber auch im Interesse wirtschaftlicher Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gewissenhaft abgewogen und mitgetragen.

Das Kontrollorgan hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand in zehn gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, die einzelnen Maßnahmen und alle Projekte ausführlich informieren lassen. Dabei lag der Schwerpunkt nicht nur auf der wirtschaftlichen Entwicklung und der detaillierten Investitionsplanung der HANSA insgesamt, sondern auch auf wichtigen Einzelvorgängen. Wie auch in den vergangenen Jahren hat der Aufsichtsrat im Jahr 2017 ergänzend in gesonderten Sitzungen getagt.

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

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

Der Prüfungsausschuss hat dabei auch 2017 satzungsgemäß die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrats und die Beschlussfassungen zu Jahresabschluss, Prüfungsbericht, allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung sowie der Entwicklung der Spareinrichtung vorbereitet.

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss 2017 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Dabei wurden nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen keine abweichenden Feststellungen getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt daher fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern herzlich für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2018
Der Vorsitzende



Thomas Müller



.....
v. l. n. r.:

Jan Balcke,
Jens-Peter Schwieger,
Ilse Stiehl,
Heike Dittwald,
Boris Decker,
Sersun Gökmen Iyiköy,
Ursula Schütt-Burmester,
Thomas Müller,
Enno Bruns
.....



DER AUFSICHTSRAT

- **Thomas Müller** (Vorsitzender)
Bankkaufmann
- **Jens-Peter Schwieger** (stellv. Vorsitzender)
Gewerbelehrer i. R. – Mitgliederausschuss,
Vorbereitungsausschuss für Aufsichtsratswahl
- **Jan Balcke**
Diplom-Ökonom – Prüfungsausschuss
- **Enno Bruns**
Bankkaufmann – Prüfungsausschuss,
Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl
- **Boris Decker**
Krankenpfleger – Mitgliederausschuss, Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss für Aufsichtsratswahl,
Mitglied im Wahlvorstand für die Vertreterwahl 2017
- **Heike Dittwald** (Schriftführerin)
Bauingenieurin – Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss für Aufsichtsratswahl
- **Sersun Gökmen Iyiköy**
IT-Berater – Prüfungsausschuss, Mitgliederausschuss
- **Ursula Schütt-Burmester** (stellv. Schriftführerin)
Fachbuchhändlerin, Kauffrau – Prüfungsausschuss,
Bauausschuss, Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl
- **Ilse Stiehl**
Hausfrau – Mitgliederausschuss, Vorbereitungsausschuss für Aufsichtsratswahl, Mitglied im Wahlvorstand für die Vertreterwahl 2017

Lagebericht 2017

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 abschließlichen 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 31.12.2017 über 9.676 eigene Wohnungen, 73 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.788 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

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

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus. Im Jahr 2016 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs erstmalig auf über 1,8 Mio. Einwohner gestiegen.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2016 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten rund 18 %, wobei diese Quote in den einzelnen Stadtteilen sehr stark unterschiedlich ausgeprägt war. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern gehörten dabei zu einem alleinerziehenden Elternteil.

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

Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. Die Wohnungsbestände und die Quartiere werden weiterhin stark nachgefragt sein, müssen bis dahin

jedoch 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 zum Teil barrierefrei.

Als multikulturelle Stadt sind in Hamburg nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten. Rund 16 % der in Hamburg lebenden Personen verfügen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die entstehenden Neubauten sind Ergebnisse der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt und der Antizipation der gesellschaftlichen Entwicklung durch die Genossenschaft. Leerstände sind mit 0,6 % so gut wie nicht vorhanden und resultieren dazu im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden gleichbleibend hohe Vermietungsquoten erwartet.

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

Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte verringert und ist mit 6,2 % als gering einzuschätzen. Gründe für eine Kündigung liegen überwiegend in einer Veränderung der Haushaltgröße und im Generationenwechsel.

Die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten betragen 2017 im frei finanzierten Wohnungsbestand 6,86 €/qm nach 6,64 €/qm im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 5,78 €/qm gegenüber 5,71 €/qm.

Für 26 % unseres Wohnungsbestandes gelten Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	50.970	51.426	49.563
Instandhaltungsaufwendungen	19.475	21.326	20.710
Zinsaufwendungen	7.052	6.762	7.283
Jahresüberschuss	7.955	7.913	6.795

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. Darüber hinaus wurden Darlehen für die Investitionstätigkeit entgegen den ursprünglichen Annahmen noch nicht in Anspruch genommen. Diese Entwicklung ermöglichte den Einsatz zusätzlicher Aufwendungen für die Instandhaltung.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 21,3 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

Instandhaltungsaufwand im Dreijahresvergleich	2017	2016	2015
Aufwand in T€	21.326	20.710	21.099
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	2,79	2,71	2,79

Modernisierungen

Durch umfangreiche Großmodernisierungen werden die Wohnungsbestände nachhaltig weiterentwickelt. Hier stehen insbesondere energetische Maßnahmen und Maßnahmen zur Senkung von Barrieren im Fokus. Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betragen insgesamt 1,9 Mio. €.

Diese entfielen auf Restarbeiten für die Modernisierung einer Wohnanlage in Hamburg-Lohbrügge mit 77 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden weitere 48 Wohnungen in Hamburg-Dulsberg energetisch modernisiert und hofseitig mit neuen Balkonen ausgestattet. Gleichzeitig wurde in Hamburg-Hamm mit der energetischen Modernisierung eines Gebäudes mit 124 Wohnungen und der Erneuerung der Balkone begonnen. Weiterhin wurde eine Gewerbeeinheit in Hamburg-Billstedt in 2 barrierefreie Wohnungen umgebaut.

Die übrigen Kosten entfallen auf Planungsleistungen für noch nicht begonnene Modernisierungen von Gebäuden mit insgesamt rund 140 Wohnungen.

LAGEBERICHT 2017

Neubau

Zusammen mit einem weiteren Investor wurde im September 2015 das Grundstück „Am Grasbrookpark“ in der Hafencity erworben. Im Dezember 2017 wurden die ersten 12 von 55 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren an die Mieter übergeben. Die Fertigstellung und Vermietung der übrigen Wohnungen erfolgte Anfang 2018. Die ersten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sollen in Kürze an die Mieter übergeben werden. Die Bebauung des Grundstückes wird im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vollzogen. Für die Gewerbeflächen wurde im Jahr 2014 die HaRo GmbH gegründet.

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

Ebenfalls im Rahmen einer Bietergemeinschaft wurde im August 2017 im Baakenhafen ein weiteres Grundstück in der Hafencity erworben. An dem genossenschaftlichen Gemeinschaftsprojekt beteiligt sich die HANSA mit 23 öffentlich geförderten und 23 frei finanzierten Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Nach dem Grunderwerb wurde direkt mit dem Bau begonnen.

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. Nach Kaufpreiszahlung im Januar 2017 konnte nach Eigentumsübergang bereits im Februar 2017 mit der Bebauung des Grundstückes begonnen werden.

Gemeinsam mit 2 anderen Unternehmen wurde die Entwicklung eines neuen Quartiers am Öjendorfer See in Hamburg-Billstedt weiter vorangetrieben. Im Januar 2018 wurde der Kaufvertrag mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. In einem ersten Bauabschnitt sollen 254 Unterkünfte für

Flüchtlinge mit der Perspektive auf Wohnen in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen entstehen. Die HANSA wird sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern beteiligen. In einem zweiten Bauabschnitt planen die Projektbeteiligten die Errichtung weiterer 143 Reihenhäuser im regulären Wohnungsbau, wovon 43 frei finanzierte Reihenhäuser auf die HANSA entfallen. Baubeginn ist für Sommer 2018 bzw. Herbst 2019 geplant.

Im Mai bzw. Oktober 2017 wurden der HANSA im Rahmen einer Konzeptvergabe insgesamt 3 Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude anhand gegeben. Geplant ist die Errichtung von ca. 150 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie von weiteren Gewerbeeinheiten. Neben einer Kindertagesstätte und einer Tagespflegeeinrichtung ist ein Teil der Flächen auch für spezielle Wohngemeinschaften vorgesehen. Der Erwerb der einzelnen Grundstücke ist für 2018 und 2019 geplant.

Die HANSA plant die Errichtung ihrer neuen Geschäftsstelle auf einem mit 40 Wohneinheiten bebauten Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek. Der Rückbau der bestehenden Wohnungen ist für Ende 2019 geplant. Im Anschluss soll der neue Gebäudekomplex – bestehend aus Geschäftsstelle und ca. 28 Wohneinheiten – errichtet werden. Für die beiden bestehenden Betriebsgebäude an 2 verschiedenen Standorten wird eine sinnvolle Nachnutzung mit Wohnungsneubau angestrebt.

Quartiersentwicklung

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

Nach vorbereitenden Arbeiten wurde Anfang 2018 mit dem Abriss eines Einfamilienhauses mit anschließender Neubebauung mit 23 öffentlich geförderten Wohneinheiten begonnen. Gleichzeitig wird die nächste Großmodernisierung mit 35 Wohneinheiten zur Entwicklung eines Bestandsgebäudes durchgeführt.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Mio. € auf 33,2 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

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

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

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	378.478,9	90,2	368.531,9	88,0	9.947,0
Umlaufvermögen	41.079,2	9,8	50.488,0	12,0	-9.408,8
Gesamtvermögen	419.558,1	100,0	419.019,9	100,0	538,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	151.381,3	36,1	143.629,3	34,3	7.752,0
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.193,0	1,7	7.064,1	1,7	128,9
langfristige Spareinlagen	29.890,3	7,1	31.693,6	7,5	-1.803,3
langfristige Darlehen	203.095,9	48,4	209.804,0	50,1	-6.708,1
langfristiges Fremdkapital insgesamt	240.179,2	57,2	248.561,7	59,3	-8.382,5
kurzfristige Rückstellungen	1.989,9	0,5	1.661,5	0,4	328,4
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	26.007,7	6,2	25.167,4	6,0	840,3
kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	27.997,6	6,7	26.828,9	6,4	1.168,7
Gesamtkapital	419.558,1	100,0	419.019,9	100,0	538,2

LAGEBERICHT 2017

Das Anlagevermögen beträgt 90,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 0,1 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie eine Reduzierung der liquiden Mittel gegenüber. Um sich bei zukünftigen Prolongationen einen günstigen Zinssatz zu sichern, wurde ein Teil der liquiden Mittel in Form eines Bausparvertrages angelegt.

Das Eigenkapital nahm um 7,8 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 7,9 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 1,0 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,1 Mio. € zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 34,3 % im Vorjahr auf 36,1 % Ende 2017 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich insgesamt um 8,4 Mio. € im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen sowie durch eine Verminderung der Spareinlagen. Dem gegenüber standen Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen.

Die Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf gestiegene Verbindlichkeiten aus Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen sowie auf eine Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen zurückzuführen.

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

2.2. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2046. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,99 % nach 3,13 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	7.913,1	6.795,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.330,3	8.953,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	128,9	24,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-100,7	-21,6
Cashflow nach DVFA/SG*	17.271,6	15.751,3
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	98,4	233,2
Veränderung sonstiger Aktiva	203,2	746,5
Veränderung sonstiger Passiva	840,4	-1.558,9
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	-727,0	-617,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.478,3	6.949,9
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	-170,2	-120,8
Ertragsteueraufwand	340,9	129,0
Ertragsteuerzahlungen	-111,0	-114,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.224,6	21.397,7
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-13,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-14.042,3	-5.708,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.383,3	-4.579,0
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	128,2	33,1
Einzahlungen auf die Bausparverträge	-5.247,1	-141,5
Erhaltene Zinsen	-3,8	30,3
Erhaltene Beteiligungserträge	120,6	99,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.427,7	-10.279,3
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	943,6	962,2
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.382,8	27.581,3
Planmäßige Tilgungen	-8.222,6	-8.138,2
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-6.780,8	-19.041,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	33,3	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	727,0	617,9
Gezahlte Zinsen	-6.474,6	-6.980,2
Gezahlte Dividende	-1.104,7	-1.063,4
Veränderung langfristiger Sparmittel	-1.803,3	377,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-14.299,3	-5.684,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-14.502,4	-5.434,2
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-14.502,4	5.434,2
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	28.186,9	22.752,7
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	13.684,5	28.186,9

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

** Abweichend zum Anlagengitter: von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzte Investitionszuschüsse in Höhe von 120,8 T€.

LAGEBERICHT 2017

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2017 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Es verbleibt ein Cashflow in Höhe von 8,4 Mio. €, der als Eigengeleinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.159,5	8.215,3	1.944,2
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.060,7	-826,8	-233,9
Finanzergebnis	-118,0	-62,8	-55,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.085,4	-1.056,6	-28,8
Neutrales Ergebnis	358,6	654,9	-296,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-340,9	-129,0	-211,9
Jahresüberschuss	7.913,1	6.795,0	1.118,1

Die Ertragslage ist geprägt durch das erneut gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit um 1,8 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen bei gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufigen Erlösschmälerungen. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnten die Aufwendungen für die Instandhaltung auf einem hohen Niveau fortgeführt werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvaluierungen für Neubauten (3,1 Mio. €) und Modernisierungen (0,5 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (4,8 Mio. €) vorgenommen und Darlehen vorzeitig mit Eigenmitteln abgelöst (2,0 Mio. €).

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

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Chancen sehen wir daher weiterhin im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich Grundstücke in attraktiver Lage

akquirieren lassen und sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. Zu diesem Zweck wird auch der eigene Wohnungsbestand auf angemessene Nachverdichtung hin überprüft. Liquiditätsgapss oder -risiken sind aufgrund dieser Einschätzung und der Dauernutzungsverträge akut und auch langfristig nicht zu erwarten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Auch durch die Inanspruchnahme von Forward-Darlehen haben wir bis Ende des Jahres 2019 nahezu keinen Prolongationsbedarf. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – auch mittels eines digitalen Analysetools – aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen sind aufgrund einer weitgehend gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert.

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

Die Instandhaltung soll auch im Jahr 2018 mit einem Budget von 21,0 Mio. € planmäßig fortgeführt werden. Bei Mieterträgen von 52,4 Mio. € und kalkulierten Zinsaufwendungen von 6,9 Mio. € bei gering ansteigendem Zinsniveau rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 8,2 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Der Vorstand

Hamburg, den 24.04.2018



Jana Kilian



Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2017

1. Bilanz zum 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.323,79	47.259,12
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	346.073.455,01	352.424.948,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.011.520,86	3.454.770,11
3. Grundstücke ohne Bauten	3.238.307,72	16.148,93
4. Maschinen	3.780,35	9.252,19
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.669,52	305.685,21
6. Anlagen im Bau	9.885.801,17	2.671.635,76
7. Bauvorbereitungskosten	4.086.683,17	3.036.980,25
8. Geleistete Anzahlungen	0,00 366.632.217,80	115.175,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	11.829.825,03	6.446.477,92
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00 11.833.377,03	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt	378.478.918,62	368.531.884,77
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	15.955.777,42	15.711.282,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	256.760,01	225.923,71
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	170.238,94	120.645,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.191.039,62 3.618.038,57	3.669.461,26
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.684.497,59	28.186.932,76
2. Bausparguthaben	7.820.857,11 21.505.354,70	2.573.738,41
Bilanzsumme	419.558.089,31	419.019.868,37

Passivseite	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	568.352,00	654.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	29.829.700,00	28.778.300,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 16.348,00 €/Vorjahr: 47.850,00 €	47.050,00 30.445.102,00	68.200,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	14.975.000,00	14.175.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	104.806.000,00 119.781.000,00	98.842.221,91
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	5.863,78	5.639,30
2. Jahresüberschuss	7.913.085,45	6.794.954,40
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.763.778,09 1.155.171,14	-5.690.000,00
Eigenkapital insgesamt	151.381.273,14	143.629.265,61
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.192.950,00	7.064.077,00
2. Steuerrückstellungen	270.000,00	40.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.719.887,67 9.182.837,67	1.621.483,21
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.972.154,35	158.257.982,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.123.757,88	51.546.055,47
3. Spareinlagen	33.211.405,34	35.215.103,26
4. Erhaltene Anzahlungen	16.944.832,86	16.995.873,13
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.744,92	155.594,75
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.970.786,86	3.888.101,93
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 55.041,66 €/Vorjahr: 42.482,26 €	348.077,36 258.714.759,57	307.668,26
D. Rechnungsabgrenzungsposten	279.218,93	298.663,33
Bilanzsumme	419.558.089,31	419.019.868,37

JAHRESABSCHLUSS 2017

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	67.642.335,88		65.379.256,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.780,51	67.701.116,39	41.795,49
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		244.495,30	257.639,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		243.457,06	149.738,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.875.788,37	1.856.747,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.887.052,64		31.258.280,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.178,10	31.903.230,74	18.950,51
Rohergebnis		38.161.626,38	36.407.946,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.644.376,60		6.376.660,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 510.143,62 €/Vorjahr: 533.537,13 €	1.758.297,05	8.402.673,65	1.746.299,15
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.330.285,83	8.953.865,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.461.112,05	3.185.971,18
9. Erträge aus Beteiligungen	170.238,94		120.645,34
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	210,15		210,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110.583,75	281.032,84	159.004,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 273.083,63 €/Vorjahr: 300.432,74 €		6.761.731,20	7.282.805,23
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		340.863,18	128.978,11
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.145.993,31	9.013.226,08
15. Sonstige Steuern		2.232.907,86	2.218.271,68
16. Jahresüberschuss		7.913.085,45	6.794.954,40
17. Gewinnvortrag		5.863,78	5.639,30
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.763.778,09	5.690.000,00
19. Bilanzgewinn		1.155.171,14	1.110.593,70

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige lineare Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Jahres 2017 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

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

Die beweglichen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € netto wurden im Anschaffungs-

jahr voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang erfasst.

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das **Umlaufvermögen** wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

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

Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden mit dem Barwert bewertet. Es wurde ein Zinssatz von 4,00% zugrunde gelegt.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte mit dem aktuellen Steuersatz für die Körperschaftsteuer von 15,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag (insgesamt 15,825%) und einem Gewerbesteuersatz von 16,45%.

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

Es ergibt sich ein Aktivüberhang, der nicht aktiviert wurde.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafel 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 wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine

JAHRESABSCHLUSS 2017

Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5% p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% (im Vorjahr 4,06%) zum 31.12.2017 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 751 T€.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2017
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	693.364,10	0,00	0,00	0,00	693.364,10
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	568.174.844,78	2.266.319,90	11.443,56	47.371,56	570.477.092,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	34.555,44	3.238.307,72	34.555,44	0,00	3.238.307,72
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Maschinen	393.265,63	0,00	0,00	0,00	393.265,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.934.324,48	200.677,12	206.140,51	0,00	1.928.861,09
Anlagen im Bau	2.671.635,76	5.601.327,13	0,00	1.612.838,28	9.885.801,17
Bauvorbereitungskosten	3.036.980,25	2.614.933,19	20.195,43	-1.545.034,84	4.086.683,17
Geleistete Anzahlungen	115.175,00	0,00	0,00	-115.175,00	0,00
Sachanlagen gesamt	584.689.246,84	13.921.565,06	272.334,94	0,00	598.338.476,96
Finanzanlagen					
Beteiligungen	6.446.477,92	5.383.347,11	0,00	0,00	11.829.825,03
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	6.450.029,92	5.383.347,11	0,00	0,00	11.833.377,03
Anlagevermögen insgesamt	591.832.640,86	19.304.912,17	272.334,94	0,00	610.865.218,09

	Abschreibungen					Buchwert am 31.12.17	Buchwert am 31.12.16
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2017		
	€	€	€	€	€	€	€
	646.104,98	33.935,33	0,00	0,00	680.040,31	13.323,79	47.259,12
	215.749.896,50	8.653.741,17	0,00	0,00	224.403.637,67	346.073.455,01	352.424.948,28
	4.825.636,35	443.249,25	0,00	0,00	5.268.885,60	3.011.520,86	3.454.770,11
	18.406,51	0,00	18.406,51	0,00	0,00	3.238.307,72	16.148,93
	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
	384.013,44	5.471,84	0,00	0,00	389.485,28	3.780,35	9.252,19
	1.628.639,27	173.692,81	206.140,51	0,00	1.596.191,57	332.669,52	305.685,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.885.801,17	2.671.635,76
	0,00	20.195,43	20.195,43	0,00	0,00	4.086.683,17	3.036.980,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.175,00
	222.654.651,11	9.296.350,50	244.742,45	0,00	231.706.259,16	366.632.217,80	362.034.595,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.829.825,03	6.446.477,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.833.377,03	6.450.029,92
	223.300.756,09	9.330.285,83	244.742,45	0,00	232.386.299,47	378.478.918,62	368.531.884,77

JAHRESABSCHLUSS 2017

Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für energetische Modernisierungen und den Erwerb eines Grundstücks in St. Georg, für das die Genossenschaft bereits erbbauberechtigt war. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten wurde ein Tilgungs- und Baukostenzuschuss abgesetzt.

Bei den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf das Geschäftsgebäude wegen des geplanten vorzeitigen Abrisses nach Ertragswertberechnung in Höhe von 287 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken ohne Bauten** betreffen den Erwerb eines Grundstücks in der HafenCity. Der Verkauf einer Grundstücksfläche in Billstedt wurde als Abgang dargestellt.

Die Zugänge bei den **Anlagen im Bau** betreffen die Anschaffungskosten für den Erwerb eines weiteren Grundstücks in der HafenCity und in Eilbek sowie die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten für diese beiden Bauvorhaben.

Die **Bauvorbereitungskosten** umfassen Planungs- und Architektenleistungen für zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für Quartiersentwicklungen. Mit Bau- bzw. Modernisierungsbeginn wurden die angefallenen Kosten auf **Anlagen im Bau** bzw. **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurden angefallene Planungskosten des Vorjahres in Höhe von 20 T€ für zwei Bauprojekte abgeschrieben.

Mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang und mit Baubeginn wurde die erste Kaufpreisrate für das Grundstück in Eilbek im Geschäftsjahr von **Geleistete Anzahlungen** auf **Anlagen im Bau** umgebucht.

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betreffen Zahlungen an Unternehmen für die gemeinsame Planung und Entwicklung eines Bauvorhabens in der HafenCity. Im Dezember 2017 wurden die ersten 12 von 55 Wohnungen in die Bewirtschaftung übernommen.

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	256.760,01 (225.923,71)	59.685,04 (41.680,52)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	170.238,94 (120.645,34)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.191.039,62 (3.669.461,26)	1.887.106,40 (2.386.181,44)
Gesamtbetrag	3.618.038,57 (4.016.030,31)	1.946.791,44 (2.427.861,96)

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

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2017 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2017 €
Gesetzliche Rücklagen	14.175.000,00	800.000,00 (700.000,00)	14.975.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	98.842.221,91	5.963.778,09 (4.990.000,00)	104.806.000,00

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

→ Jubiläen der Mitarbeiter	493 T€
→ Unterlassene Instandhaltung	341 T€
→ Hausbewirtschaftung	240 T€
→ Leistungsabgrenzung	198 T€
→ Verwaltungskosten u. a.	186 T€
→ Urlaubsabgrenzungen	168 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	151.972.154,35 (158.257.982,42)	6.456.471,15 (6.628.752,86)	27.578.805,44 (26.687.722,28)	117.936.877,76 (124.941.507,28)	151.972.154,35 (158.257.982,42)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.123.757,88 (51.546.055,47)	1.838.491,19 (1.900.633,35)	8.131.470,39 (7.759.212,21)	41.153.796,30 (41.886.209,91)	51.123.757,88 (51.546.055,47)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	16.944.832,86 (16.995.873,13)	16.944.832,86 (16.995.873,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.744,92 (155.594,75)	143.744,92 (155.594,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.970.786,86 (3.888.101,93)	4.970.786,86 (3.888.101,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	348.077,36 (307.668,26)	348.077,36 (307.668,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	225.503.354,23 (231.151.275,96)	30.702.404,34 (29.876.624,28)	35.710.275,83 (34.446.934,49)	159.090.674,06 (166.827.717,19)	203.095.912,23 (209.804.037,89)	

*GPR = Grundpfandrecht

JAHRESABSCHLUSS 2017

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

Die Fristigkeit der Spareinlagen gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	5.520.965,42	5.474.089,02
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	27.690.439,92	29.741.014,24
Spareinlagen insgesamt	33.211.405,34	35.215.103,26

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich durch planmäßige Tilgungen, Rückzahlungen, einen Tilgungszuschuss und durch Umschuldungen. Letzteres auch zugunsten der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** (9.863 T€). Weiterhin wurden Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit valutiert (3.577 T€).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** umfassen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich um planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen (2.700 T€), denen Erhöhungen im Rahmen der Umschuldung (2.278 T€) gegenüberstanden.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch 15.710 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten unter anderem 1.059 T€ aus Versicherungsentschädigungen; davon entfallen 438 T€ auf einen Erstattungsanspruch aus einem Brandschaden im Jahr 2015. Darüber hinaus sind 124 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 82 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 18.709 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten auch Kosten der Mitgliederbetreuung von 369 T€, Wertberichtigungen auf Forderungen von 128 T€ sowie Preisgelder für Architektenwettbewerbe von 102 T€. Darüber hinaus sind 69 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

E. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse (Vorjahresangaben in Klammern):

Haftungsverhältnisse	€
Garantieversprechen für „Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“	236.783,53 (219.385,86)

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

Für die gemeinsame Nutzung von Flächen zur Durchführung von Baumaßnahmen in der Hafencity hat die HANSA im Rahmen einer Bietergemeinschaft einen Gestattungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen. Zur Absicherung möglicher Ansprüche gegen die Bietergemeinschaft wurden Bürgschaften in Höhe von insgesamt 850 T€ hinterlegt. Der auf die HANSA entfallende und durch Bankbürgschaft gesicherte Anteil beläuft sich auf 230 T€.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 18.500 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge und Drucker bzw. Kopierer mit einer Restlaufzeit von 9 bis 56 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 261 T€.

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

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	36,50 (36,75)	14,25 (12,25)
Technische Mitarbeiter	15,25 (12,25)	1,00 (2,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	54,00 (54,50)	11,00 (12,00)
Gesamt	105,75 (103,50)	26,25 (26,25)

Außerdem wurden durchschnittlich 6,50 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Mitglieder
01.01.2017	13.262
Zugang 2017	443
Abgang 2017	363
31.12.2017	13.342

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.051.400,00 € vermehrt.

JAHRESABSCHLUSS 2017

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,92 % beteiligt. Zum 31.12.2017 sind unter den Beteiligungen Kosten von 9.409 T€ aktiviert worden. Für die Gesellschaft bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Bauleistungen von 2.281 T€; davon entfällt ein Anteil von 979 T€ auf die Genossenschaft. Über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus wird nicht mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten gerechnet.

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

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.03.2018 wurden 800.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 5.963.778,09 € in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 5.863,78 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.155.171,14 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

Dividende	€
4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete Geschäftsguthaben	1.149.270,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.901,14

Hamburg, den 27.03.2018

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Jana Kilian



Dirk Hinzpeter

WOHNUNGSBESTAND



ALTONA	
Altona	249 Wohnungen
Osdorf	54 Wohnungen
Ottensen	197 Wohnungen

EIMSBÜTTEL	
Lokstedt	127 Wohnungen

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

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

MITTE	
Altstadt	25 Wohnungen
Billstedt-Öjendorf	1.388 Wohnungen
Billstedt-Zentrum	591 Wohnungen
HafenCity	12 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 31.12.2017) 9.676 WOHNUNGEN

Impressum

Redaktion

HANSA Baugenossenschaft eG
Bijan Peymani

Gestaltung und Illustrationen

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

Fotografie

Felix Matthies: S. 2-5, 8, 14, 24, 30, 33-37
Sven Neidig: S. 6-7
Robert Schlossnickel: S. 9, 11-12, 16 o., 18, 22-23, 25-27, 32
Michael Hagedorn: S. 10
Hendrik Lueders: S. 13, 16 u., 20, 21 u.
Andreas Bock: S. 19
Béatrice Engel: S. 21 o.
BDS Steffen.Architekten BDA: S. 29
Shmector.com: Titel

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

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

HANSA Baugenossenschaft eG

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

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

Geschäftssitz

Hamburg

Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

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



HANSA
Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49
22305 Hamburg

Tel. 040 69201-110
Fax 040 69201-140

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