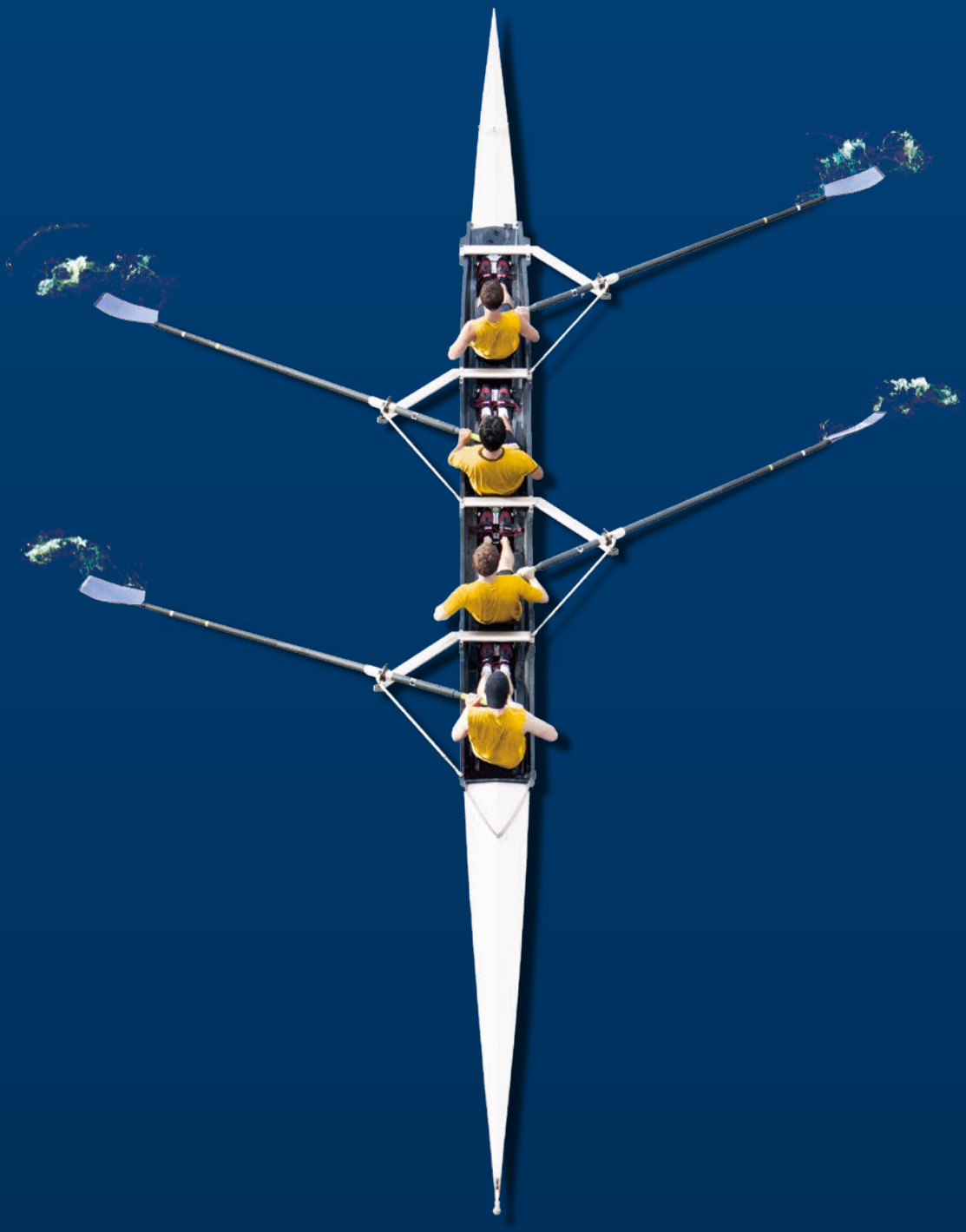
GEMEINSAM

Geschäftsbericht 2016



HANSA
Baugenossenschaft

Kennzahlen

	2016	2015
Bilanzsumme	**419,0 Mio. €**	412,8 Mio. €
Jahresüberschuss	**6,8 Mio. €**	6,4 Mio. €
Eigenkapital	**143,6 Mio. €**	136,9 Mio. €

9.663
WOHNUNGEN

MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALTUNG
22,8
Mio. €

	2016	2015
Wohnungen	**9.663**	9.591
Neubautätigkeiten	**8,9 Mio. €**	16,0 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	**22,8 Mio. €**	22,4 Mio. €

	2016	2015
Mitglieder	**13.262**	13.126
Geschäftsguthaben	**29,5 Mio. €**	28,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	**34,3 %**	33,2 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**65,4 Mio. €**	64,4 Mio. €

13.262
MITGLIEDER

Inhalt

2 ERKENNEN

3 Interview: Jana Kilian und Dirk Hinzpeter

6 ERFAHREN

7 Umfassende Bestandsaufnahme für eine hohe Mitgliederzufriedenheit

8 Aufwendiges Procedere, wichtige Erkenntnisse – und ein klarer Auftrag

10 Wahl der Mitgliedervertreter als Ausdruck gelebter Demokratie innerhalb der Genossenschaft

12 ERSCHAFFEN

13 Fassadensanierung der Wohnanlage „Forsthof“ förderte Überraschendes zutage

14 Geringere Energiekosten, gesteigerte Wohnqualität, gefestigte Nachbarschaft

15 Interview: Gunar Menzel, Leiter Bestandstechnik

16 Instandsetzung der Fassaden, Erneuerung der Fenster, Modernisierung der Aufzugsanlagen

18 Umfassende Erneuerung der Aufzugsanlagen im Quartier Kaltenbergen

19 Barrierefreier Zugang von der Straße bis in die eigene Wohnung

20 Mehr Gestaltungsspielraum, mehr Eigenverantwortung – HANSA-Nachbarschaftsfonds hat sich etabliert

22 ERLEBEN

23 Wohnanlagenfest am „Letzter Heller“

24 Kennenlernfest in Hohenfelde/ Ausfahrten „60+“ fördern Teilhabe

25 Hausnotruf erhöht Sicherheit

26 Große Mehrheit der Mitglieder empfindet Mietenentwicklung bei der HANSA als fair

28 Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“: großer Vertrauensbeweis

30 ERFÜLLEN

31 Bericht des Aufsichtsrats: Mitgliederinteressen im Fokus – Wohnungsmarkt im Blick

34 LAGEBERICHT 2016

42 JAHRESABSCHLUSS 2016

53 WOHNUNGSBESTAND

54 IMPRESSUM

Gemeinsam

Erkennen

Das Jahr 2016 war geprägt von der ersten Befragung aller mit Wohnraum versorgten HANSA-Mitglieder, der Vorbereitung zur Vertreterwahl und erneut erheblichen Investitionen in den Wohnungsbestand. Die HANSA-Vorstände Jana Kilian und Dirk Hinzpeter erklären die strategische Bedeutung.

1

UNSERE MITGLIEDER HABEN SEHR KONKRET ZUM AUSDRUCK GEBRACHT, WAS SIE SICH WÜNSCHEN.

Die HANSA Baugenossenschaft führt in regelmäßigen Abständen eine Befragung ihrer Mitglieder durch. Hieraus gewinnt sie wertvolle Erkenntnisse über die Zufriedenheit mit den Dienstleistungen, die sie erbringt. Zugleich ermittelt sie so Bedarfe, die sie – etwa für Baumaßnahmen – bei ihren Planungen berücksichtigen kann. In der Vergangenheit hatte die HANSA dafür einen repräsentativen Querschnitt von 15 Prozent ihrer Mitglieder befragt.

Um genauer zu erfahren, welche Themen die große Mehrheit der Mitglieder bewegen, wurde das Procedere im vergangenen Jahr geändert. „Wir haben erstmals eine Vollbefragung durchgeführt“, erklärt HANSA-Vorstand Jana Kilian. Konkret wurden rund 9.500 Mitglieder angeschrieben und um Rückmeldung gebeten. Mehr als die Hälfte der Befragten nahm die Gelegenheit wahr.

„Unsere Mitglieder haben uns zum Teil sehr detailliert geantwortet und ganz konkret zum Ausdruck gebracht, wie sie ihre Genossenschaft bewerten“, resümiert Kilian. Auf der Basis einer umfassenden Auswertung werde die HANSA die Anregungen ebenso konkret und bedarfsgerecht umsetzen. „Eine wichtige Botschaft ist, dass die Mitglieder mit uns als Genossenschaft zufrieden sind. Rund 98 Prozent der Mitglieder würden uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen“, betont HANSA-Vorstand Dirk Hinzpeter.

In hohem Maße sensibilisiert sei eine große Zahl der Befragten jedoch hinsichtlich ihres Sicherheitsempfindens, so Hinzpeter. Dem wird die HANSA Rechnung tragen. „Wir werden am Thema Sicherheit arbeiten und konkrete Maßnahmen anbieten, über die wir die Mitglieder in den nächsten Monaten informieren.“

Die HANSA-Mitglieder sind mit ihrer Genossenschaft insgesamt sehr zufrieden und fühlen sich gut aufgehoben.

2

VOR ALLEM DIE INVESTITIONEN IN UNSEREN BESTAND SICHERN GUTE NACHBARSCHAFTEN.

Neue Quartiere zu erschließen, um angesichts weiter steigender Nachfrage möglichst vielen Zielgruppen in der Hansestadt bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, ist für uns als Baugenossenschaft eine Verpflichtung. „Mindestens ebenso wichtig ist uns aber, dass wir unseren Bestand pflegen und an die sich wandelnden Ansprüche anpassen", betont HANSA-Vorstand Dirk Hinzpeter.

Die HANSA Baugenossenschaft hat dafür in der Vergangenheit überdurchschnittlich große Summen bereitgestellt und wird dies auch in Zukunft tun. Denn allein moderne und für alle Mietergruppen adäquate Quartiere mit fairen Mieten bilden die Basis für eine hohe Mitgliederzufriedenheit. Zugleich gewährleisten sie das Entstehen und den Erhalt intakter Nachbarschaften. Die jüngste Mitgliederbefragung wird uns hierzu weitere wertvolle Erkenntnisse liefern.

Aber nicht nur mit regelmäßigen Investitionen in den Wohnungsbestand, sondern auch bei Neubauten achtet die HANSA darauf, Angebote für Alt und Jung, für Singles, Paare und Familien zu schaffen. Beispielhaft dafür steht das „Parkquartier Hohenfelde", das Mitte vergangenen Jahres bezugsfertig wurde, aber auch die 2013 errichtete Wohnanlage „Lämmersieth 90" in Barmbek-Nord. So bilden sich Gemeinschaften aus, die sich engagieren und für aktive Nachbarschaften sorgen.

Bestandspflege und Bestandsausbau bleiben für die HANSA zwei Seiten einer Medaille. Letzteres nicht zuletzt deshalb, weil Neubauten „auch jüngere Menschen und neue Mitglieder" anziehen, so HANSA-Vorstand Jana Kilian. Neu entstehende Wohnungen werden jeweils ungefähr zur Hälfte von Bestandsmitgliedern und von neuen Mitgliedern nachgefragt. Hinzpeter: „Wir begrüßen dies ausdrücklich, tragen wir doch so dazu bei, dass sich die Genossenschaft nicht als ‚geschlossene Veranstaltung' präsentiert, sondern als durchaus offene Gemeinschaft. Wir sondieren fortlaufend den Grundstücksmarkt, insbesondere mit Blick auf Flächen, die von der Stadt angeboten werden – wie beim künftigen ‚Pergolenviertel' in Winterhude."

Familien im Fokus

Sowohl bei Investitionen in den Wohnungsbestand als auch bei der Entwicklung und Erschließung neuer Quartiere setzt die HANSA Baugenossenschaft stark auf Familien. Sie sieht sich in der gesellschaftlichen Verantwortung, für diese Zielgruppe urbanes Wohnen in einem guten Umfeld zu ermöglichen. Als Bindeglied zwischen den Generationen übernehmen Familien zudem eine wichtige Funktion bei Aufbau und Sicherung intakter Nachbarschaften in den Quartieren.

3

WIR MÖCHTEN VOR ALLEM JÜNGERE MITGLIEDER ZU EINER AKTIVEN MITARBEIT BEWEGEN.

Um als aktive Gemeinschaft fortzubestehen, muss die HANSA Baugenossenschaft gerade für jüngere und mittlere Altersgruppen attraktiv bleiben. „Vor diesem Hintergrund hatten wir etwa sehr genau abgewogen, mit welchen Aktivitäten wir unser 90. Jubiläum begleiten", verdeutlicht HANSA-Vorstand Jana Kilian. Als Beispiel nennt sie die Reihe „Kultur vor der Haustür".

Diese strategische Überlegung hat die HANSA im Jahr 2016 auch bei der Vorbereitung zur diesjährigen Vertreterwahl geleitet. Und es ist ihr gelungen, über eine moderne Ansprache insbesondere auch die 25- bis 55-jährigen Mitglieder zu adressieren und zu motivieren, sich als Kandidaten aufstellen zu lassen.

„Gerade weil wir eine Genossenschaft für alle Mitglieder sein möchten und nicht nur für eine bestimmte Altersgruppe, ist es wichtig, dass auch ihre Vertreter das ganze Spektrum der Mitgliederschaft abbilden", betont HANSA-Vorstand Kilian. Nur wenn hier auch jüngere und mittlere Jahrgänge artikulierten, was sie bewege, könne die HANSA auf deren Belange eingehen.

Im Vorfeld der Vertreterwahl hatten Kilian und ihr Vorstandskollege Dirk Hinzpeter auf zahlreichen Veranstaltungen für ein Engagement in der Genossenschaft geworben. Kandidaten, die nicht zum Vertreter gewählt worden seien, sollte dies nicht entmutigen, sagt HANSA-Vorstand Kilian: „Wir bauen über dieses Amt hinaus auf die Unterstützung unserer Mitglieder, zum Beispiel durch ein ehrenamtliches Engagement in den Quartieren."

„Die HANSA ist kein Verwaltungsapparat, sondern eine Genossenschaft mit Herz und Seele. Wir fühlen uns mit allen Anliegen durch die Mitarbeiter ernst genommen."

Johanna Lorenz, seit 2014 HANSA-Mitglied. Sie und ihr Mann leben mit dem dreieinhalbjährigen Sohn und der 15 Monate alten Tochter im Quartier Horn-Geest.

Gemeinsam

Erfahren

Die HANSA hat 2016 erstmals in einer Vollbefragung rund 9.500 wohnende Mitglieder schriftlich gebeten, ihre persönliche Wohnsituation einzuschätzen und die angebotenen Dienstleistungen sowie den Service durch die Mitarbeiter zu bewerten.

UMFASSENDE BESTANDSAUFNAHME FÜR EINE HOHE MITGLIEDERZUFRIEDENHEIT

Das Bessere ist des Guten Feind – mit diesem Anspruch wandte sich die HANSA im Jahr 2016 erneut an ihre Mitglieder. Die Befragung sollte aufzeigen, wie die Mitglieder ihre Genossenschaft bewerten.

Wie schätzen Sie Ihre eigene Wohnsituation und die Situation in Ihrem Wohnumfeld ein? Wie beurteilen Sie den Kontakt mit der HANSA, deren Kommunikation und die Reaktion der Mitarbeiter auf Ihre Anliegen? Was ist Ihnen zukünftig in Ihrem Quartier wichtig? Diese und zahlreiche weitere Fragen bildeten im vergangenen Jahr das Fundament für die erste Vollbefragung der Genossenschaft.

Rund 9.500 mit Wohnraum versorgte von ihren insgesamt mehr als 13.000 Mitgliedern hatte die HANSA im Spätsommer 2016 angeschrieben, also solche, die Anteile halten und auch Mieter in einem Quartier sind. Zuvor hatten der Mieter-Service und die Führungskräfte für die schwedische Firma AktivBo Datensätze zur Ergänzung eines Standard-Fragebogens aufbereitet.

Bisher hatte sich die HANSA bei den regelmäßig durchgeführten Erhebungen auf einen repräsentativen Ausschnitt von 15 Prozent beschränkt und telefonische Interviews geführt. Die nun erstmals schriftliche Vollbefragung sollte ein noch detaillierteres Bild über Bedürfnisse und Erwartungen der Mitglieder liefern.

Zwar übernehmen die Hauswarte in den HANSA-Quartieren als direktes Bindeglied zu den Mitgliedern in diesem Zusammenhang eine wichtige Funktion. Im Alltag ist es jedoch nicht jedem Mitglied möglich, sich spontan mit einem Anliegen an den Verantwortlichen vor Ort oder auch an die Mitarbeiter in der HANSA-Zentrale zu wenden. Und gerade Mitglieder, die im Großen und Ganzen mit ihrer Genossenschaft zufrieden sind, melden sich eher selten.

Mit der Vollbefragung hatten alle Mitglieder die Möglichkeit, sich zu artikulieren – bei über 4.900 Rückmeldungen nahm mehr als jeder Zweite diese Gelegenheit wahr. Die HANSA ist bereits intensiv damit befasst, die Erkenntnisse aufzuschlüsseln und in entsprechende Maßnahmen zu übersetzen. Mit Aushängen in Treppenhäusern und fortlaufend in der Zeitschrift „bei uns" werden die Mitglieder über die geplanten Maßnahmen informiert.

Die HANSA möchte sich nicht auf den Ergebnissen ausruhen, sondern betrachtet vor allem die kritischen Bewertungen und will an diesen Stellen besser werden.

RUND
9.500
WOHNENDE MITGLIEDER WURDEN BEFRAGT.

Datenschutz hat Priorität:

Zwischen August und Oktober 2016 hatte die HANSA Baugenossenschaft alle Mitglieder schriftlich gebeten, ihre Wohnsituation sowie die Qualität der Arbeit der Genossenschaft zu bewerten. Über ein spezielles Analyse-Verfahren wurden die anonymisierten Antworten nach ihrer grundsätzlichen Bedeutung gewichtet. Bei Hauseingängen mit weniger als fünf Rückläufen verzichtete die HANSA auf die Auswertung, um auszuschließen, dass Rückschlüsse auf einzelne Mieter gezogen werden können.

AUFWENDIGES PROCEDERE, WICHTIGE ERKENNTNISSE – UND EIN KLARER AUFTRAG

Eine Mitgliedervollbefragung bindet nicht nur mit der Vorbereitung und Durchführung der Erhebung, sondern auch bei Auswertung und Umsetzung der Rückmeldungen erhebliche Ressourcen. Drei Querschnittsthemen geben der HANSA nun den Handlungsrahmen vor.

Die Genossenschaft steht auf einem guten Fundament, mit starker Unterstützung und einem breiten Rückhalt durch ihre Mitglieder. Dies auch deshalb, weil sie ihre Mitglieder ernst nimmt und ihnen auf Augenhöhe begegnet. Doch Bedürfnisse wandeln sich und mit ihnen die Erwartungen, die die Mitglieder an ihre HANSA stellen.

Der Aufwand, den die Genossenschaft betreibt, um diese Ansprüche zu ermitteln, ist insbesondere mit Blick auf die erstmals durchgeführte Vollbefragung immens. So hatte die HANSA-Unternehmenskommunikation die wohnenden Mitglieder im Vorfeld zunächst umfassend über das Vorhaben informiert und zu einer möglichst regen Beteiligung motiviert. Anschließend wurden rund 9.500 Fragebögen verschickt.

Um ein authentisches Bild zwischen Fremdeinschätzung und Selbsteinschätzung zu erhalten, haben parallel auch alle HANSA-Mitarbeiter einen Fragebogen ausgefüllt. Zeitgleich schulte AktivBo, die die Umfrage begleitete, die HANSA-Mitarbeiter aus der Kommunikation und dem Mieter-Service, Bestandstechniker und Hauswarte in einem Analyse-Tool. Dieses versetzte die Genossenschaft in die Lage, die gewonnenen Daten zunächst auszuwerten, zu gewichten und dann zu einem Maßnahmenplan zu verdichten.

Eine wichtige Botschaft war aus der Vollbefragung frühzeitig herauszulesen: Die wohnenden HANSA-Mitglieder sind mit ihrer Genossenschaft alles in allem überaus zufrieden. 96 Prozent fühlen sich in ihren vier Wänden sehr wohl und sogar rund 98 Prozent würden die HANSA Freunden und Bekannten empfehlen.

„Die HANSA ermöglicht uns großzügiges und familienfreundliches Wohnen inklusive angenehmer Nachbarschaft und kindgerechter Außenanlagen.“

Johanna Lorenz, seit 2014 HANSA-Mitglied. Sie und ihr Mann leben mit dem dreieinhalbjährigen Sohn und der 15 Monate alten Tochter im Quartier Horn-Geest.

Eine weiter gehende Analyse förderte zudem zukünftige Handlungsfelder zutage. Auf dieser Grundlage hat die HANSA in einem Workshop-Verfahren mit vier Gruppen einen Maßnahmenplan entwickelt. Leitgedanke dabei war, für jede Verwaltungseinheit mindestens eine Verbesserungsmaßnahme festzulegen. Kleinere Maßnahmen wurden bereits in Angriff genommen, größere Vorhaben müssen zum Teil erst im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden, bevor sie die HANSA umsetzen kann.

„Aus der ersten schriftlichen Vollbefragung ihrer versorgten Mitglieder hat die HANSA drei Querschnittsthemen gewonnen, die sich durch die gesamte Genossenschaft ziehen“, sagt Sabine Rothkirch, Leiterin des HANSA-Mieter-Service. Diese lassen sich wie folgt fassen:

„Die HANSA als verlässlichen, preisstabilen Vermieter mit stets lösungsorientierten Ansprechpartnern zu haben, ist ein sehr gutes und beruhigendes Gefühl!“

André Braukmann, frisch gewählter Mitgliedervertreter im Wahlbezirk Behnstraße und seit 2006 HANSA-Mitglied

1

Aufklärung: Das Gros der Mitglieder wünscht sich mehr und regelmäßigere Informationen darüber, was in ihren Quartieren passiert. Die HANSA versteht dies als Verpflichtung, noch intensiver in den Dialog mit den Mietern zu treten. Diese erwarten, frühzeitiger in geplante Maßnahmen an oder in ihrem Haus respektive der Wohnanlage eingebunden zu werden.

2

Sicherheit: Gegenüber der letzten Befragung im Jahr 2012 hat sich das Empfinden der Mitglieder in diesem Punkt deutlich verändert. Dies betrifft nicht nur die Einbruchsicherheit der Wohnungen, sondern schließt auch das persönliche Sicherheitsgefühl in der gesamten Wohnanlage inklusive der Kellerräume ein. Beleuchtung ist hier ein zentrales Thema.

3

Komfort: Nicht nur ältere Mieter, auch und gerade Familien bemängeln, dass es bisher zu wenige Sitzgelegenheiten in den Außenanlagen der HANSA-Quartiere gibt. Dieses Thema wird die Genossenschaft unter aktiver Einbindung der Mitgliedervertreter ebenso angehen und Zug um Zug alle Wohnanlagen mit mehr Sitzbänken ausstatten.

„Die Vollbefragung hat uns sehr wichtige Erkenntnisse zu Bedürfnissen und Erwartungen unserer Mitglieder geliefert“, betont Rothkirch, „ihre Anregungen geben uns als Genossenschaft den Handlungsrahmen für die kommenden Jahre vor.“

VERTRETER WAHL 2017

UM DIE MAXIMAL
161
VERTRETERPLÄTZE
BEWARBEN SICH
196
KANDIDATEN.

BEI STOLZEN
74,47 % LAG DIE WAHLBETEILIGUNG IM BEZIRK RITTERSTRASSE.

IN
32
WAHLBÜROS
WURDEN DIE
49
WAHLBEZIRKE
AUSGEZÄHLT.

46 % DER NEUEN KANDIDATEN LAGEN IN DER ALTERSGRUPPE ZWISCHEN **29** UND **50** JAHREN.

„Die Genossenschaft gehört uns Mitgliedern. Als Vertreter trage ich aktiv dazu bei, dass unsere Interessen gewahrt werden!“

Claudia Pals, HANSA

WAHL DER MITGLIEDERVERTRETER ALS AUSDRUCK GELEBTER DEMOKRATIE INNERHALB DER GENOSSENSCHAFT

Ende März 2017 haben die HANSA-Mitglieder ihre Vertreter für die kommenden fünf Jahre gewählt. Dem vorausgegangen waren zwölf Monate intensiver Vorbereitung.

Die Wahl der Vertreter in die Vertreterversammlung ist eines der zentralen Ereignisse innerhalb der Genossenschaft. Mit der Beteiligung macht jedes Mitglied von seinem demokratischen Recht Gebrauch, die Geschicke der HANSA aktiv zu begleiten. Der Einzelne übernimmt damit Verantwortung für die Gemeinschaft und für sein Wohnumfeld. Ohne dieses Engagement funktioniert eine Genossenschaft nicht; die Vertreterversammlung ist ihr wichtigstes Organ.

Bis zum 23. März 2017 waren alle Mitglieder aufgerufen, ihre Stimme abzugeben. Wir freuen uns, die Beteiligung gegen den Trend im Vergleich zur Vertreterwahl vor fünf Jahren um einen Prozentpunkt auf fast 29 Prozent angehoben zu haben. In einzelnen der 49 Wahlbezirke fiel die Beteiligung mit bis zu 75 Prozent deutlich höher aus.

Begonnen hatten die Vorbereitungen zur Wahl am 13. Juni 2016 in der Vertreterversammlung mit der Wahl des neunköpfigen Wahlvorstands. Er setzte sich zusammen aus fünf Vertretern, zwei Mitgliedern des Aufsichtsrats und den beiden HANSA-Vorständen.

Für die Auszählung der Stimmen am 1. April 2017 hatte die HANSA in der Zentrale 32 Wahlbüros eingerichtet. Im Ergebnis wurden 145 Vertreter sowie 43 Ersatzvertreter gewählt. Nach Ablauf der Frist zur Annahmeerklärung hat die HANSA alle Mitglieder darüber informiert, wer aus welchem Quartier gewählt wurde. Die fünfjährige Amtsperiode der neuen Vertreter beginnt am 12. Juni 2017, nach Beendigung der Vertreterversammlung.

Im Vorfeld der Wahl hatte die HANSA mit einer Kampagne intensiv um das Engagement vor allem unterer Altersgruppen geworben. Und tatsächlich ist es der Genossenschaft gelungen, mehr jüngere Mitglieder für das Amt des Vertreters zu begeistern. Im Vergleich zur Wahl 2012 waren die Kandidaten diesmal im Schnitt zehn Jahre jünger. Knapp die Hälfte der neuen Bewerber lag zwischen 29 und 50 Jahren. Bei der Wahl vor fünf Jahren waren es unter den gewählten Vertretern in dieser Altersgruppe lediglich 15 Prozent. Das Ergebnis ist Ausdruck dafür, dass die HANSA mit ihrer genossenschaftlichen Idee der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung modern und zukunftsfähig bleibt. Dabei baut sie auch weiterhin auf die Erfahrung und das Engagement ihrer älteren Mitglieder.

Breite Unterstützung:

Damit die Vertreter ihr Amt im „Parlament der Genossenschaft“ angemessen ausüben können, sind sie auf eine möglichst breite Unterstützung durch die Mitglieder angewiesen. Auf Basis einer leicht gestiegenen Gesamtwahlbeteiligung ragten mehrere Bezirke bei der Vertreterwahl 2017 heraus. So lag die Quote in der Ritterstraße bei 74,5 Prozent, gefolgt vom Ladenbeker Weg (66 Prozent) und dem Hammer Steindamm (fast 59 Prozent).

Gemeinsam

Erschaffen

Als modern aufgestellte Genossenschaft fühlt sich die HANSA gleichzeitig der Tradition verpflichtet. Die Investition in bestehende Werte ist neben der Erschließung neuer Quartiere eine zentrale Aufgabe.

Backstein – Werkstoff der Zukunft

Gerade in Hamburg spielt der Backstein eine besondere Rolle, und das aus gutem Grund: Seine Eigenschaften sind bestechend. Das hiesige Klima kann dem wertigen Stein nichts anhaben. Selbst nach fast 100 Jahren ist eine Sanierung möglich, wie das Quartier „Forsthof" belegt. In diesem Zeitraum altert die Backsteinfassade mit Anstand. Sie benötigt weder regelmäßige Anstriche noch kostenträchtige Erneuerungen. In der Anschaffung hat Backstein seinen Preis, aber bei guter Verarbeitung und Qualität dankt es dieser Werkstoff mit langfristig unbezahlbaren Vorteilen. Aus Sicht der HANSA ist der Backstein noch immer das Fassadenmaterial der Zukunft für nachhaltige Architektur und Bauvorhaben, die das Ziel haben, über längere Zeit das Stadtbild, die Quartiere und die Nachbarschaften positiv zu prägen.

FASSADENSANIERUNG DER WOHNANLAGE „FORSTHOF" FÖRDERTE ÜBERRASCHENDES ZUTAGE

Barmbek war bis in die 1860er-Jahre ein Dorf mit bewirtschafteten Höfen innerhalb einer Feldmark, die in etwa den heutigen Grenzen der Stadtteile Barmbek-Süd und -Nord sowie Dulsberg entspricht. Um 1894 wurde Barmbek ein Stadtteil Hamburgs.

In Barmbek-Nord, zwischen Meister-Francke-Straße und Prechtsweg, Meister-Bertram-Straße und Manstadtsweg, unterhält die HANSA ein denkmalgeschütztes Quartier mit 152 Wohnungen. Gut 230 Mieter leben in dem Ensemble aus mehreren Backsteinblöcken, das zwischen 1926 und 1928 entstand und – nach einer Teilzerstörung im Zweiten Weltkrieg – 1949 wieder aufgebaut wurde. Die auch als „Forsthof" bekannte Wohnanlage ist um einen idyllischen Innenhof gruppiert, mit Anschluss an eine bestens entwickelte Infrastruktur.

Regelmäßig investiert die HANSA in den Erhalt ihrer Wohnanlagen. Auch das Quartier in Barmbek-Nord wird fortlaufend auf den aktuellen Stand gebracht, so zwischen 2003 und 2006 mit einer Strangmodernisierung der Wohnungen und der Sanierung der Fassade im Innenhof sowie mit der obersten Geschossdeckendämmung und der Dachabdichtung in den Jahren 2011 bis 2015. Aufgrund von Schäden an der straßenseitigen Backsteinfassade wurde in der Folge eine Gesamtinstandsetzung erforderlich.

Anfang 2016 hat das Technische Bestandsmanagement der HANSA die Fassade in Zusammenarbeit mit einem Backsteinberater und dem Denkmalschutzamt Hamburg untersucht und einen blauen Fugenmörtel festgestellt. Laboranalysen einer Materialprüfanstalt bestätigten, dass im Fugenmörtel blaue Pigmente enthalten sind. Es handelt sich um eine bewusste bauzeitliche Verfugart. Alle Befunde der blau gefärbten Verfugung im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage waren eindeutig.

Deshalb sollte der nachgewiesene Farbton Ultramarinblau bei der Backsteinsanierung berücksichtigt und das ursprüngliche Gesamtbild der Fassade wieder hergestellt werden. Als Konsequenz ließ die HANSA den Farbton in den neuen Fugenmörtel einmischen und die tatsächliche Farbwirkung auf Testflächen erproben. Seit Oktober vergangenen Jahres zeigen die fertigen Flächen aus dem ersten Bauabschnitt ein frisches, ursprüngliches Fassadenbild.

Einige Backsteine mussten ersetzt werden, dafür wurden verschiedene Steinsorten wie Ziegel verwendet. Doch nicht nur durch seine Art, auch optisch ist jeder Stein einzigartig – mal rot, mal braun, mal bunt. Das führt dazu, dass jede Fassadenseite eine eigene, in sich aber stimmige Farbgebung erhält. Die Sanierung der straßenseitigen Fassadenflächen soll nach dem vierten Bauabschnitt 2019 abgeschlossen werden.

Hintergrund:

Kunst- und Kulturgüter sind wichtige Zeugnisse und Quellen der Geschichte. Um diese für künftige Generationen zu erhalten, wurden sie im Verlauf des 20. Jahrhunderts akribisch erfasst und unter die Obhut des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes gestellt. Lange achtete man bei Erhaltungs- und Konservierungsmaßnahmen aber zu wenig auf mögliche schädigende Auswirkungen. Seit den 1980er-Jahren werden deshalb materialkundliche Forschungsprojekte durchgeführt. Um diese Arbeiten und die Ergebnisse für die Praxis nutzbar zu machen, wurde 1997 das auch am Forsthof eingesetzte Norddeutsche Zentrum für Materialkunde von Kulturgut ZMK e. V. gegründet. Es arbeitet länderübergreifend und betreibt eine wissenschaftliche Einrichtung in Hannover.

GERINGERE ENERGIEKOSTEN, GESTEIGERTE WOHNQUALITÄT, GEFESTIGTE NACHBARSCHAFT

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Quartier Korachstraße sind weitgehend abgeschlossen. Parallel hat sich der neue Nachbarschaftstreff etabliert – und mit der Boulebahn ein neues Angebot.

In neuem Gewand: In enger Abstimmung mit den Mietern hat die HANSA das in die Jahre gekommene Quartier Korachstraße aufwendig modernisiert. Dies schloss die komplette Sanierung der Fassade ein.

Die im Herbst 2015 begonnene Modernisierung betraf zunächst die beiden Häuser in der Korachstraße 10 a und b. Die HANSA verband damit das Ziel, bis zu 45 der insgesamt 77 Wohnungen sowie den Zugang zum 1965 errichteten Gebäude barrierefrei auszulegen. Zugleich sollten die Energiekosten für die Mieter durch eine Dämmung der Gebäudehülle einschließlich Dach- und Kellerdecke nachhaltig gesenkt werden.

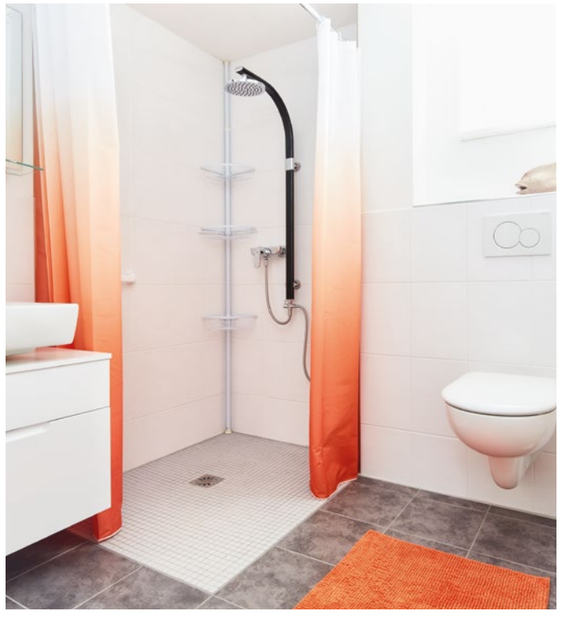
Um die alte Backsteinoptik zu erhalten, wurde die Westfassade bis auf die geschützten Laubengänge mit Klinkerriemchen versehen, für Nord- und Südgiebel ließ die HANSA eine Vollsteinvorsatzschale erstellen. Zudem erhielt der gesamte Komplex neue Fenster und Wohnungseingangstüren. Für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen sorgt jetzt ein größerer Außenaufzug, der an das vorhandene Treppenhaus angebaut wurde.

Auch die Mehrzahl der Wohnungen ist nach dem Umbau barrierefrei ausgelegt, etwa in Form ebenerdiger Duschen oder breiterer Badezimmer- und Balkontüren. Teil des Pakets war auch die Anpassung der Balkonbeläge für einen barrierefreien Übergang. Für die Zeit der Badsanierung stellte die HANSA den betroffenen Mietern möblierte Ausweichwohnungen zur Verfügung. Abschließend wurde in diesem Frühjahr die Außenanlage erneuert.

Insgesamt beläuft sich das Investitionsvolumen auf 5,4 Millionen Euro. Es konnten Mittel der Investitions- und Förderbank in Anspruch genommen werden. Dies hat zur Folge, dass die mit der Aufwertung des Quartiers nötigen Mietanpassungen moderat ausfallen. Hinzu kommt der positive Aspekt der energetischen Sanierung, der zu einer Heizkosteneinsparung beiträgt. Aber auch die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs trägt nachhaltig zur Steigerung der Wohnqualität und zur Stärkung der Gemeinschaft bei. Der bereits vierte Nachbarschaftstreff in einem HANSA-Quartier startete Anfang 2016.

Überwiegend barrierefrei: Die Mehrzahl der Wohnungen ist nach dem Umbau barrierefrei ausgelegt, etwa in Gestalt breiterer Badezimmertüren und ebenerdiger Duschen. Für die Zeit der Badsanierung stellte die HANSA den betroffenen Mietern möblierte Ausweichwohnungen zur Verfügung. Teil des Maßnahmenpakets war zudem die Verbreiterung der Balkontüren.

Das Einweihungsfest im Mai vergangenen Jahres verzeichnete rund 150 Teilnehmer. Im Frühjahr wurde die Außenanlage um eine Boulebahn erweitert. Bald wird Ute Bockelmann, verantwortlich für das Quartiers- und Freiwilligenmanagement, mit dem ehemaligen Deutschen Boule-Meister Torsten Priez einen Boule-Treff initiieren. Mieter können die Boule-Kugeln beim Hauswart ausleihen.



Gunar Menzel, Leitung HANSA-Bestandstechnik

Welche Summen hat die HANSA im Jahr 2016 in ihren Bestand investiert?

Gunar Menzel: Im Bereich Instandhaltung und Modernisierung waren es – ohne das Quartier Korachstraße – etwa 15 Millionen Euro. Hierunter fallen Materialkosten und Versicherungsschäden, kleinere Reparaturarbeiten in den Wohnungen und Wohnanlagen, komplette Modernisierungen im Leerstand und in bewohnten Einheiten sowie die geplanten Maßnahmen laut Wirtschaftsplan. Sie bilden mit rund 50 Prozent den größten Block. Darüber hinaus haben die HANSA-Mitarbeiter in unseren drei Regiebetrieben Maler, Haustechnik und Gärtner rund 20.000 Arbeitsstunden für die Instandhaltung in unseren Wohnanlagen geleistet.

Welche Ziele stehen hinter den Investitionen, was haben die Mitglieder davon?

Gunar Menzel: Wir möchten, dass sich unsere Mitglieder in ihren Wohnungen und den Quartieren wohlfühlen. Die Modernisierung von Aufzugsanlagen oder eine barrierefreie Umgestaltung der Einheiten heben nicht nur die Wohnqualität. Beides ist oft entscheidend für einen Verbleib der Mitglieder in ihren Wohnungen auch im höheren Alter.

Steigen mit einer solchen Aufwertung nicht auch die Mieten in den Quartieren?

Gunar Menzel: Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sind manchmal unumgänglich, etwa bei geplanten energetischen Maßnahmen. Solche Maßnahmen müssen jedoch auch wirtschaftlich sinnvoll sein. Bei Dachdämmung, Erneuerung der Fenster oder einem hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen wird die Mieterhöhung jedoch durch künftige Einsparungen bei den Heizkosten relativiert.

INSTANDSETZUNG DER FASSADEN, ERNEUERUNG DER FENSTER, MODERNISIERUNG DER AUFZUGSANLAGEN

Jahr für Jahr investiert die HANSA erhebliche Summen in den Erhalt ihrer Quartiere – von kleineren Reparaturarbeiten bis zu umfangreichen Modernisierungen. Beispielhaft werden die fünf größten Maßnahmen in 2016 vorgestellt.

1

Das bedeutendste Projekt war die Instandsetzung der straßenseitigen Backsteinfassade in der denkmalgeschützten Wohnanlage im Manstadtsweg 9–11/Meister-Franke-Straße 31/Prechtsweg 12. Für diesen ersten Bauabschnitt plante die HANSA Kosten von rund 476.000 Euro ein. Nach aufwendigen Voruntersuchungen und Abstimmungen mit der Denkmalbehörde wurden die Mitglieder im Frühsommer 2016 informiert. Die Arbeiten fanden zwischen Anfang Juli und Ende November statt (siehe auch Seite 14).

2

Mit rund 470.000 Euro nur knapp geringer zu Buche schlug der Abschluss der bereits in 2015 begonnenen, umfassenden Modernisierung im Quartier Ritterstraße 66/ Marienthaler Straße 61. Zu den Maßnahmen zählten unter anderem Dacherneuerung samt Dämmung, die barrierefreie Auslegung der Gebäudeeingänge, die Erneuerung von Fenstern und Rollläden im Erdgeschoss sowie eine zeitgemäße Abluftanlage.

3

Im Quartier Ausschläger Allee 26–34 wurden 2016 ebenfalls die Fenster erneuert und wurde ein modernes Lüftungskonzept realisiert. Außerdem führte die HANSA verschiedene Instandsetzungsarbeiten an Balkonuntersichten und Mauerwerksfassade aus. Sie informierte die Mieter und Vertreter im Frühsommer schriftlich über die geplanten Maßnahmen, die dann von Anfang September bis Ende November umgesetzt wurden. Rund 560.000 Euro standen für das Gesamtpaket im Wirtschaftsplan.

4

Vergleichsweise günstig dazu wirken die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Wohnanlage Reimerstwiete 15/ Bei den Mühren 6/Katharinenfleet 2+4. In 2015 war der erste Bauabschnitt erfolgt; mit der Erneuerung der Fenster inklusive Realisierung eines modernen Lüftungskonzeptes fanden die Maßnahmen im Mai 2016 mit Bauabschnitt zwei ihren Abschluss. Gesamtinvestitionen: rund 250.000 Euro (davon 42.500 Euro in 2016).

5

Fast 400.000 Euro veranschlagte die HANSA für Aufzugserneuerungen samt Schachtvergrößerung und Windfangvorbau im Quartier Kaltenbergen (siehe dazu auch Seite 18). Die Arbeiten wurden in der Zeit von Anfang April bis Ende Juli des vergangenen Jahres vorgenommen.

Insgesamt hat die HANSA 2016 mehr als 30 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum Erhalt ihrer Wohnanlagen durchgeführt.

UMFASSENDE ERNEUERUNG DER AUFZUGSANLAGEN IM QUARTIER KALTENBERGEN

Die HANSA-Wohnanlage Kaltenbergen blickt auf eine erfolgreiche Quartiersentwicklung zurück. Vor allem zwischen 2007 und 2014 wurden im Rahmen der städtischen Stadtteilentwicklung viele Projekte gemeinsam mit den Bewohnern geplant und umgesetzt. Auch heute noch investiert die HANSA hier fortlaufend in den Bestand.

In 2016 wurden zwei Aufzugsanlagen im Quartier (Kaltenbergen 24, Kaltenbergen 33) vollständig modernisiert. Dies beinhaltete die Erneuerung aller Anlagenteile sowie eine Vergrößerung der Aufzugskabinen. In Kaltenbergen 24 wurden zudem eine Haltestelle auf Straßenniveau und ein neuer Windfang errichtet. Beide Aufzüge ermöglichen nunmehr den barrierefreien Zugang von der Straße zur Wohnungstür und sind zudem sogar krankentragegerecht.

Die Maßnahmen gehörten zu einem Paket von sieben Aufzugsanlagen, deren Erneuerung die HANSA gebündelt ausgeschrieben hatte. Im Quartier Kaltenbergen befanden sich beide Aufzugsanlagen bis zu ihrer Modernisierung seit mehr als 45 Jahren im Betrieb. Die Technik war überholt und Ersatzteile kaum noch zu beschaffen. Um dem steigenden Risiko längerer Aufzugsausfälle zu begegnen, entschied sich die HANSA im Sinne ihrer Mieter im Quartier für eine Kompletterneuerung.

Mehr Komfort: Die neuen Aufzüge ermöglichen einen barrierefreien Zugang von der Straße zur Wohnungstür. Die Kabinen sind nun zudem größer und krankentragegerecht.

Die Mitglieder wurden vier bis fünf Monate vor Beginn der Arbeiten über Gründe und Ziele der Maßnahmen sowie deren Dauer informiert, damit sie sich möglichst frühzeitig auf den befristeten Wegfall der Aufzüge einstellen konnten. Zur Unterstützung bot die HANSA über den Wohn-Service-Hamburg individuelle Hilfe an. Zumeist reichte eine Einkaufshilfe aus, gelegentlich wurde eine Tragehilfe durch einen Krankentransporteur organisiert. Im Ergebnis lief die Modernisierung reibungslos und im Zeitplan ab.

Aufgrund der guten Erfahrungen sollen künftige Aufzugserneuerungen möglichst wieder als Paket geplant und beauftragt werden. Für die Jahre 2017 bis 2019 bereitet die HANSA derzeit die Modernisierung von acht weiteren Aufzugsanlagen vor.

BARRIEREFREIER ZUGANG VON DER STRASSE BIS IN DIE EIGENE WOHNUNG

Seit gut zwei Jahren überprüft die HANSA ihren gesamten Wohnungsbestand unter dem Aspekt der Barrierefreiheit. Dabei arbeiten mehrere Abteilungen zusammen. Auf der Grundlage dieser Analyse werden in allen Quartieren systematisch Umbaumaßnahmen ausgeführt, wenn sie für das jeweilige Gesamtgebäude sinnvoll erscheinen. Ein aktuelles Beispiel ist die HANSA-Wohnanlage Fritzschweg 3 in Hamburg-Billstedt.

Das relativ junge Gebäude mit 18 Wohnungen wurde Ende der 1990er-Jahre errichtet. Ein Aufzug war zwar vorhanden, doch hielt dieser nicht auf Straßenniveau. Zwischen Aufzugshaltestelle und Hauseingangstür lag ein Höhenunterschied von 52 Zentimetern beziehungsweise drei Stufen. Mehrere Mieter beklagten, ihnen sei das Betreten und Verlassen des Hauses nur mit fremder Hilfe möglich, und baten die HANSA um Abhilfe.

Verbessert: Ergänzend zu den Treppenaufgängen wurde im Außenbereich eine rollstuhlgerechte Rampe erstellt. Auch die Mülltonnen sind nun für Rollstuhlfahrer gut erreichbar.

Das Gebäude wurde daraufhin untersucht, auch die Wohnungen und deren Grundrisse wurden betrachtet. Zum Abbau der Barriere im Eingangsbereich wurden mehrere Möglichkeiten geprüft. Letztlich entschied sich die HANSA für eine dauerhafte, nachhaltige Lösung. Die Umbauarbeiten begannen im Oktober 2016.

Konkret wurden die Treppenstufen des Innenbereichs nach Außen verlegt, dort wurde ergänzend eine rollstuhlgerechte Rampe erstellt. Und nach der kompletten Erneuerung des Müllstandplatzes sind die drei Tonnen nun selbst für Rollstuhlfahrer gut erreichbar.

Konkrete Hilfe für geflüchtete Familien

Während des vergangenen Jahres hat auch die HANSA Baugenossenschaft Verantwortung übernommen und zahlreiche Flüchtlingsfamilien in vielen Hamburger Stadtteilen untergebracht. Beispielhaft dafür steht die Familie Muati aus Syrien. Auf Bitten des Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreises Hamburg-Ost hatten wir die sechsköpfige Familie übergangsweise in ein leer stehendes Einfamilienhaus in der Merkenstraße einquartiert. Dieses hatte die HANSA zuvor gemeinsam mit befreundeten Handwerksunternehmen und viel persönlichem Engagement für die Muatis hergerichtet. Wie es für die Familie nach dem geplanten Abriss des Gebäudes ab Anfang 2017 weitergehen würde, war zunächst unklar. Es gelang uns jedoch, für die Muatis eine HANSA-Wohnung im Kattensteert und damit im Einzugsgebiet zu finden, wo sie bis heute wohnen und sich sehr wohl fühlen.

MEHR GESTALTUNGSSPIELRAUM, MEHR EIGENVERANTWORTUNG – HANSA-NACHBARSCHAFTSFONDS HAT SICH ETABLIERT

Für den Anfang 2016 erstmals aufgelegten Nachbarschaftsfonds zieht die HANSA eine überaus positive Bilanz. Mit 17 geförderten Projekten und Maßnahmen wurden mehr als 1.000 Mitglieder erreicht und neue Impulse für ehrenamtliches Engagement gesetzt.

Anlässlich des 90. HANSA-Jubiläums hatten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, zur Unterstützung von ehrenamtlichen Tätigkeiten und zur Stärkung von Nachbarschaften in den Quartieren einen Fonds einzurichten. Für 2016 und 2017 wurde dieser mit jährlich 30.000 Euro ausgestattet – Geld, das helfen soll, kleinere Projekte und Maßnahmen für die Gemeinschaft ungeachtet bereits bestehender Fördermaßnahmen umzusetzen.

Die Bilanz nach einem Jahr fällt durchweg positiv aus. Der HANSA-Nachbarschaftsfonds hat sich fest etabliert und trifft unter den Mitgliedern der Baugenossenschaft auf eine breite Akzeptanz. In 2016 wurden 23 Anträge zur Projektfinanzierung gestellt, 17 entschied der alle zwei Monate tagende, unabhängig arbeitende Vergabeausschuss positiv. Die HANSA übernimmt lediglich eine moderierende und beratende Funktion, hat aber kein Stimmrecht.

Insgesamt gab der Vergabeausschuss im ersten Jahr aus dem Nachbarschaftsfonds Mittel in Höhe von knapp 10.000 Euro frei. Neben Ausfahrten, Konzerten und Festen für und mit der Nachbarschaft im Quartier ist damit unter anderem anlässlich der Fußball-Europameisterschaft ein Kabel-Receiver für gemeinsame „Public-Viewing"-Abende vor einer Großbild-Leinwand finanziert worden. Mit allen geförderten Projekten wurden über 1.000 HANSA-Mitglieder erreicht.

Vorhaben, die die an eine Finanzierung aus dem Nachbarschaftsfonds gestellten Kriterien nicht erfüllten – etwa Maßnahmen zur Instandhaltung oder Projekte, für die innerhalb der HANSA eine anderweitige Förderungsmöglichkeit besteht –, wurden zur Prüfung und Bearbeitung an die zuständigen Abteilungen weitergeleitet. 2016 betraf dies zum Beispiel ein Sommerfest, die Anschaffung von Spielgeräten und die Errichtung eines Fahrradunterstandes.

Für 2017 stehen erneut 30.000 Euro bereit. Im ersten Quartal wurden bereits neun Förderanträge gestellt; schon Ende Juni dürfte die Zahl der Anträge des gesamten Vorjahres annähernd erreicht sein. „Das Konzept des HANSA-Nachbarschaftsfonds ist heute gelebte Praxis. Es setzt die gewünschten Impulse für Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung", resümiert Joachim Schirmer als Mitglied des amtierenden Vergabeausschusses.

Die meisten Anträge stellen Mitglieder aus gut funktionierenden Nachbarschaften. „Bereits aktive Ehrenamtliche haben den Fonds zur Umsetzung ihrer vielen Ideen begrüßt", erklärt Schirmer. Aber auch solche Mitglieder, die in der Genossenschaft noch nicht ehrenamtlich tätig waren, habe der Fonds aktivieren können. Für wichtiger als die Ausschöpfung des Jahresbudgets hält Schirmer daher die Dynamik, die das Angebot der HANSA auslöst.

Angesichts der erfreulichen Entwicklung hat die HANSA entschieden, den Nachbarschaftsfonds auch für die Jahre 2018 und 2019 aufzulegen. Die jährliche Fördersumme wird weiterhin 30.000 Euro betragen.

Stimmungsvoll: Mit maritimen Liedern begeisterte die Band „Hafennacht" die Konzertbesucher.

Dankbar: Für das Erntefest wurde eigens ein ausladendes Kürbisbeet angelegt.

Munter: Jochen Wiegandt unterhielt mit norddeutschem Liedgut und Humor.

Unternehmungslustig: Bei herrlichstem Sommerwetter ging es Anfang September mit dem Bus nach Waren an der Müritz – Programm und Verpflegung inklusive. Einhelliges Fazit: ein perfekter Tag!

Gesellig: Teil der Ausfahrt war eine Schiffstour über die Müritz, durch den Reekkanal und in den Kölpinsee – mit viel Zeit zum Klönen.

Schöner: In einem Quartier wurde der Stromkasten bemalt.

Vergabeausschuss

Alle zwei Jahre wählen die Vertreter aus ihren Reihen den mit maximal sieben Personen besetzten Vergabeausschuss. Er allein entscheidet über die Vergabe der Mittel aus dem Nachbarschaftsfonds. Dafür kommt das Gremium sechsmal im Jahr zusammen, um über Förderanträge und Projekte der Mitglieder zu entscheiden. Die Zusammensetzung des nächsten Vergabeausschusses wird durch Wahl im September 2017 bestimmt. Anfang 2018 wird dieser dann für erneut zwei Jahre seine Arbeit aufnehmen.

Helfend: Die Handarbeitsgruppe eines Quartiers erhielt neue Wolle.

Gemeinsam

Erleben

Ziel der HANSA ist es, dass sich ihre Mitglieder in den Quartieren wohlfühlen. Neben günstigem Wohnraum fördert sie deshalb den Aufbau stabiler Nachbarschaften und hält Angebote für alle Altersgruppen vor.

WOHNANLAGENFEST AM „LETZTER HELLER“

Unter dem Motto „Bewegung, Spiel und Begegnung!“ hat Mitgliedervertreterin Yvonne Schust Mitte September vergangenen Jahres ein Fest in ihrer Wohnanlage am „Letzter Heller“ organisiert. Ihr Anliegen war es, das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier in Hamburg-Horn zu fördern. Unterstützt wurde Schust von der HANSA, die unter anderem Tische und Bänke sowie Grills und Grillgut beisteuerte.

Ein Höhepunkt des Wohnanlagenfestes war die Spielaktion mit den Erlebnispädagogen der Initiative „Stadtfinder“. Unter ihrer Anleitung wurden die Bewohner des Quartiers zur gemeinsamen Begegnung und zu mehr Bewegung vor ihrer Haustür animiert. Kinder und ihre Eltern entwickelten neue Ideen für die Nutzung der Spielplätze und Rasenflächen in der Siedlung. Wichtig bei ihrer Arbeit ist den „Stadtfindern“ Nachhaltigkeit.

Deshalb wurden die aufgezeigten Angebote und Aktionsmöglichkeiten einfach gehalten, damit sie auch nach dem Wohnanlagenfest eigenständig weitergeführt werden können – etwa Lauf- und Wurfspiele oder Drachensteigen. Den Abschluss des Festtages bildete eine Partie Boule, an der auch HANSA-Vorstand Jana Kilian teilnahm. Mitgliedervertreterin Schust freut sich über die „vielen neuen Kontakte innerhalb des Quartiers“.

Das Wohnanlagenfest „Letzter Heller“ habe Nationalitäten und Generationen auf eine im Wortsinn spielerische Art zusammengeführt. „In Zukunft möchte ich weiterhin ein gutes nachbarschaftliches Miteinander fördern“, erklärt Schust, „und ich habe durch das Fest für dieses Vorhaben viele Mitstreiter gefunden.“

KENNENLERNFEST IN HOHENFELDE

Ende August vergangenen Jahres waren alle 101 Wohnungen im neu errichteten Parkquartier Hohenfelde bezogen. Für die HANSA Anlass, ein Kennenlernfest auszurichten. Hierfür lud sie nicht nur die Mieter aus der Hohenfelder Terrasse und dem Mühlendamm ein. Auch Vertreter der Hartwig-Hesse-Stiftung, der von ihr im Quartier betriebenen Tagespflege und der Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzerkrankte sowie Vertreter der Baugemeinschaft „Castello“ waren mit von der Partie.

Mehr als 180 Gäste nahmen an dem Kennenlernfest im September teil. Es wurde nicht nur gegrillt, gespielt und geklönt. Interessierte konnten an diesem Nachmittag auch die neue Dachterrasse im Mühlendamm 27 besichtigen. Dort hat die HANSA eine sehr attraktiv gestaltete Gemeinschaftsfläche mit großem Schachspiel und Sitzgelegenheiten geschaffen, die die Nachbarschaft als Ort der Begegnung stärken soll.

AUSFAHRTEN „60+“ FÖRDERN TEILHABE

Um speziell den älteren Jahrgängen innerhalb der Mitgliederschaft soziale Teilhabe zu ermöglichen und sie dabei zu unterstützen, Kontakte zu knüpfen und zu pflegen, organisiert die HANSA jährlich mehrere Ausfahrten. Die Busreisen führen in der Regel in die nähere Umgebung, mit maximal eineinhalb Stunden Fahrzeit.

Insgesamt hat die HANSA im Jahr 2016 acht Ausfahrten „60+“ angeboten. In den Sommermonaten ging es an vier Terminen nach Friedrichstadt, im Winter an ebenfalls vier Terminen zum Weihnachtsmarkt nach Lübeck. Weil die Reisen in der Zielgruppe äußerst beliebt und die Kapazitäten auf rund 400 Personen begrenzt sind, muss immer wieder auch das Los entscheiden. Pro Ausfahrt zahlt jedes Mitglied einen Eigenanteil von 20 Euro.

HAUSNOTRUF ERHÖHT SICHERHEIT

Direkten Kontakt zu unmittelbarer Hilfe zu bekommen, ist gerade für ältere, allein lebende Menschen unverzichtbar. Besonders bei Erkrankung oder einem Handicap müssen sie im Ernstfall schnell und unkompliziert jemanden erreichen können. Deshalb hat die HANSA ihren Mitgliedern im vergangenen Jahr ihren Hausnotruf verstärkt ans Herz gelegt. Diesen bietet die Baugenossenschaft in Kooperation mit dem ASB – Arbeiter-Samariter-Bund an.

Auf vier Veranstaltungen in verschiedenen Nachbarschaftstreffs hat der ASB das Hausnotrufgerät im vergangenen Jahr mit Funktionsweise, Bedienung und Reichweite vorgestellt. Dabei wurden auch Fragen zu anfallenden Kosten und einer möglichen Übernahme durch die Sozialträger beantwortet.

Je nach Notfallsituation informiert der ASB eine Vertrauensperson mit Schlüssel, den Hausarzt, den Rettungsdienst oder aktiviert seinen eigenen Helferdienst. Doch nicht nur für die Betroffenen, auch für ihre Angehörigen ist der Hausnotruf eine echte Hilfe. Mit diesem können sich Letztere frei machen, ohne ständig in Sorge zu sein.

Insgesamt nahmen im vergangenen Jahr 35 HANSA-Mitglieder das Angebot wahr. Wer sich bis Ende 2016 für ein solches Gerät entschied, für den übernahm die HANSA die einmalige Anschlussgebühr in Höhe von 37,84 Euro. Dieses zeitlich begrenzte Angebot hat die Genossenschaft inzwischen aufgehoben und trägt nun die Anschlussgebühr grundsätzlich – ein Impuls für andere Mitglieder, sich an das Hausnotrufsystem des ASB anzuschließen.

„Kultur vor der Haustür“ mit verändertem Konzept

Im Rahmen ihres 90. Jubiläums hatte die HANSA Baugenossenschaft im Jahr 2015 die Reihe „Kultur vor der Haustür“ ins Leben gerufen. Nach dem sehr erfolgreichen Auftakt wurde entschieden, den Zyklus als eigenständige Veranstaltungsreihe mit verändertem Konzept fortzuführen. Dafür legte die HANSA im vergangenem Jahr die Basis.

Mit Comedy, Impro-Show, Poetry Slam und einem Theaterstück umfasste das Angebot 2016 vier Events. Bei einer Eintrittsgebühr von fünf Euro pro Mitglied fanden diese an etablierten Standorten jeweils am letzten Freitag eines Monats statt. Künftig ist an einen offenen Rahmen gedacht, der die Mitglieder zu Akteuren macht, um das Miteinander zu stärken.

GROSSE MEHRHEIT DER MITGLIEDER EMPFINDET MIETENENTWICKLUNG BEI DER HANSA ALS FAIR

Die HANSA hat den satzungsgemäßen Auftrag, ihre Mitglieder mit gutem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und zugleich wirtschaftlich zu arbeiten – ein Spagat, der ihr bis heute erfolgreich gelingt.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist vorrangig ihren Mitgliedern verpflichtet, die vor allem von einer für sie im Wortsinn berechenbaren Versorgung mit Wohnraum profitieren. Gleichzeitig muss es das Ziel der Genossenschaft sein, modern und zukunftsfähig zu bleiben. Bei der Mietpreisgestaltung bewegt sie sich damit im Spannungsfeld zwischen der bei Gründung festgeschriebenen Bestimmung und dem Anspruch nachhaltiger Wirtschaftlichkeit.

In § 2 der HANSA-Satzung heißt es dazu: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere, sozial ausgewogene und verantwortbare Wohnungsversorgung. Für uns heißt das konkret, dass wir unsere Wohnungsbestände fortlaufend pflegen, instand setzen und modernisieren. Es bedeutet jedoch auch, zum langfristigen Erhalt unseres Gesamtbestandes moderaten Neubau zu betreiben.

Wohnungen nach Baujahren

1915–1949	**648**
1950–1969	**5.378**
1970–1989	**1.661**
1990–2016	**1.976**

Diese Doppelstrategie soll die HANSA dauerhaft in die Lage versetzen, Menschen aus unterschiedlichen Einkommensgruppen Wohnraum in einem – soweit möglich – zeitgemäßen Standard anzubieten. Bestandspflege und Neubau kosten jedoch viel Geld. Die nähere Betrachtung unseres Bestandes zeigt die vor uns liegende Aufgabe, denn mehr als die Hälfte der zum 31. Dezember 2016 verfügbaren 9.663 HANSA-Wohnungen wurden in den 50er- und 60er-Jahren errichtet.

Sie sind also sprichwörtlich in die Jahre gekommen. Auch bei guter laufender Pflege sind hier nach einer derart langen Zeit der Nutzung grundlegende und damit einhergehend hohe Investitionen notwendig. Andererseits steht sämtlichen Ausgabepositionen – das schließt die Investitionen in Neubauten ein – jedoch lediglich eine Einnahmeposition gegenüber: unsere Mieteinnahmen (besser: Nutzungsgebühren) aus unseren Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Pkw-Stellplätzen und Garagen.

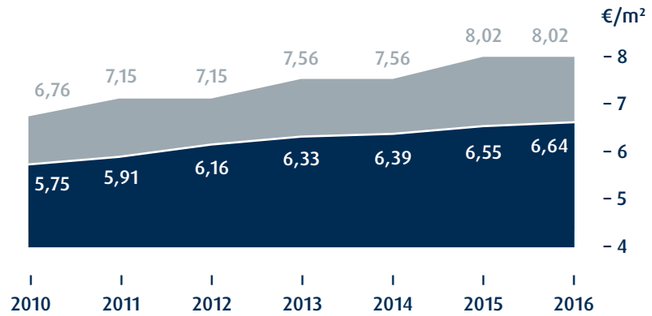
Jahr für Jahr investiert die HANSA einen signifikanten Anteil der gezahlten Mieten ihrer Mitglieder in die Instandhaltung. 2016 betrug dieser 2,71 Euro oder gut 42 Prozent der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,38 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Doch den Bestand zu erhalten und für viele weitere Jahre – verantwortbar – nutzbar zu machen, ist nur eine Herausforderung, der wir uns als Genossenschaft stellen.

Eine weitere ist, Neubau unter Bedingungen zu erstellen, die ständig neuen Anforderungen durch Gesetze und Verordnungen unterliegen, etwa durch die jüngste Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Das treibt die Baukosten deutlich nach oben – zumal in einer Stadt wie Hamburg, die aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und dem damit einhergehenden positiven Wanderungssaldo von einem Nachfrageüberhang nach Wohnraum und Bauleistungen geprägt ist.

Und weil auch das Grundstücksangebot in der Hansestadt begrenzt ist, steigen die Preise hier ebenfalls Jahr für Jahr. Sofern nicht auf eigenen Grundstücken über eine Nachverdichtung im Bestand gebaut werden kann, lassen sich neue Wohnungen in Hamburg unter Aufrechterhaltung guter Bau- und Wohnstandards kaum noch zu vertretbaren Mietpreisen erstellen.

Nur unter Inanspruchnahme erheblicher öffentlicher Mittel der Investitions- und Förderbank Hamburg können in der Hansestadt Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von derzeit 6,40 Euro respektive 8,50 Euro im 1. und 2. Förderweg errichtet werden – deutlich unterhalb der Preise für frei finanzierten Wohnraum. Ihr Bezug ist jedoch mit der Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen verbunden, sodass diese Wohnungen lediglich einem Teil der Hamburger Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Trotz der vorgenannten Rahmenbedingungen und auch bei der HANSA durchgeführter, unvermeidlicher Erhöhungen bleiben die Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft fair. Dies zeigt der Vergleich der Mieten unserer frei finanzierten Wohnungen mit dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Der Mietenspiegel berücksichtigt nur Mieten ebenfalls frei finanzierter Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden.



Frei finanzierte Wohnungen:
- Mittelwert Mietenspiegel
- Durchschnittliche Miete HANSA

Diese Fakten decken sich mit der Einschätzung unserer Mitglieder, die sie auch in unserer Mitgliederbefragung zum Ausdruck brachten. Mit Blick auf die Wohnzufriedenheit hatten wir sie unter anderem konkret gefragt, ob ihre Miete in einem angemessenen Verhältnis zur eigenen Wohnung und zu unserem Service steht. 93,5 Prozent der Antwortenden bejahten dies. Nur 6,5 Prozent halten das Verhältnis für weniger oder nicht angemessen.

Dies ist ein sehr erfreuliches Ergebnis. Dennoch werden wir als HANSA auch in Zukunft nicht umhinkommen, die Nutzungsgebühren turnusmäßig zu erhöhen. Wir werden aber darauf achten, dass unsere Mitglieder weiterhin von den Vorteilen profitieren, in einer Genossenschaft zu wohnen. Und das macht sich nicht nur in einer angemessenen Nutzungsgebühr bemerkbar, sondern auch in den vielen Leistungen, die die HANSA ihren Mitgliedern anbietet.

GROSSER VERTRAUENSBEWEIS

Mit dem Projekt „HANSA 2020“ hat sich unsere Genossenschaft einem intensiven Change-Prozess unterzogen. Nun wollten wir wissen, welche Bilanz unsere Mitarbeiter ziehen.

Eine lebendige Genossenschaft muss nicht nur auf engagierte Mitglieder zählen, sondern sich auch auf Mitarbeiter stützen können, die kompetent sind, sich wohlfühlen und mit viel Herzblut zu Werke gehen. Daher haben wir vor sieben Jahren „HANSA 2020“ initiiert – ein Programm zur Prozessoptimierung, das jedoch auch unsere Unternehmenskultur auf den Prüfstand stellte. Nach viel Lob von außen für den sehr erfolgreich verlaufenen Change-Prozess war es für uns an der Zeit, auch die Innensicht über unsere Mitarbeiter einzuholen.

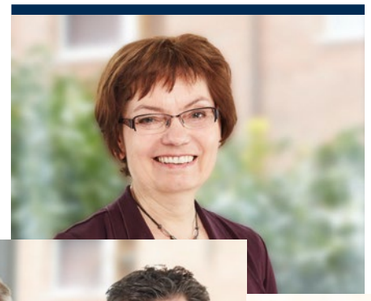
Hierfür nahm die HANSA erstmals an dem zum neunten Mal ausgetragenen Wettbewerb „Hamburgs Beste Arbeitgeber“ teil. Mittels Fragebogen sollten unsere Mitarbeiter einschätzen, wie sie die Veränderungen im Haus erleben und wie sich diese auf Themen wie Führungsqualität, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Aus- und Fortbildung oder Betriebliches Gesundheitsmanagement auswirken. Die Ergebnisse wurden von einem führenden Personaldiagnostiker und seinem Team wissenschaftlich ausgewertet.

Mit drei von möglichen fünf Sternen schnitt die HANSA sehr erfreulich ab. Besonders gut beurteilten die Mitarbeiter die eingeleitete Strategie für die kommenden Jahre. Dazu zählt die Wahrnehmung einer gelebten hohen Qualitäts- und Leistungsorientierung innerhalb der Genossenschaft. Ebenso positiv äußerten sich die Mitarbeiter zur Zusammenarbeit in den Teams und zwischen den Abteilungen sowie zu persönlicher und fachlicher Qualifikation der Führungskräfte. Zudem schätzen sie die vielfältigen Angebote zur Aus- und Fortbildung.

Eine solche Befragung soll aber auch aufzeigen, bei welchen Themen ein Unternehmen Entwicklungspotenzial hat. In unserem Fall betrifft dies den Bereich „Struktur“: Die Wertungen unserer Mitarbeiter machen deutlich, dass wir uns als Genossenschaft unter anderem in den Bereichen Hierarchie, Bürokratie und Entscheidungsprozesse noch verbessern können. Dies ist uns Ansporn und Verpflichtung für die Zukunft.

„Fast alle Mitarbeiter empfinden eine große Kundenorientierung im Unternehmen.“

Angelika Bießel, Teamleiterin HANSA-Personalwesen

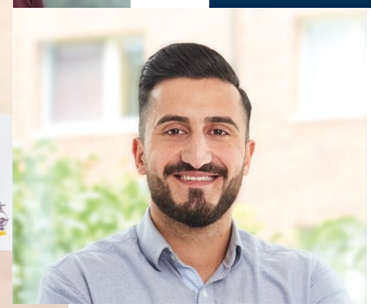


„Wir schätzen vor allem das gute Arbeitsklima innerhalb der HANSA.“

Andre Hohensee und Thomas Körlin, seit 25 Jahren in der Maler-Regie der HANSA tätig

„Ich arbeite gern bei der HANSA, weil sie die Interessen und Bedürfnisse der Belegschaft berücksichtigt.“

Ozan Mutlu, kaufmännischer Mitarbeiter im „Mein HANSA-Service“



„Interessante Projekte und Teamarbeit mit netten Kollegen sind meine Motivation.“

Marion Ebel, Projektleiterin in der Abteilung Technik und seit 14 Jahren bei der HANSA beschäftigt

„Das Motto ‚sicher und fair‘ gilt nicht nur für das Wohnen, sondern auch für das Arbeiten bei der HANSA.“

Jasmin Buchholz, Versicherungs- und Fuhrparkmanagement und seit 27 Jahren bei der HANSA beschäftigt

Breite Förderung:

Aus- und Fortbildung haben innerhalb der HANSA einen hohen Stellenwert. 2016 wurden 67 Mitarbeiter und damit mehr als jeder Zweite geschult. Die Inhalte reichten von der Gesprächsführung für Teamleitungen über fachspezifische Schulungen zu rechtlichen Themen bis zu Workshops zur weiteren Führungskräfteentwicklung. Ein Azubi freute sich über die Teilnahme an der „Lerninsel“, einem einwöchigen Sommercamp, das kreative Potenziale wecken und fördern soll. Zudem nahmen zwei Mitarbeiterinnen am „Young Leader Network“ teil, an einem Programm des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für den jungen Führungsnachwuchs.

Gemeinsam

Erfüllen

In einem unverändert schwierigen, von hoher Nachfrage nach Wohnraum geprägten Marktumfeld hat sich die HANSA bestens behauptet. Der Aufsichtsrat hat die Initiativen und Anstrengungen des Vorstands unterstützt.

MITGLIEDERINTERESSEN IM FOKUS – WOHNUNGSMARKT IM BLICK

Der Wohnungsmarkt in Hamburg war auch im Jahr 2016 von hoher Nachfrage nach Wohnraum bei weiterhin knappem Angebot geprägt. Die politischen Entscheider in der Stadt wie auch in den Bezirken haben ihre Anstrengungen verstärkt, diese angespannte Situation durch die Bereitstellung zusätzlicher Flächen zu verbessern. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll den Preisdruck im Mietwohnungsmarkt senken.

Der HANSA ist es gelungen, ihren guten Ruf als fairer Partner bei der städtebaulichen Entwicklung zu festigen. Als Baugenossenschaft steht die HANSA zu ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mitglieder und für die Stadt. Der Aufsichtsrat hat viele Initiativen und Anstrengungen zum Erwerb neuer Grundstücke unterstützt. Im Jahresverlauf 2016 stieg so die Zahl der in Planung und in Bau befindlichen Projekte deutlich.

Die Genossenschaft ist für die Bewältigung der anspruchsvollen Aufgaben beim Neubau und bei der Weiterführung von Entwicklungsprojekten in großen Wohnquartieren gut aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand notwendige Entwicklungen und Veränderungen innerhalb des Unternehmens begleitet. Im Jahr 2016 hat sich deutlich gezeigt, dass die hierzu nötigen Anstrengungen zur richtigen Zeit unternommen wurden und nun Früchte tragen.

Der Aufsichtsrat hat stets großen Wert darauf gelegt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HANSA eingebunden werden und neue Chancen erhalten, ihre Stärken und Kompetenzen zum Wohle der Mitglieder voll zu entfalten.

Im Einklang mit der Satzung sieht sich der Aufsichtsrat als das von den Mitgliedervertretern in sein Amt berufene Gremium der Interessenvertretung für alle Genossenschaftsmitglieder. Er hat sich auch 2016 den zahlreichen Herausforderungen gestellt, die sich aus rasanter Baukostenentwicklung und weiter gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an modernen Wohnungsbau ergaben.

Dabei stand stets der Wille im Fokus, für die Mitglieder attraktiven und dennoch bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen und durch Modernisierungen bestehende Quartiere zeitgemäß aufzuwerten. Der Aufsichtsrat hat die hierzu nötigen Entscheidungen des Vorstands der HANSA im Sinne der Mitglieder, aber auch im Interesse wirtschaftlicher Stabilität des Unternehmens gewissenhaft begleitet und mitgetragen.

> „Der HANSA ist es gelungen, ihren guten Ruf als fairer Partner bei der städtebaulichen Entwicklung zu festigen. Als Baugenossenschaft steht sie zu ihrer sozialen Verantwortung für ihre Mitglieder und für die Stadt.“
>
> **Thomas Müller,** Vorsitzender des Aufsichtsrats der HANSA Baugenossenschaft

Ein wichtiges Instrument, mit dem sich messen lässt, ob die Arbeit der Genossenschaft und damit auch des Aufsichtsrats aus Sicht der Mitglieder auf einem guten Weg ist, stellt die Ende 2016 erneut durchgeführte Mitgliederbefragung dar. Mit deren Ergebnis wird sich auch der Aufsichtsrat in den kommenden Monaten und Jahren intensiv beschäftigen. Dabei ist das Ziel, alle von den Mitgliedern gut bewerteten Faktoren auf dem erreichten Qualitätsniveau zu halten und kritisch bewertete Elemente durch geeignete Maßnahmen zu verbessern.

Das Kontrollorgan hat sich auch 2016 vom Vorstand in zehn gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und einzelne Maßnahmen und Pro- →

jekte informieren lassen. Das Augenmerk lag dabei ebenso auf der wirtschaftlichen Entwicklung und Investitionsplanung der HANSA insgesamt wie auf wichtigen Einzelvorgängen. Ergänzend dazu hat der Aufsichtsrat im Jahr 2016 in gesonderten Sitzungen getagt.

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

Im Jahr 2017 fand turnusmäßig eine Neuwahl der Mitgliedervertreter statt. Der Aufsichtsrat verfügt über eigene Mandate im Wahlvorstand und bereitete die Wahl gemeinsam mit dem Vorstand sowie HANSA-Mitarbeitern vor.

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

Der Prüfungsausschuss hat dabei auch 2016 satzungsgemäß die Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrats und die Beschlussfassungen zu Jahresabschluss, Prüfungsbericht, allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung sowie der Entwicklung der Spareinrichtung vorbereitet und stichprobenhaft Zahlungsbelege kontrolliert.

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. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften bleibt 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.

Den vorliegenden Jahresabschluss 2016 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht des Vorstands hat der 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 2016 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für die erfolgreiche und angenehme Zusammenarbeit.

Hamburg, im April 2017
Der Vorsitzende

Thomas Müller

Intensiver Austausch: Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft sowie einzelne Maßnahmen und Projekte informieren.

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 2016

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2016 über 9.663 eigene Wohnungen, 74 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.784 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. Das entspricht einer Zunahme von 70.000 Haushalten.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2015 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten 17,6 %, 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 weiterhin die Einpersonenhaushalte mit 54,4 % dar. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 %.

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 darüber hinaus nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten. Ende 2015 verfügten 16,1 % der in Hamburg lebenden Personen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftliche 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 0,7 % so gut wie nicht vorhanden und resultieren dazu im Wesentlichen aus Modernisierungen und geplanten Quartierserneuerungen. Für die Zukunft werden gleichbleibend hohe Vermietungsquoten erwartet.

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

Die Fluktuationsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte erhöht, ist mit 7,3 % aber weiterhin als gering einzuschätzen. Gründe für eine Kündigung liegen überwiegend in einer Veränderung der Haushaltsgröße und im Generationswechsel.

Die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten betrugen 2016 im frei finanzierten Wohnungsbestand 6,64 €/qm nach 6,55 €/qm im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen 5,71 €/qm gegenüber 5,72 €/qm.

Für rund 28 % unseres Wohnungsbestandes gelten Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

Nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	49.453	**49.563**	48.806
Instandhaltungsaufwendungen	19.620	**20.710**	21.099
Zinsaufwendungen	8.086	**7.283**	7.677
Jahresüberschuss	5.274	**6.795**	6.399

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 fielen die Zinsaufwendungen – auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase – geringer aus als geplant und ermöglichten somit zusätzliche Aufwendungen für die Instandhaltung. Weiterhin wirkten sich auch Versicherungsansprüche aus dem Brand einer Gewerbeeinheit und Auflösungen von Rückstellungen positiv auf das sehr gute Jahresergebnis aus.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen wurden 20,7 Mio. € aufgewendet. Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

Instandhaltungsaufwand im Dreijahresvergleich	2016	2015	2014
Aufwand in T€	**20.710**	21.099	21.878
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	**2,71**	2,79	2,90

LAGEBERICHT 2016

Modernisierungen

Die Investitionen für nachträgliche Herstellungskosten betrugen 1,2 Mio. €. Diese entfielen auf die nahezu abgeschlossene Modernisierung von 77 Wohneinheiten in Hamburg-Lohbrügge (1,1 Mio. €) sowie auf noch nicht begonnene Modernisierungen mit insgesamt 85 Wohneinheiten (0,1 Mio. €).

Neubau

Im Stadtteil Hohenfelde ist im Berichtsjahr der zweite Bauabschnitt mit zwei Gebäuden und 77 Wohnungen, davon 33 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, sowie einer Wohngemeinschaft und einer Tagespflegeeinrichtung für demenziell erkrankte Menschen planmäßig fertiggestellt und vermietet worden. Der erste Bauabschnitt mit 24 Wohnungen wurde planmäßig bereits im Juni 2015 an die Mieter übergeben. Damit ist der Neubau in Hohenfelde abgeschlossen.

Zusammen mit einem weiteren Investor wurde im September 2015 das Grundstück „Am Grasbrookpark" in der HafenCity erworben. Der Ende 2015 begonnene Bau von 55 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren sowie einer Kindertagesstätte und Einzelhandelsflächen schreitet planmäßig voran. Das Richtfest wurde im Februar 2017 gefeiert. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant. Die Bebauung des Grundstückes wird im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vollzogen. Für die Gewerbeflächen wurde bereits im Jahr 2014 die HaRo GmbH gegründet.

An der Planung, auf der im Rahmen eines Bieterkonsortiums von der Stadt Hamburg anhand gegebenen Freifläche am Strandkai in der HafenCity ca. 80 frei finanzierte (sogenannte preisgedämpfte) Wohnungen und weitere Gewerbeeinheiten zu bauen, hat sich nichts geändert. Die weiterhin umfangreichen Abstimmungsnotwendigkeiten zwischen allen Akteuren und den Behörden führen nun zu einem voraussichtlichen Baubeginn im Herbst 2017.

Ebenfalls im Rahmen einer Bietergemeinschaft plant die Genossenschaft im Baakenhafen in der HafenCity den Bau von 23 öffentlich geförderten und ebenfalls 23 frei finanzierten Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Das Baufeld wurde der Bietergemeinschaft im September 2014 von der Stadt Hamburg anhand gegeben. Der Erwerb des Grundstückes konnte im Jahr 2016 nicht realisiert werden, ist jedoch für 2017 vorgesehen. In diesem Jahr soll auch mit dem Bau begonnen werden.

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. Dieser ist zwischenzeitlich mit Vorlage der Baugenehmigung wirksam. Nach Kaufpreiszahlung Anfang 2017 wurde die HANSA als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Mit dem Bau konnte bereits im Februar 2017 begonnen werden.

Noch im Frühjahr 2017 wurden uns im Rahmen einer Konzeptvergabe zwei weitere Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude anhand gegeben. Geplant ist die Errichtung von ca. 120 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie von weiteren Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte. Grunderwerb und Baubeginn sind für 2018 vorgesehen.

Gemeinsam mit zwei anderen Unternehmen wurde die Entwicklung eines neuen Quartiers am Öjendorfer See in Hamburg-Billstedt geplant. In einem ersten Bauabschnitt sollen ca. 112 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser für Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen entstehen. Die HANSA prüft die Option, sich in diesem Projekt mit 21 Reihenhäusern zu beteiligen.

Zusammen mit einer weiteren Genossenschaft ist die Errichtung von 8 frei finanzierten Wohneinheiten an der Lauensteinstraße in Hamburg-Barmbek geplant. Der Neubau als Baulückenschließung soll auch dem gemeinsamen Innenhof als Lärmschutz dienen. Mit der Nachverdichtung soll noch im Jahr 2017 begonnen werden.

Nach dem Brand einer Gewerbeeinheit im Dezember 2015 laufen weiterhin die Planungen für die zukünftige Bebauung eines Grundstückes in Hamburg-Wandsbek. Dabei werden unterschiedliche Nutzungskonzepte sorgfältig gegeneinander abgewogen.

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. Mit dem nun für Herbst 2017 geplanten Abriss eines Einfamilienhauses wird der bauliche Beginn der Quartiersmaßnahme festgelegt. Mit dem Neubau von 23 überwiegend barrierefreien Wohnungen soll noch im Jahr 2017 begonnen werden. Gleichzeitig wird gemäß erstelltem Konzept die nächste Großmodernisierung zur Entwicklung eines Bestandsgebäudes begonnen.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand Ende 2016 erhöhte sich geringfügig um 0,4 Mio. € auf 35,2 Mio. € gegenüber 34,8 Mio. € im Vorjahr. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 1,2 %. 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. Die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurde auf hohem Niveau fortgesetzt. Die Fertigstellung und Erstvermietung unseres Neubaus in Hohenfelde sowie der Beginn der Baumaßnahmen unseres Bauvorhabens Am Grasbrookpark in der HafenCity verliefen planmäßig. Gleichzeitig wurden unsere Neubauplanungen vorangebracht.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	368.531,9	88,0	367.468,4	89,0	1.063,5
Umlaufvermögen	50.488,0	12,0	45.365,7	11,0	5.122,3
Gesamtvermögen	419.019,9	100,0	412.834,1	100,0	6.185,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	143.629,3	34,3	136.935,5	33,2	6.693,8
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.064,1	1,7	7.040,1	1,7	24,0
langfristige Spareinlagen	31.693,6	7,5	31.315,8	7,6	377,8
langfristige Darlehen	209.804,0	50,1	209.402,5	50,7	401,5
langfristiges Fremdkapital insgesamt	248.561,7	59,3	247.758,4	60,0	803,3
kurzfristige Rückstellungen	1.661,5	0,4	1.413,9	0,3	247,6
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	25.167,4	6,0	26.726,3	6,5	–1.558,9
kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	26.828,9	6,4	28.140,2	6,8	–1.311,3
Gesamtkapital	419.019,9	100,0	412.834,1	100,0	6.185,8

LAGEBERICHT 2016

Das Anlagevermögen beträgt 88 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %.

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

Das Eigenkapital nahm um 6,7 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 6,8 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben von 1,0 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr von 1,1 Mio. € zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 33,2 % im Vorjahr auf 34,3 % Ende 2016 angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen und einen Anstieg der Spareinlagen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen und vorzeitige Rückzahlungen aus.

Die Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf gesunkene Verbindlichkeiten aus Bauleistungen zurückzuführen.

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

2.2. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2046. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,13 % nach 3,35 % 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	2016 T€	2015 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	6.795,0	6.399,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.953,9	8.784,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	24,0	−64,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	−21,6	−25,0
Cashflow nach DVFA/SG*	**15.751,3**	**15.094,6**
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	233,2	−1.276,3
Veränderung sonstiger Aktiva	128,6	−715,9
Veränderung sonstiger Passiva	−1.558,9	2.156,4
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.949,9	7.322,9
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	−120,8	−99,3
Ertragsteueraufwand	129,0	115,3
Ertragsteuerzahlungen	−114,6	−266,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**21.397,7**	**22.331,0**
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	−13,4	−53,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	−5.708,1	−12.536,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	−4.579,0	−3.680,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	33,1	36,5
Einzahlungen auf die Bausparverträge	−141,5	−141,0
Erhaltene Zinsen	30,3	50,2
Erhaltene Beteiligungserträge	99,3	106,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**−10.279,3**	**−16.217,8**
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	962,2	1.220,0
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	27.581,3	32.970,9
Planmäßige Tilgungen	−8.138,2	−7.433,6
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	−19.041,6	−25.995,4
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	617,9	608,0
Gezahlte Zinsen	−6.980,2	−7.373,1
Gezahlte Dividende	−1.063,4	−1.027,8
Veränderung langfristiger Sparmittel	377,8	−410,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**−5.684,2**	**−7.441,1**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**5.434,2**	**−1.327,9**
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.434,2	−1.327,9
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	22.752,7	24.080,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	**28.186,9**	**22.752,7**

*Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.
**Abweichend zum Anlagengitter: noch nicht fällige Zuschüsse in Höhe von 271,6 T€.

LAGEBERICHT 2016

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2016 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 5,2 Mio. €, der als Eigengeldeinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich beeinflusst durch die Ausgaben für den Neubau in Hohenfelde (2,7 Mio. €), die Modernisierung in Lohbrügge (1,1 Mio. €) und Planungskosten für zukünftige Investitionen (1,7 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen betreffen im Rahmen von Beteiligungsverhältnissen angefallene Kosten für den Neubau „Am Grasbrookpark" in der HafenCity.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Umschuldungen (18,5 Mio. €) und Valutierungen für Neubauten (9,1 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Darlehen vorzeitig mit Eigenmitteln abgelöst (0,5 Mio. €).

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

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	8.215,3	7.205,6	1.009,7
Bautätigkeit/Modernisierung	–826,8	–658,1	–168,7
Finanzergebnis	–62,8	–53,0	–9,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	–1.056,6	–689,0	–367,6
Neutrales Ergebnis	654,9	708,9	–54,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–129,0	–115,3	–13,7
Jahresüberschuss	6.795,0	6.399,1	–395,9

Die Ertragslage ist geprägt durch das gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit um 0,8 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen bei auch weiterhin niedrigen Erlösschmälerungen. Die Aufwendungen für die Instandhaltung konnten auf einem hohen Niveau fortgeführt werden.

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Durch die Inanspruchnahme von Forward-Darlehen haben wir bis Ende des Jahres 2018 keinen Prolongationsbedarf. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – 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 2017 mit einem Budget von 19,5 Mio. € planmäßig fortgeführt werden. Bei Mieterträgen von 51,0 Mio. € und kalkulierten Zinsaufwendungen von 7,1 Mio. € bei gering ansteigendem Zinsniveau rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 8,0 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Der Vorstand

Hamburg, den 19.04.2017

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2016

1. Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**47.259,12**	98.767,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	352.424.948,28		340.376.855,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.454.770,11		3.611.013,80
3. Grundstücke ohne Bauten	16.148,93		16.148,93
4. Maschinen	9.252,19		18.440,86
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.685,21		284.968,98
6. Anlagen im Bau	2.671.635,76		17.083.078,05
7. Bauvorbereitungskosten	3.036.980,25		1.380.188,69
8. Geleistete Anzahlungen	115.175,00	**362.034.595,73**	115.175,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.446.477,92		4.480.259,72
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	**6.450.029,92**	3.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**368.531.884,77**	367.468.396,58
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		**15.711.282,12**	15.453.642,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	225.923,71		216.913,57
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	120.645,34		99.126,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.669.461,26	**4.016.030,31**	4.411.112,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.186.932,76		22.752.716,89
2. Bausparguthaben	2.573.738,41	**30.760.671,17**	2.432.213,59
Bilanzsumme		**419.019.868,37**	412.834.121,88

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	654.950,00		804.010,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.778.300,00		27.678.698,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 47.850,00 €/Vorjahr: 37.102,00 €	68.200,00	**29.501.450,00**	56.500,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.175.000,00		13.475.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	98.842.221,91	**113.017.221,91**	93.852.221,91
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.639,30		4.949,38
2. Jahresüberschuss	6.794.954,40		6.399.099,53
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	−5.690.000,00	**1.110.593,70**	−5.335.000,00
Eigenkapital insgesamt		**143.629.265,61**	136.935.478,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.064.077,00		7.040.126,00
2. Steuerrückstellungen	40.000,00		25.637,50
3. Sonstige Rückstellungen	1.621.483,21	**8.725.560,21**	1.388.289,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.257.982,42		155.273.126,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.546.055,47		54.129.635,91
3. Spareinlagen	35.215.103,26		34.795.348,28
4. Erhaltene Anzahlungen	16.995.873,13		17.003.982,75
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.594,75		139.737,08
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.888.101,93		5.452.967,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 42.482,26 €/Vorjahr: 51.537,13 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Geschäftsjahr: 0,00 €/Vorjahr: 60.931,36 €	307.668,26	**266.366.379,22**	355.279,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**298.663,33**	294.512,02
Bilanzsumme		**419.019.868,37**	412.834.121,88

JAHRESABSCHLUSS 2016

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	65.379.256,16		64.393.063,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.795,49	**65.421.051,65**	18.455,57
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**257.639,84**	–153.100,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**149.738,78**	72.982,14
4. Sonstige betriebliche Erträge		**1.856.747,35**	2.204.865,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.258.280,80		31.425.553,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.950,51	**31.277.231,31**	18.339,74
Rohergebnis		**36.407.946,31**	35.092.373,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.376.660,99		6.199.850,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 533.537,13 €/Vorjahr: 370.401,55 €	1.746.299,15	**8.122.960,14**	1.526.271,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**8.953.865,42**	8.784.913,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**3.185.971,18**	2.425.413,82
9. Erträge aus Beteiligungen	120.645,34		99.126,29
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	210,00		210,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.004,51	**279.859,85**	197.337,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 300.432,74 €/Vorjahr: 299.722,26 €		**7.282.805,23**	7.676.835,50
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**128.978,11**	115.296,46
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**9.013.226,08**	8.660.466,19
15. Sonstige Steuern		**2.218.271,68**	2.261.366,66
16. Jahresüberschuss		**6.794.954,40**	6.399.099,53
17. Gewinnvortrag		**5.639,30**	4.949,38
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**5.690.000,00**	5.335.000,00
19. Bilanzgewinn		**1.110.593,70**	1.069.048,91

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben
Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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.

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ist die bisher enthaltene Zwischensumme „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit" entfallen. Stattdessen wurde das Gliederungsschema um eine neue Zwischensumme „Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" erweitert.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Die Auswirkungen werden in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen 7, sondern auf die vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt.

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 1,5 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 2016 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

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

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

Finanzanlagen wurden 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, Sonstigen Vermögensgegenstände und **Flüssige Mittel** wurden zum Nennbetrag angesetzt.

Uneinbringliche Mietforderungen werden direkt abgeschrieben. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht mehr 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.

JAHRESABSCHLUSS 2016

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

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

Es ergibt sich ein Aktivüberhang, der nicht aktiviert wurde.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5 % p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,06 % (im Vorjahr 4,00 %) zum 31.10.2016 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (3,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 604 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 einem 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					Abschreibungen						
	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen +/– €	31.12.2016 €	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen +/– €	31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.16 €	Buchwert am 31.12.15 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**679.976,60**	**13.387,50**	**0,00**	**0,00**	**693.364,10**	**581.209,50**	**64.895,48**	**0,00**	**0,00**	**646.104,98**	**47.259,12**	**98.767,10**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.548.509,06	1.151.154,16	11.542,31	19.486.723,87	568.174.844,78	207.171.653,61	8.578.242,89	0,00	0,00	215.749.896,50	352.424.948,28	340.376.855,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46	4.669.392,66	156.243,69	0,00	0,00	4.825.636,35	3.454.770,11	3.611.013,80
Grundstücke ohne Bauten	34.555,44	0,00	0,00	0,00	34.555,44	18.406,51	0,00	0,00	0,00	18.406,51	16.148,93	16.148,93
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
Maschinen	393.265,63	0,00	0,00	0,00	393.265,63	374.824,77	9.188,67	0,00	0,00	384.013,44	9.252,19	18.440,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.101.186,98	166.010,92	332.873,42	0,00	1.934.324,48	1.816.218,00	145.294,69	332.873,42	0,00	1.628.639,27	305.685,21	284.968,98
Anlagen im Bau	17.083.078,05	2.403.645,82	0,00	–16.815.088,11	2.671.635,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.671.635,76	17.083.078,05
Bauvorbereitungskosten	1.380.188,69	1.715.732,63	0,00	–58.941,07	3.036.980,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.036.980,25	1.380.188,69
Geleistete Anzahlungen	115.175,00	0,00	0,00	0,00	115.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.175,00	115.175,00
Sachanlagen gesamt	**576.984.424,35**	**5.436.543,53**	**344.415,73**	**2.612.694,69**	**584.689.246,84**	**214.098.554,59**	**8.888.969,94**	**332.873,42**	**0,00**	**222.654.651,11**	**362.034.595,73**	**362.885.869,76**
Finanzanlagen												
Beteiligungen	4.480.259,72	4.578.912,89	0,00	–2.612.694,69	6.446.477,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.446.477,92	4.480.259,72
Andere Finanzanlagen	3.500,00	52,00	0,00	0,00	3.552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.500,00
Finanzanlagen gesamt	**4.483.759,72**	**4.578.964,89**	**0,00**	**–2.612.694,69**	**6.450.029,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.450.029,92**	**4.483.759,72**
Anlagevermögen insgesamt	**582.148.160,67**	**10.028.895,92**	**344.415,73**	**0,00**	**591.832.640,86**	**214.679.764,09**	**8.953.865,42**	**332.873,42**	**0,00**	**223.300.756,09**	**368.531.884,77**	**367.468.396,58**

JAHRESABSCHLUSS 2016

Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für eine energetische Modernisierung.

Nach 24 Wohnungen im Vorjahr wurden die übrigen 77 von insgesamt 101 Neubauwohnungen und weiteren Gewerbeeinheiten in Hohenfelde in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden von **Anlagen im Bau** auf **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht. Von den Herstellungskosten wurden Baukostenzuschüsse der IFB Hamburg abgesetzt.

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

Die im Vorjahr unter den **Beteiligungen** ausgewiesenen Kosten für den Erwerb eines Grundstückes in der HafenCity wurden im Geschäftsjahr auf **Anlagen im Bau** umgebucht.

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

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betreffen Zahlungen an Unternehmen für die gemeinsame Planung und Entwicklung eines Bauvorhabens.

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	**225.923,71** (216.913,57)	**41.680,52** (25.421,10)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	**120.645,34** (99.126,29)	**0,00** (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	**3.669.461,26** (4.411.112,68)	**2.386.181,44** (2.739.446,73)
Gesamtbetrag	**4.016.030,31** (4.727.152,54)	**2.427.861,96** (2.764.867,83)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	**01.01.2016** €	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres** €	**31.12.2016** €
Gesetzliche Rücklagen	**13.475.000,00**	**700.000,00** (650.000,00)	**14.175.000,00**
Andere Ergebnisrücklagen	**93.852.221,91**	**4.990.000,00** (4.685.000,00)	**98.842.221,91**

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

- Jubiläen der Mitarbeiter ..... 452 T€
- Unterlassene Instandhaltung ..... 265 T€
- Leistungsabgrenzung ..... 233 T€
- Hausbewirtschaftung ..... 222 T€
- Verwaltungskosten u. a. ..... 191 T€
- Urlaubsabgrenzungen ..... 159 T€

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

Posten (Werte Vorjahr)	**Insgesamt** €	**davon mit einer Restlaufzeit von** unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €	**gesichert** €	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**158.257.982,42** (155.273.126,96)	**6.628.752,86** (5.924.380,75)	**26.687.722,28** (24.738.318,22)	**124.941.507,28** (124.610.427,99)	**158.257.982,42** (155.273.126,96)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**51.546.055,47** (54.129.635,91)	**1.900.633,35** (2.437.562,00)	**7.759.212,21** (7.756.522,62)	**41.886.209,91** (43.935.551,29)	**51.546.055,47** (54.129.635,91)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**16.995.873,13** (17.003.982,75)	**16.995.873,13** (17.003.982,75)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**155.594,75** (139.737,08)	**155.594,75** (139.737,08)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.888.101,93** (5.452.967,44)	**3.888.101,93** (5.452.967,44)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	**307.668,26** (355.279,96)	**307.668,26** (355.279,96)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	
Gesamtbetrag	**231.151.275,96** (232.354.730,10)	**29.876.624,28** (31.313.909,98)	**34.446.934,49** (32.494.840,84)	**166.827.717,19** (168.545.979,28)	**209.804.037,89** (209.402.762,87)	

*GPR = Grundpfandrecht

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

Die Fristigkeit der Spareinlagen gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr €	**Vorjahr** €
a) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	5.474.089,02	5.338.831,40
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	29.741.014,24	29.456.516,88
Spareinlagen insgesamt	**35.215.103,26**	**34.795.348,28**

JAHRESABSCHLUSS 2016

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhen sich durch Darlehensvalutierungen zur Finanzierung von Neubauten (9.123 T€), denen planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen (6.138 T€) mindernd gegenüberstanden. Weiterhin wurden Umschuldungen vorgenommen (18.459 T€).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** umfassen im Wesentlichen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese verminderten sich um planmäßige Tilgungen (2.031 T€) und Rückzahlungen (552 T€).

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

	31.12.2015 T€
1. Umsatzerlöse	
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**64.397.831,14**
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	**35.286,08**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**2.183.267,87**

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch 15.510 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten unter anderem 912 T€ aus Versicherungsentschädigungen; davon entfallen 262 T€ auf einen Erstattungsanspruch aus einem Brandschaden im Jahr 2015. Darüber hinaus sind 320 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 116 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten auch Kosten der Mitgliederbetreuung von 206 T€, Wertberichtigungen auf Forderungen von 148 T€ sowie Löschungs- und Grundbuchkosten von 125 T€. Darüber hinaus sind 78 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 18.359 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

E. Sonstige Angaben
Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse (Vorjahresangaben in Klammern):

Haftungsverhältnisse	€
Garantieversprechen für „Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“	**219.385,86** (201.760,37)

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

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

Finanzielle Verpflichtungen	T€
Auftragsvolumen	**1.756**
Grundstückskaufvertrag	**1.037**

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge und Drucker bzw. Kopierer mit einer Restlaufzeit von 3 bis 58 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 220 T€.

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

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	**36,75**	(36,00)	**12,25**	(11,50)
Technische Mitarbeiter	**12,25**	(11,00)	**2,00**	(2,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	**54,50**	(55,50)	**12,00**	(13,00)
Gesamt	**103,50**	(102,50)	**26,25**	(26,50)

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Mitglieder
01.01.2016	**13.126**
Zugang 2016	579
Abgang 2016	443
31.12.2016	**13.262**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **1.099.602,00 €.**

JAHRESABSCHLUSS 2016

Beteiligungen
Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR" mit 42,92 % beteiligt. Zum 31.12.2016 sind unter den Beteiligungen Kosten von 4.871 T€ aktiviert worden. Für die Gesellschaft bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Bauleistungen von 10.248 T€; davon entfällt ein Anteil von 4.399 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 Vorstands und die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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 28.03.2017 wurden 700.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 4.990.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 5.639,30 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.110.593,70 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

Dividende	**€**
4 % Dividende an die Mitglieder auf berechtigte Geschäftsguthaben	**1.104.729,92**
Vortrag auf neue Rechnung	**5.863,78**

Hamburg, den 28.03.2017

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

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

GESAMT (Stand 31.12.2016) **9.663 WOHNUNGEN**

Impressum

Redaktion
HANSA Baugenossenschaft eG
Bijan Peymani

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

Fotografie
iStock.com/JMichl: Titel
photocase.de/typogretel: S. 2
Steven Haberland: S. 2 unten, S. 11 oben, S. 17 Pt. 5, S. 21 „Helfend", S. 26
Robert Schlossnickel: S. 3–5, S. 8–9, S. 14–18, S. 23, S. 29
iStock.com/nautilus_shell_studios: S. 6
HANSA Baugenossenschaft eG: S. 11 unten, S. 21 „Schöner" & „Gesellig"
Haufe Newtimes: S. 12
Felix Matthies: S. 15 unten, S. 32–33
Hendrik Lueders: S. 19, S. 20–21 Musiker, S. 24
iStock.com/thmacx: S. 22
iStock.com/cruphoto: S. 25
iStock.com/IvonneW: S. 28
iStock.com/filipfoto: S. 30

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

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

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

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

Geschäftssitz
Hamburg

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

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

HANSA
Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49
22305 Hamburg

Tel. 040 69201-110
Fax 040 69201-140

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