

**Zusammen bauen
wir Zukunft.**

Geschäftsbericht 2021



HANSA
BAUGENOSSENSCHAFT

Kennzahlen

9.802
Wohnungen

	2021	2020
Wohnungen	9.802	9.774
Neubautätigkeiten	42,6 Mio. €	25,9 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	25,0 Mio. €	26,8 Mio. €

13.689
Mitglieder

	2021	2020
Anzahl der Sparer	1.390	1.375
Spareinlagen	34,9 Mio. €	31,0 Mio. €

	2021	2020
Bilanzsumme	508,1 Mio. €	477,5 Mio. €
Jahresüberschuss	9,4 Mio. €	7,7 Mio. €
Eigenkapital	180,8 Mio. €	171,7 Mio. €

25,0 Mio. €
Modernisierung
& Instandhaltung

	2021	2020
Mitglieder	13.689	13.547
Geschäftsguthaben	34,0 Mio. €	33,1 Mio. €
Eigenkapitalquote	35,6 %	36,0 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	73,3 Mio. €	72,1 Mio. €

34,9 Mio. €
Spareinlagen

Inhalt

4-9

Wir wollen in die Zukunft investieren.

Das Interview mit dem Vorstandsteam.

10-15

Das Wohnen in Hamburg muss bezahlbar bleiben.

Vielfältige Anforderungen erhöhen den Kostendruck.

16-17

HANSA 360 Grad – unser nächster Meilenstein.

Das Programm zur Modernisierung von Organisation und Prozessen.

18-21

Häuser werden zu Energieerzeugern.

Das klimapolitische Ziel ist formuliert. Die Wohnungswirtschaft geht voran.

22-27

„Mir gefällt die Idee, mitgestalten zu können.“

Genossenschaft lebt vom Engagement – zum Beispiel in der Vertreterversammlung.

28-33

Nachbarschaft von Beginn an geplant und gelebt.

Im Pergolenviertel verfolgt die HANSA ein besonderes Konzept für urbanes Zusammenleben.

34-41

Blick in die Quartiere.

Neubau, Modernisierung und Nachbarschaft.

42-45

Bericht des Aufsichtsrats

46-55

Lagebericht

56-66

Jahresabschluss 2021

67

Wohnungsbestand

68-69

Impressum

Wir wollen in die Zukunft investieren.



Insgesamt steht der Wohnungsmarkt unter Druck. Doch gerade in anspruchsvollen Zeiten bietet das Genossenschaftsprinzip echte Vorteile, so das HANSA-Vorstandsteam Jana Kilian und Dirk Hinzpeter.

Zukunft



Überall wird das Wohnen teurer. Kann das bei Genossenschaften anders sein?

____ Jana Kilian

Beim Wohnraum verhält es sich wie bei allen Gütern, die knapp bemessen sind: Je höher die Nachfrage, desto eher steigt der Preis. Da hat so mancher Anbieter von Wohnungen, ob zur Miete oder zum Kauf, die Preise kräftig erhöht und dafür gesorgt, dass auch die Gewinnmargen trotz höherer Erstellungspreise gestiegen sind.

Das gilt jedoch nicht für Genossenschaften, denn diese sind ausschließlich ihren Mitgliedern verpflichtet. Dies ist auch in unserer Satzung so festgeschrieben. Allerdings steht dort auch, dass wir in unserem Handeln auf die Wirtschaftlichkeit der genossenschaftlichen Leistungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu achten haben. Damit soll der dauerhafte Fortbestand der Genossenschaft sichergestellt werden. Das heißt: Auch wir müssen die Preise für unsere Leistungen so bemessen, dass wir unserem Förderauftrag jederzeit nachkommen können.

Dies gestaltet sich jedoch zunehmend schwieriger. Unsere wesentliche Einnahmequelle sind die Mieteinnahmen, damit müssen wir alle Ausgaben bestreiten. Unsere internen Kalkulationen zur Wirtschaftlichkeit haben sich dabei nicht verändert.

Bei allseits steigenden Preisen für Materialien und Dienstleistungen, sei es beim Neubau, bei der Modernisierung oder der Instandhaltung unserer Wohnanlagen, wird die Schere zwischen tatsächlichen Kosten und Wirtschaftlichkeit allerdings immer größer. Deshalb müssen auch wir die Mieten stetig, aber moderat erhöhen.

____ Dirk Hinzpeter

In der Tat, bereits durch die Corona-Krise ist die Verfügbarkeit von Baumaterial teilweise ein großes Problem gewesen und die Baukosten sind enorm gestiegen. Wir hatten alle auf eine Besserung gehofft. Aber jetzt hat sich die Situation auf den Baustellen aufgrund des Ukraine-Krieges nochmals deutlich verschlechtert. Die Ukraine und auch Russland fallen als bisher wichtige Lieferanten von Stahl, Aluminium und Holz auf unbestimmte Zeit aus. Die Folge ist, dass wir derzeit in der Bauindustrie eine grundlegende Unsicherheit erleben, die die Kalkulierbarkeit von Baumaßnahmen deutlich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich macht.



Was könnte die Preisentwicklung bremsen?

____Jana Kilian
Unsicherheit erleben wir auch an anderen Stellen. Der plötzliche und vorzeitige Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu Beginn des Jahres war für die gesamte Wohnungswirtschaft wenig hilfreich. Die HANSA war auch betroffen. Allerdings hatten wir unseren Antrag deutlich vor angekündigtem Auslauf der Förderung gestellt, so dass wir die Zusage für ein zinsgünstiges Darlehen und Zuschüsse für unsere umfassende Quartiers-



entwicklung im Dudenweg letztlich erhalten haben.

Für künftige Projekte sind die Rahmenbedingungen der öffentlichen Förderung jedoch nicht klar, was zu weiterer Unsicherheit führt. Zudem werden die allgemeinen Bauvorschriften immer strenger und die Anforderungen an energetische Standards der Wohngebäude stetig höher. All dies verteuert unsere Bauvorhaben. Zusätzlich verschärfen die seit Jahresbeginn deutlich steigenden Darlehenszinsen die Situation.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. rechnet nach Umfragen bei seinen Mitgliedsunternehmen für die Jahre ab 2024 daher bereits mit einem deutlichen Einbruch von Fertigstellungszahlen im Neubau.

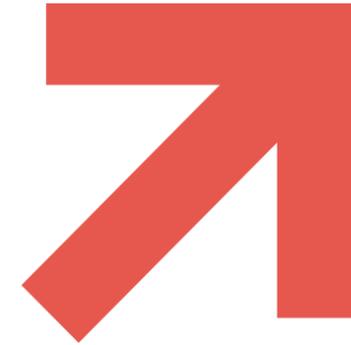
Für Hamburg als weiterhin wachsende Metropole führt diese Entwicklung nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt – und damit bin ich wieder am Anfang: Bleibt das Wohnungsangebot knapp, werden die Mieten auch wegen der hohen Nachfrage und nicht nur aufgrund der beschriebenen Kostenentwicklung weiter steigen.

Als Genossenschaft sorgen wir aber weiterhin für eine Dämpfung der Mietpreise, denn wir erhöhen unsere Mieten derzeit nur aufgrund der Kostenentwicklungen. So liegt die Durchschnittsmiete unserer frei

finanzierten Wohnungen weiterhin rund einfüntel unter dem aktuellen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

Und gibt es nicht noch das Thema Klimaschutz? Wie geht die HANSA hierbei mit den Entwicklungen um?

____Dirk Hinzpeter
Die aktuellen Themen sind alle stark miteinander verbunden. Die enorm gestiegenen Kosten für fossile Brennstoffe und darüber hinaus die Diskussion über die Verfügbarkeit von Gas hat uns alle betroffen gemacht. Hier sind plötzlich grundlegende Versorgungsthemen, die wir alle bisher als gesichert angesehen hatten, in Frage gestellt worden. Die Frage, wie wir die Beheizung unserer Wohnungen sicherstellen, wurde zwar durch den Stufenplan zur Gasversorgung vorerst entschärft, aber das bisherige Grundvertrauen ist auch hier nicht mehr uneingeschränkt vorhanden. Insofern werden wir unsere Anstrengungen, Heizenergie bereits jetzt zu sparen, intensivieren. Wir erarbeiten hierzu konkrete Maßnahmen, die



wir in Kürze mit unseren Mitgliedern besprechen werden.

Darüber hinaus müssen wir weg vom Verbrauch fossiler Energien. Vor allem mit Photovoltaik werden wir in Zukunft Energie auch selbst produzieren und uns langfristig unabhängiger von Dritten und von Preissteigerungen im freien Markt machen.

Aber auch an unseren Gebäuden wird sich einiges ändern müssen. Hier haben wir uns bereits vor einigen Jahren auf den Weg gemacht und mit unseren Planungen zu Quartiersentwicklungen gehen wir diesen Weg konsequent weiter.



Was kommt da auf die Mitglieder zu?

____Dirk Hinzpeter
Klimaschutz ist immer eine Investition in die Zukunft. Man wird den Effekt nicht sofort merken und es wird auch nicht kostenneutral gehen, aber langfristig zahlen sich die entsprechenden Maßnahmen aus. Dämmung, Fernwärme, eigene Energieversorgung – nach dem HANSA-Klimaplan werden wir für jedes einzelne Objekt den effizientesten Weg finden und so im Sinne unserer Mitglieder dafür sorgen, dass die Investitionen bestmöglich in die Gebäude fließen.

Aber es ist auch klar: Wir stehen vor einer gemeinsamen Anstrengung und jeder muss seinen Beitrag leisten, den Energieverbrauch zu reduzieren.

Was bedeutet das genau?

____Dirk Hinzpeter
Ein Beispiel: Moderne Heizungsanlagen, die aus regenerativen Energien gespeist werden, arbeiten generell mit einer geringeren Vorlauftemperatur. Um sie effizient zu nutzen, muss auch das Heizverhalten entsprechend angepasst werden. Das ist zwar keine Wissenschaft und die Wohnung wird genauso warm wie vorher, aber für die betreffenden Mitglieder ist es schon eine Umstellung, wenn der Heizkörper nicht mehr so heiß wird wie vor einer Modernisierung.

Viel zu tun also. In welchen weiteren Feldern arbeitet die HANSA an ihrer Zukunft?

____Jana Kilian
Erneuerungsbedarfe sehen wir auch, wenn wir in unsere Organisation hineinschauen. Was jahrzehntelang funktioniert hat, muss unter Digitalisierungsaspekten neu gedacht werden. Wir wollen unsere Kernprozesse schlanker gestalten und mit standardisierten Prozessen mehr Zeit für die Bearbeitung wichtiger Mitgliederanliegen gewinnen. Die Erwartungen an Servicequalität und Bearbeitungszeit steigen weiter.

Bereits in den vergangenen Jahren haben wir interne Abläufe beschleunigt, technologische Neuerungen eingeführt und Ideen zur Serviceverbesserung für unsere Mitglieder umgesetzt. Für die Mitarbeitenden sind Veränderungsprozesse inzwischen steter Begleiter im Berufsalltag.

Wo stehen Sie in diesem Wandel aktuell?

____Jana Kilian
Unlängst haben wir das Programm „HANSA 360 Grad“ aufgelegt. Es dient dazu, alle Projekte und Veränderungen im Blick zu behalten. Mit einer stringenten Projektkoordination stellen wir sicher, dass wir die Vielzahl der Aufgaben konsequent zu Ende führen.

Dabei ist es wichtig, alle Beteiligten bereits zu Beginn des Projektes einzubeziehen. Das wird maßgeblich zum Erfolg beitragen und auch die Akzeptanz der geplanten Veränderungen erhöhen. Eine prozessuale Ausrichtung wichtiger Arbeitsabläufe setzt zukünftig mehr Eigenverantwortung und Entscheidungskompetenz bei den Mitarbeitenden voraus. Ferner gehören die Anpassung unserer Unternehmenskultur sowie Schulungen zur Führungskräfte- und Mitarbeiterentwicklung zum Programm. Schließlich wollen wir im Wettbewerb um die besten Fach- und Führungskräfte auch in Zukunft ein nachgefragter Arbeitgeber sein.

____Dirk Hinzpeter
Wir haben zum Beispiel neue Tools zur Information und Kommunikation im Unternehmen eingeführt und es ist einfach toll zu sehen, wie Mitarbeiter*innen das aufgreifen, sich auf neue Wege einlassen und noch besser organisiert zusammenwirken. Und in den Kanon unserer internen Entwicklung gehört sicher auch die neue HANSA-Zentrale in der Drosselstraße, die voraussichtlich Ende 2023 bezogen werden kann. Wir entwickeln das Gebäude als „Haus der Kommunikation“. Architektur, Flächenaufteilung und Innengestaltung sollen die modernen Ansätze des kooperativen Arbeitens unterstützen. Es ist schon jetzt ein sehr spannender Prozess, der uns in den kommenden Monaten bis zum Einzug sicher noch intensiv beschäftigen wird.

Eine effiziente Organisation ist das eine. Genauso wichtig ist für die Genossenschaft das Ehrenamt. Erst im März wurden 147 Vertreter*innen für fünf Jahre gewählt. Wie gewinnen Sie die Menschen für diese Aufgabe?

____Dirk Hinzpeter
Bei allen internen Veränderungen müssen wir unsere Mitglieder mit ihren Bedürfnissen stets im Blick haben. Es ist eine echte Stärke der HANSA, dass wir ganz unterschiedliche Menschen haben, die sich auf ihre Art aktiv einbringen, die Nachbarschaft stärken und das genossenschaftliche Leben im Fokus haben. Die Wahl im März war wirklich ein schöner Erfolg, gerade weil sich so viele Kandidat*innen für das Vertreteramt zur Verfügung gestellt haben. Für uns ist es ein Zeichen für eine lebendige Genossenschaft, dass wir mit den Mitgliedern in gutem Kontakt sind. Für die Zukunft denken wir darüber nach, die Mitwirkungsmöglichkeiten zu erweitern bzw. Mitglieder noch stärker als bisher in Entscheidungen zu ihrem Wohnort einzubinden.



Das Wohnen in Hamburg muss bezahlbar bleiben.



Vielfältige Anforderungen erhöhen den Kostendruck auf Bestands- und Neubauten.

bezahlbar

1

1

1

1

1



Wohnungswirtschaft und Wohnungsbaupolitik sind zuletzt stark in den Fokus der öffentlichen Diskussion gerückt. Wie kann das Wohnen, zumal in den Großstädten, bezahlbar bleiben? Was tun angesichts rasant steigender Baukosten und Energiepreise? Das sind nur einige der Fragen, die allgemein auf der Agenda stehen und die auch ganz konkret die HANSA betreffen.

Als Reaktion auf die Tragweite der genannten Herausforderungen hat die seit Herbst 2021 amtierende Bundesregierung erneut ein eigenständiges Ministerium ins Leben gerufen. War der Baubereich zuletzt dem Bundesinnenministerium zugeordnet, soll nun das neue Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter Leitung von Bundesministerin Klara Geywitz zur Lösung der vielschichtigen Aufgaben beitragen.

Eine der ersten Amtshandlungen war die Ankündigung eines „Bündnisses für das Wohnen“ auf Bundesebene. Als Vorbild dient wahrscheinlich das gleichnamige Bündnis in Hamburg, das in der Stadt mit ihrem damaligen Bürgermeister Olaf Scholz bereits 2011 begründet wurde.

Welcher Gedanke steht hinter dem Bündnis?

Die Hamburger Lösung setzt auf eine kooperative Wohnungspolitik der Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirksverwaltung. „Zentrales Ziel ... ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.“

Seit 2016 gilt eine Zielmarke von 10.000 neu genehmigten Wohnungen pro Jahr. Auch für die aktuelle Legislaturperiode ist dieses Ziel ausgegeben. Aktuell sind davon 3.000 geförderte Wohnungen geplant. Weitere Ziele des Bündnisses sind die Straffung von Genehmigungsverfahren und deren Beschleunigung durch digitale Prozesse, die Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen sowie die Aufstockung von Förderprogrammen.

Wie begegnet die HANSA der Situation?

„Der Hamburger Wohnungsmarkt ist ‚eng‘, es gibt starke Verknappungen in günstigen Preissegmenten und zum Teil auch in stark nachgefragten Stadtteilen. Und obwohl aus unserer Sicht noch keine flächendeckende „Wohnungsnot“ besteht, schultern wir unseren

Teil und investieren in Neubauten – in den letzten Jahren vermehrt auch auf eigenen Grundstücken durch Abriss und Neubau sowie behutsame Nachverdichtung“, so HANSA-Vorständin Jana Kilian.

Dabei wird auch für die HANSA der Spagat zwischen den zu erreichenden Klimaschutzzielen, den gesetzlichen und behördlichen Auflagen sowie den zuletzt drastisch gestiegenen Baukosten auf der einen Seite und dem Anspruch, „erschwingliche“ Wohnungsmieten zu gewährleisten, auf der anderen, zusehends schwieriger.

Im Ergebnis können wir etwa Neubauten heute kaum für weniger als 13 €/m² Kaltmiete errichten. Das ist ungefähr das Doppelte unserer derzeitigen Bestandsmieten. Günstiger geht es aber nicht. Dabei ist hier nur die Refinanzierung der Baukosten berücksichtigt.

Mit diesen Mieten tragen sich die Neubauten wirtschaftlich von Anfang an selbst. Eine Quersubventionierung durch den älteren Gebäudebestand der HANSA darf nicht stattfinden – ansonsten wird nicht gebaut.

„Bauen, bauen, bauen!“ – das kann in Zeiten der häufig zitierten „Bauflation“ aber nicht mehr das alleinige Rezept zur Beruhigung des Wohnungsmarktes sein. Egal ob frei finanziert oder mit öffentlicher Förderung.

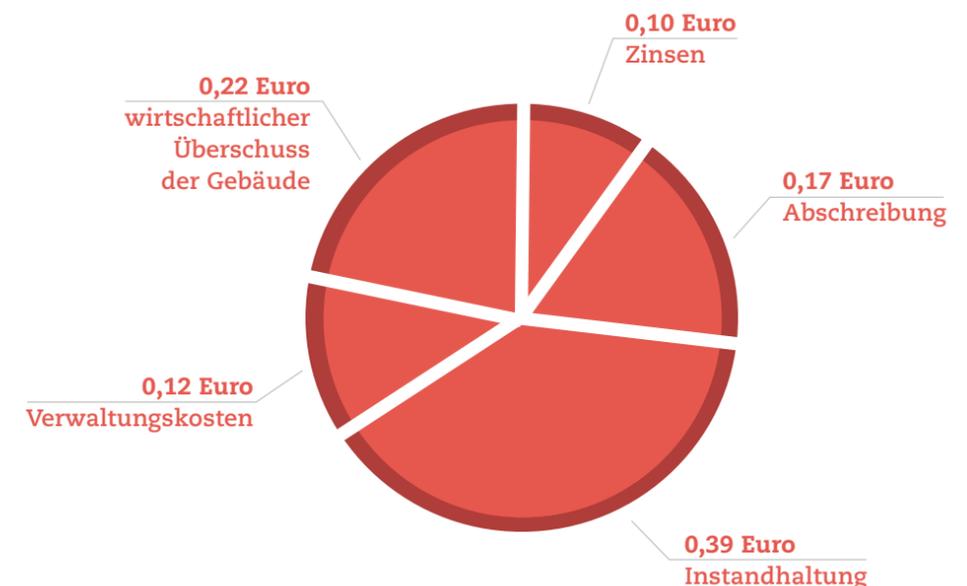
Zusätzlich hat die HANSA neben moderater Neubautätigkeit die weit größere Aufgabe, ihren Bestand älterer Gebäude baulich und energetisch in die heutige Zeit zu bringen. In diesem Bereich treffen uns die steigenden Kosten für Bauleistungen einmal mehr. Rund 47 Prozent der Wohnungen bzw. Wohngebäude in den Baualterklassen bis 1971 sind modernisiert. An die andere Hälfte müssen wir in den kommenden Jahren ran.

Der erhöhte Kostendruck führt auch bei der HANSA zu Mieterhöhungen. Aber diese müssen ausbalanciert und moderat sein.

Die Umsatzerlöse aus den Mieten sind für die HANSA die zentrale Einnahmequelle und wir kommen nicht umhin, die Mieten regelmäßig zu erhöhen, zuletzt zum 1. April 2022. Allerdings geschieht dies nicht aus Profitinteressen, sondern zur Finanzierung der notwendigen Modernisierung, Instandsetzung und Pflege des Bestandes.



Verwendung der Mieteinnahmen im Jahr 2021 bezogen auf 1 Euro



____ Gesetzliche Grundlage für die Erhöhung der Mieten unserer frei finanzierten Wohnungen ist der qualifizierte Hamburger Mietenspiegel. Er ist geregelt über eine Verordnung des Hamburger Senats, wird durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt und alle zwei Jahre neu erstellt.

Um die Hamburg-weit zuletzt erheblich gestiegenen Mieten abzumildern, wurden im Mietenspiegel für 2021 erstmals Entwicklungen der vergangenen sechs statt wie bisher vier Jahre berücksichtigt. Für eine weitere Entlastung sorgen die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen sowie eine Kappungsgrenze von 15 Prozent bei Mieterhöhungen.

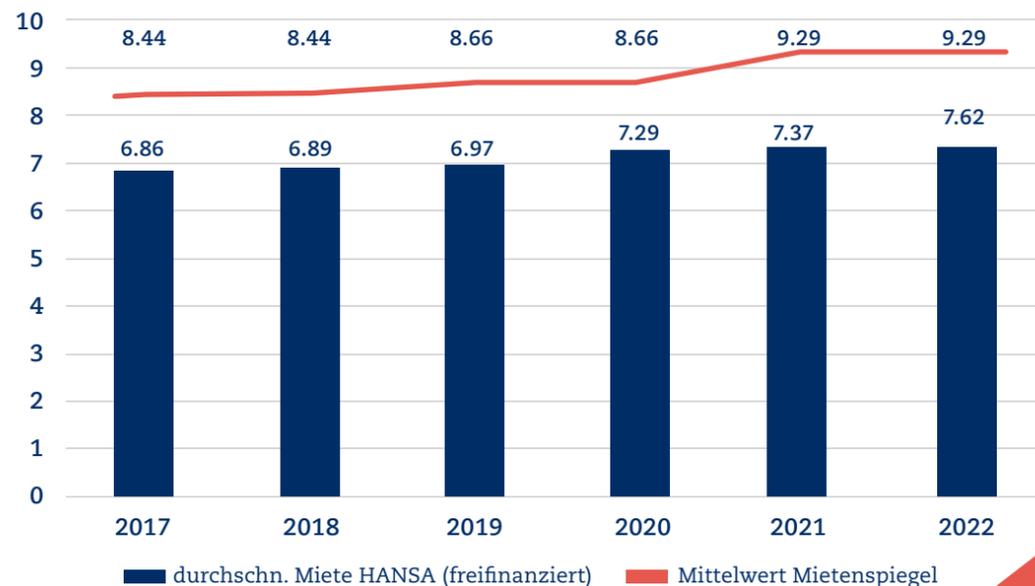
In unserer Übersetzung für den HANSA-Mietenspiegel gilt: Wir schöpfen nicht das ganze Erhöhungspotenzial aus, sondern orientieren uns grundsätzlich am Mittelwert und haben eigene Kappungsgrenzen eingeführt.

Insgesamt liegt die Durchschnittsmiete aller nicht geförderten Wohnungen der HANSA auch nach der Erhöhung rund 22 % unter dem Hamburger Mietenspiegel.

Dieses Ergebnis zeigt, dass die HANSA trotz aller notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Gebäudebestand und der verzeichneten Preissteigerungen für Bauleistungen bisher moderate Mieterhöhungen vorgenommen hat.



HANSA Mieten (freifinanziert) zu Mittelwert Hamburger-Mietenspiegel



Die Genossenschaft steht für einen geschlossenen Wirtschaftskreislauf.



____ Wie wir mit den sich bereits seit einigen Monaten abzeichnenden weiteren, noch viel größeren Preissteigerungen im Bausektor umgehen, wird eine spannende Aufgabe bleiben.

Unsere Mitglieder aber können sicher sein, dass in ihrer Genossenschaft alle Mieteinnahmen direkt oder indirekt wieder dem Wohnungsbestand zufließen, der Förderung des Gemeinschaftslebens in den Wohnanlagen dienen und darüber hinaus den Mitgliedern als Dividende für ihre Geschäftsguthaben zukommen. Anders als etwa in der kommerziellen Wohnungswirtschaft wird kein Kapital entnommen.

Wir finden: Zu Recht wird die Rechtsform der Genossenschaft seit Ende 2016 als immaterielles Weltkulturerbe der UNESCO geführt.

HANSA 360 Grad – unser nächster Meilenstein für die Zukunft.



Mit dem Ziel einer zeitgemäßen HANSA haben wir bereits vor einigen Jahren begonnen, uns sehr bewusst mit Organisation, Abläufen und Werten auseinanderzusetzen. Jetzt gibt es ein weiteres Programm.

360

Grad

Steter Wandel, reflektiert und zielgerichtet, ist Teil des HANSA-Selbstverständnisses – und er ist auch notwendig angesichts steigender Anforderungen an die Organisation und die Kommunikation, den Klimaschutz, für eine Verbesserung unserer Dienstleistungen, für mehr Zeit- und Kosteneffizienz sowie zur Gewinnung motivierter Mitarbeiter*innen in Zeiten des Fachkräftemangels.

Um einmal mehr einen großen Schritt zu machen, haben wir 2022 das Programm **HANSA 360 Grad** ins Leben gerufen. Es steht für den umfassenden Anspruch, uns zu reorganisieren, noch nachhaltiger zu wirtschaften, zeitgemäß und attraktiv zu arbeiten, Kompetenzen zu fördern und die Unternehmenskultur weiterzuentwickeln.

In einem ersten Schritt sieht das Programm vor, die wesentlichen Kernprozesse in unserer Genossenschaft detailliert zu analysieren, einzelne Prozessschritte anzuschauen und neu zu ordnen. Wo können Abläufe schlanker, schneller, zuverlässiger werden? Was können wir digital abbilden? Wie können wir unsere Kunden noch besser einbinden und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter*innen stärker nutzen, neu organisieren und weiter ausbauen?

Analyse und Umsetzung erfolgen in Kooperation mit einer Unternehmensberatung. Auf Seiten der HANSA gibt es ein Kernteam, das aber immer wieder die Erfahrungen und das Feedback aller Mitarbeiter*innen evaluiert und berücksichtigt.

Konkret untersucht werden zunächst die Kernprozesse „Wohnungswechsel“ und „Kundenbetreuung“. Ersterer bezieht sich auf alle Schritte von der Kündigung einer Wohnung bis zur Schlüsselübergabe. Die Kundenbetreuung hingegen umfasst alles von Schlüsselübergabe bis zur Kündigung. Zusammen ist so der gesamte Lebenszyklus eines Dauernutzungsverhältnisses dargestellt.

Wir freuen uns auf die vielfältigen Aufgaben im Rahmen von **HANSA 360 Grad** und danken allen, die sich dafür engagieren, unsere Genossenschaft konsequent fit für die Zukunft zu machen.

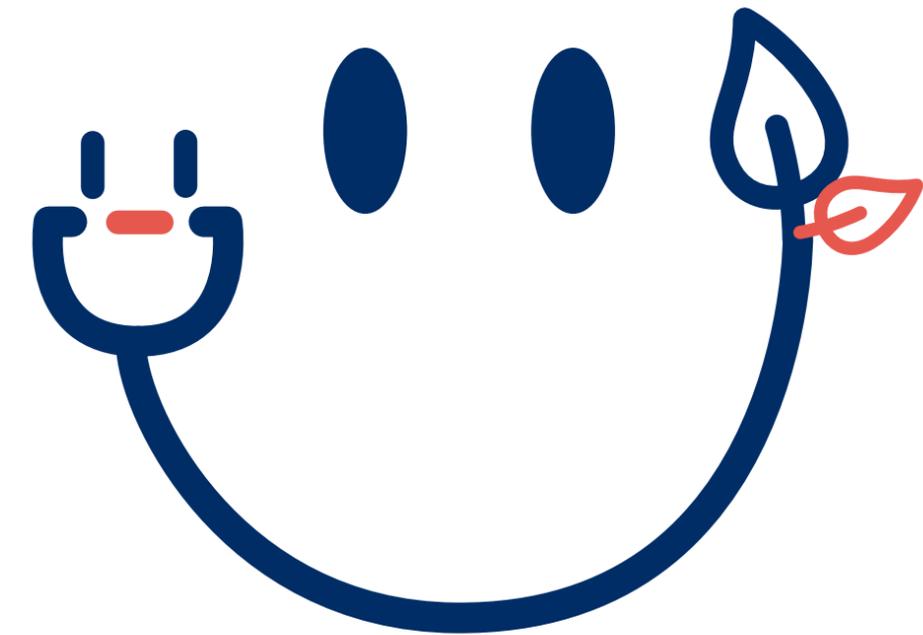
Häuser werden zu Energieerzeugern.



Das klimapolitische Ziel ist formuliert. Und der Weg dorthin? Die Wohnungswirtschaft geht voran.

_____ Klimaneutralität bis 2045. Das ist das – auch gesetzlich verankerte – Ziel, zu dem es keine Alternative gibt. Der Anteil des Wohnens bzw. der Gebäude an der Gesamtmenge klimaschädlicher Emissionen ist so groß, dass die gesamte Wohnungswirtschaft vor einer regelrechten Mammutaufgabe steht.

Umgekehrt bedeutet das: Wenn es uns gelingt, hier nicht nur die Weichen zu stellen, sondern schnell und konsequent, aber auch sozialverträglich zu handeln, können wir einen riesigen Beitrag zu einer ökologisch nachhaltigen Zukunft leisten. Daneben ist dies auch schlicht eine ökonomische Notwendigkeit, denn die CO₂-Steuer und auch die Verknappung von Energie wird zu dramatischen Ausgabensteigerungen führen.



Wo stehen wir heute ganz genau in der CO₂-Bilanz?

_____ Bevor jedoch eine wirksame Strategie entwickelt werden kann, müssen die Grundlagen geklärt sein. Wo stehen wir heute in der CO₂-Bilanz? Wie sind unterschiedliche Wohnformen, Gebäudetypen, bauliche Standards, technische Ausstattungen zu bewerten? Welche Modernisierung bringt welchen Effekt? Und wie kommen wir zu einer Bestandsaufnahme, an der sich alle Marktteilnehmer verbindlich ausrichten können und müssen?

Aus der Politik heraus sind diese Fragen bis heute nicht eindeutig geklärt. Es gibt (noch) keine konkreten Handlungsvorgaben, mit denen das Klimaziel nachvollziehbar erreicht werden kann.

Da der Druck schon jetzt enorm ist, hat sich die Wohnungswirtschaft in Deutschland zusammengeschlossen. Gemeinsam mit der INITIATIVE WOHNEN.2050, die auch von der HANSA unterstützt wird, sollen Standards entwickelt werden, sowohl für die CO₂-Bestandsaufnahme als auch für klimaschonende Maßnahmen. Das Ziel ist immer die Vergleichbarkeit. Daher werden möglichst viele Marktteilnehmer einbezogen.

Klimaschutz

Wo immer möglich wird Photovoltaik zum Einsatz kommen?

Was deutet sich bereits an? Dirk Hinzpeter, Vorstand der HANSA, nennt ein Beispiel, das die Tragweite der Situation deutlich macht: „Wir haben einen Paradigmenwechsel vor uns. Wir müssen weggehen von jeglicher Verbrennung fossiler Energie.“ Im ersten Schritt bedeutet das, dass die HANSA ihren Bestand mit Blick auf die Wärmeversorgung und die Qualität der Gebäude überprüft. Klar ist schon jetzt, dass wir dort, wo es sinnvoll möglich ist, Fernwärme nutzen werden. Denn hier hat der Hamburger Senat bereits einen eindeutigen Decarbonisierungspfad beschlossen.

Der mittelfristige Verzicht auf den Einsatz fossiler Energieträger wird aber auch die Fernwärme teurer machen und das muss immer mit bedacht werden.

„Die HANSA wird für jedes Objekt das optimale Konzept finden, um für die Mitglieder die nachhaltig niedrigste Kostenbelastung zu erreichen. Wir werden dazu die energetische Sanierung weiter vorantreiben. Wir werden darüber hinaus Energie gewinnen müssen. Gebäude müssen so konzipiert sein, dass sie mit Photovoltaik ausgerüstet werden“, so Hinzpeter.

Es werden fast alle HANSA-Gebäude hinsichtlich der energetischen Aspekte bearbeitet werden müssen. Der Schwerpunkt liegt sicher auf dem Altbestand, bei dem es zunächst vor

allem um Verbrauchsreduzierung geht. Im Gesamtportfolio der HANSA sind das rund 60 % der Objekte. Bei vielen sind schon in der Vergangenheit Maßnahmen durchgeführt worden, so dass wir nicht am Anfang stehen.

Auch weiterführende, ganzheitliche Projekte sind aktuell in der Umsetzung oder in der Planung. Die Quartiersentwicklung rund um den Dudenweg etwa setzt auf eine energetische Modernisierung, bei der es nicht nur um Verbrauchssenkung geht. So wird das gesamte Areal zentral über ein unterirdisch gebautes Blockheizkraftwerk versorgt, unterstützt von Solarthermie.

Im Morellenquartier sorgen bald Sanierung, Abbruch und Neubau sowie die Erzeugung regenerativer Energie für einen ganz neuen Standard. In Kaltenbergen verfügen HANSA und BVE zusammen über rund 1.300 Wohnungen. Gemeinsam überlegen die Genossenschaften, wie sich die Wärmeversorgung dort ökonomisch und ökologisch nachhaltig gestalten lässt.

Es liegt auf der Hand, dass dieser unumkehrbare Wandel mit immensen Investitionen verbunden ist. Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist es, diesen Prozess sozial verträglich zu gestalten. Wir haben die Erfahrung. Wir haben die Ressourcen und wir gehen das an. **Jetzt.**

Wir unterstützen die E-Mobilität unserer Mitglieder.

Die E-Mobilität nimmt sichtbar Fahrt auf. Immer mehr Stromer sind in Hamburg unterwegs und auch viele unserer Mitglieder haben sich für den nachhaltigeren Antrieb entschieden. Bundesweit sollen 2030 sieben Millionen E-Autos zugelassen sein, so die Bundesregierung, die den Wandel massiv finanziell unterstützt. Essenziell für diese Transition wird die Errichtung einer ausreichenden Ladeinfrastruktur sein.

Bereits 2019 und 2020 haben wir bei der HANSA erste Erfahrungen mit der Errichtung und dem Betrieb von E-Ladestationen gesammelt und evaluiert. 2022 dann wurde ein

umfassendes Konzept beschlossen und der geregelte Ausbau begonnen. Dabei richtet sich das geplante Volumen an der konkreten Nachfrage der Mieter*innen aus.

Der Fokus liegt auf Ladestationen in Tiefgaragen. Als Partner konnten „Hamburg Energie“ sowie „E-Wallbox“ gewonnen werden. Sie übernehmen die Errichtung, die Wartung und die Stromabrechnung gegenüber den Nutzer*innen.



Ladestationen in den HANSA-Quartieren

WE	Standort	Ladepunkte einsatzbereit	Ladepunkte vorgerüstet	E-Dienstleister
117	Flora-Neumann-Straße 2-4	2	5	Hamburg Energie
119	Bernhard-Nocht-Str. 103	7	3	E-Wallbox
302	Emil-Andresen-Str./ Zufahrt Lohkoppelweg 48a	2	8	Hamburg Energie
408	Mühlendamm 29	6	4	Hamburg Energie
561	Timmendorfer Str. 59a	2	7	Hamburg Energie
563	Rahlstedter Kamp 42-44	2	8	Hamburg Energie
900	Lämmersieth 92-94	2	8	Hamburg Energie
1102	Baakenallee 6+12	16	keine	E-Wallbox
1944	Dudenweg 8	8	26	Hamburg Energie
		47	69	

„Mir gefällt die Idee, mitgestalten zu können.“



Genossenschaft lebt vom Engagement – zum Beispiel in der Vertreterversammlung. Gründe, dieses Ehrenamt zu übernehmen, gibt es genug.

Ehrenamt



Die Selbstverwaltung gehört zu den Merkmalen einer Genossenschaft. Die zentrale Institution ist hierbei die Vertreterversammlung. Sie gilt auch als das „Parlament“ der Genossenschaft.

Für einen Zeitraum von fünf Jahren kann sich jedes Mitglied, unabhängig von der Höhe seiner Anteile, als Vertreter bzw. Vertreterin wählen lassen, die Interessen des eigenen Quartiers einbringen und das genossenschaftliche Leben aktiv mitgestalten. Die letzten Wahlen fanden vom 10.03. bis zum 24.03.2022 statt. Die Stimmauszählung erfolgte Anfang April.

Wir als HANSA sind angewiesen auf das lebendige Miteinander und freuen uns daher besonders über viele bekannte, aber auch neue Mitglieder, die sich für eine Kandidatur entschieden haben und sich schon bald als Vertreter*in engagieren werden. Mit dreien von ihnen haben wir gesprochen.

Was treibt sie an? Welche Ziele verfolgen sie?

„1977 bin ich Mitglied der HANSA geworden. Seitdem wohne ich im Ladenbeker Weg in Bergedorf. Dort hat die HANSA 104 Wohnungen, sieben Häuser, sieben Eingänge.“



Dieter Lütgens ist Beamter in Pension. In der HANSA engagiert er sich schon so lange, dass spontan gar nicht klar ist, ob es sich für ihn um die vierte oder fünfte Wahlperiode handelt. Egal.

„Die Genossenschaft ist zuverlässig und günstig und man ist ja auch berechtigt, mitzubestimmen,“ umreißt der 74-Jährige die Besonderheit genossenschaftlichen Wohnens. Und genau das motiviert ihn auch zum Ehrenamt. Lütgens ist einer von zwei Vertretern seines Quartiers, daneben ist er seit 2016 im Vergabeausschuss für den Nachbarschaftsfonds aktiv.





_____ Für das Vertreteramt komme es besonders darauf an, kommunikativ zu sein. Die enge Verbindung zur Nachbarschaft ist aber auch gleichzeitig die Belohnung. „In dieser Nachbarschaft grüßt man sich noch. Und es ist schon befriedigend, wenn man angesprochen wird und dann etwas erreicht.“

Darüber hinaus gewährt das Vertreteramt Einblick in die Genossenschaft, über die Vertreterversammlung, aber auch über Vertreterrundfahrten in die Quartiere.

„Was wurde erreicht?“

_____ „Wir haben hier eines der ersten Fahrradhäuser, es gibt Verschönerungen der Grünanlagen, die Beleuchtung in den Häusern wurde verbessert.“ Aber auch größere Themen treiben den Bergedorfer um.

„In welchem Umfang saniert man Häuser, die 50 Jahre alt sind? Wie sinnvoll sind Ladestationen für E-Mobile, deren Installation schwer zu versichern ist und die dann nur von einzelnen Mietern genutzt werden.“



_____ Für Janina Vernal (39) ist Organisation von Mobilität ein wichtiges Thema: „Hier gibt es weniger private Autos, dafür mehr Fahrrad und mehr Carsharing. Gewünscht hätte ich mir, dass Lastenräder stärker eingeplant worden wären.“ Insgesamt fragt sie sich:

„Wie kann sich meine Genossenschaft noch ‚grüner‘ aufstellen?“

Das „hier“ ist die Hafencity. Seit rund zwei Jahren lebt die wissenschaftliche Mitarbeiterin mit ihrem Partner am Baakenhafen 12. Nachhaltige Mobilität war ein zentrales Element in der Ausschreibung des Neubauprojektes in diesem Teil der Stadt.

Aber auch das Thema „Nachbarschaft“ treibt Vernal um. Schon in ihrem vorherigen Quartier, in Marienthal, hatte sie sich über den HANSA-Nachbarschaftsfonds erfolgreich für die Anschaffung von Hochbeeten stark gemacht.



Die gibt es übrigens auch im Baakenhafen. Die gemeinsame Bepflanzung hat dort schon in kurzer Zeit für viele wertvolle Begegnungen unter den Mieter*innen gesorgt, die ja alle gleichzeitig eingezogen sind und sich dadurch als Nachbarn erst ganz neu erleben.

„Mir gefällt die Idee, mitgestalten zu können und nachbarschaftlich aktiv zu sein. Wir haben eine sehr schöne Hausgemeinschaft.“ Gelebte Demokratie und Beteiligung sind der frisch gewählten Vertreterin wichtig. Durch ihr Amt erhofft sie sich auch, noch „mehr Leute wirklich kennen zu lernen.“ Wir haben hier viele Generationen. Alle sind integriert, alle lernen voneinander und das macht Spaß. Das Gemeinschaftliche will ich weiter stärken.“

Janina Vernal freut sich auf den Start und auf den Kontakt zu anderen Vertreter*innen. Den Anstoß für ihre Kandidatur gab Rolf Lange, der als langjähriges Mitglied des Vorstandes für das Ehrenamt geworben hatte.



_____ Bei Pascal Transchel aus Horn war es der Hauswart seiner Wohnanlage. Detlef Martens hatte ihn auf die bevorstehende Vertreterwahl angesprochen. „Vielleicht ist das etwas für dich.“

Transchel lebt seit früher Kindheit in Billstedt/Horn, war schon immer vielfach engagiert – im Jugendverein, in der Hausaufgabenhilfe, in der „Kuhle“, im Jugendparlament –, kennt also den Stadtteil und seine Menschen. Seit 2016 wohnt er im Ernst-Scherling-Weg.



„Horn wird oft als ‚Brennpunkt‘ bezeichnet. Aber wenn man die Menschen näher kennenlernt, merkt man, dass das so nicht stimmt. Teilweise sind sie offener und herzlicher als in anderen Stadtteilen. Natürlich gibt es Probleme, doch es wird auch viel aufgebaut.“

— Vor einigen Jahren noch war der heute 34-jährige Lehrer am Hansa Gymnasium im Bergedorfer Villenviertel. Dann hat er bewusst gewechselt zur Brüder-Grimm-Schule, in die „Heimat“.

„Ich will den Stadtteil stärken und ich mag es, nah an den Leuten hier zu sein.“ Das „Brennpunkt“-Image zu verändern, ist ein starker Antrieb für die berufliche, aber auch für ehrenamtliche Arbeit, auch als Vertreter in der Genossenschaft.

Ein zweiter Faktor kommt hinzu. „Die HANSA-Nachbarn sind supernett. Das sind so tolle Strukturen und da muss man einfach einen Beitrag leisten, um das zu erhalten.“ Konkrete Vorhaben hat der gewählte Vertreter noch nicht auf der Agenda, außer erst mal ganz genau zuzuhören: „Ich möchte erstmal erfassen, welche Wünsche es hier gibt, die man so vielleicht gar nicht mitkriegt.“



Die Aufgaben der Vertreterversammlung

- Pro 100 Mitglieder schreibt die Satzung einen Vertreter bzw. eine Vertreterin vor, aktuell sind es bei der HANSA 147.
- Eine Amtsperiode dauert fünf Jahre.
- Die Vertreterversammlung tagt einmal pro Jahr, zuletzt im Juni 2022.
- Die Vertreter*innen werden durch Vorstand und Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Entwicklung sowie über Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert.
- In der Versammlung wird über die Annahme des Jahresabschlusses und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat entschieden. Ferner wird der Aufsichtsrat gewählt.

„Die Vertreter*innen haben großen Einfluss auf unsere gemeinsamen Entscheidungen, und das ist auch gut so.“

Nachbarschaft von Beginn an geplant und gelebt.



Im Pergolenviertel verfolgt die HANSA ein besonderes Konzept für urbanes Zusammenleben. Ein Ortstermin.

Ortstermin

**Pergolen
viertel**

_____ In Winterhude, wenige hundert Meter nördlich des Stadtparks, erstreckt sich auf einer Fläche von rund 27 Hektar das Pergolenviertel mit rund 1.700 Wohnungen und vielen Gewerbeflächen. Auch die HANSA ist dabei mit zwei Baukörpern in Baufeld 5 und 6 sowie weiteren Wohnungen in Baufeld 8a.

Hier jedoch ist mehr als umbauter Raum entstanden. Hier wird Zukunft errichtet: nicht nebeneinander wohnen, sondern gemeinsam leben. So lässt sich das Konzept umreißen, nach dem eine lebendige und vielfältige Nachbarschaft als Modell für nachhaltiges Leben in der Stadt entstanden wird.

Schon früh hatte sich die HANSA hierfür passende Gewerbetpartner gesucht und gefunden. Welche Angebote bereichern das Quartier? Wie lassen sie sich sinnvoll verbinden, so dass möglichst viele Menschen davon profitieren und ein echtes Miteinander entsteht? Insgesamt sind bis zum Frühjahr 2022 neun Gewerbetreibende in die HANSA-Bauten eingezogen.

„Unsere Räume sind über Türen verbunden.“

_____ Nadine Voss von „Leben mit Behinderung“ leitet die Tagesstätte Ilse Wilms in Winterhude und das Berufsbildungsprogramm Feinwerk. Zusammen mit ihrer Kollegin Petra Amende trägt sie die Verantwortung für die Tagesstätte Pergole am Winterlindenweg 4 (Baufeld 6). Etwa 20 Menschen, die aufgrund ihrer Behinderung nicht in Werkstätten tätig sein können, werden hier betreut.

Das Ziel: Teilhabe an Arbeit und an Gemeinschaft. Das Spannende: Direkt nebenan befindet sich die Kita des Trägers „Kinderwelt Hamburg e.V.“, in der 100 Kinder aus der Nachbarschaft Platz haben.

„Unsere Räumlichkeiten sind über Türen direkt miteinander verbunden“, betont Jochen Blauel, Netzwerker von „Kinderwelt Hamburg“ mit langjährigem Engagement in der konzeptionellen Entwicklung des Pergolenviertels. „Das soll den Teams ermöglichen, im ganz normalen Alltag ohne großen Aufwand zu kooperieren“.



Jochen Blauel, Newswerker von Kinderwelt Hamburg

Im Schrebergarten zusammenwachsen.

Die Beschäftigten der Tagesstätte können kleinere Dienstleistungen für die Kita übernehmen. Die Kinder wiederum haben die Möglichkeit, ihre Nachbarn zum Essen in ihr Kinderrestaurant einzuladen oder selbst an Aktivitäten dort, z. B. an Nähkursen, teilzunehmen. Auch teilen sich beide Parteien eine Schrebergartenparzelle, die gemeinsam bewirtschaftet werden kann.

Die Kita betreibt auf dem Areal auch eine biozertifizierte Großküche. Sie versorgt zum einen die Kinder in den umliegenden Einrichtungen, zum anderen wird hier auch à la carte gekocht für das angeschlossene Restaurant BURG („biologisch und regional genießen“) am Loki-Schmidt-Platz.

Schwimmkurse, Reha und Fitness.

Alles greift ineinander. Einmal mehr, wenn wir auch Matthias Danyi ins Boot holen. Der Inhaber der Schwimmschule SWYM betreibt das Bad im Winterlindenweg 20–24

(Baufeld 5). 16 Meter lang, 3 Bahnen breit, barrierefrei. Jeder kann hier schwimmen und schwimmen lernen, auch die Kita-Kinder, auch die Menschen aus der Tagesstätte und selbstverständlich alle Anwohner*innen.

Dieser die Gewerbe verbindende Ansatz war keineswegs von Beginn an exakt so vorgesehen, weiß Maike Schwarz-Müller aus dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg Nord. Sie ist seit 2010 mit der Entwicklung des Areals befasst und leitet heute die Abteilung „übergeordnete Planung“.

Aber von vorn. Die politische Forderung, mehr Wohnraum in Hamburg zu schaffen, bedeutet für die Bezirksämter zu analysieren: Wo können Liegenschaften entsprechend entwickelt werden?

Das Gebiet des heutigen Pergolenviertels war ursprünglich durch Schrebergartenparzellen geprägt. Im aktuellen Flächennutzungsplan aber war schon seit 1997 die mögliche Nutzung als Wohnfläche vorgesehen. Die spannende Herausforderung lag von Beginn an darin, eine Planung zu ermöglichen, die vielen Interessen gerecht wird.

Dabei versteht sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor

allem als Moderator des Prozesses. „Das Pergolenviertel ist eine hochkommunikative Veranstaltung gewesen. Wir müssen jeden mitnehmen, um ans Ziel zu kommen, und nennen das Ganze auch ‚Planung im Dialog‘“, so Schwarz-Müller.

Aus diesem Dialog, aus dem Architekturwettbewerb und den Bewerbungen der heutigen Bauträger ist dann „stückchenweise“ das entstanden, was das Pergolenviertel heute konzeptionell auszeichnet. Auch die HANSA hat hier ihren Anteil und konnte sich mit ihren Ideen im Bewerbungsverfahren gleich dreimal durchsetzen, eben in den Baufeldern 5, 6 und 8.

Als herausragend, gerade unter sozialen Gesichtspunkten, wurde die Zusammenlegung von Kita und Tagesstätte in Baufeld 6 bewertet. „So stolz wie die HANSA auf dieses Projekt ist, so froh sind wir darüber, die HANSA dort zu haben.“

Ein Willkommenspaket für jeden.

Auch für Tobias Holtz gehören Kommunikation und der Ausgleich von Interessen zu den Hauptaufgaben. Holtz arbeitet als Stadtplaner und Projektleiter bei der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg, kurz steg. Seit 2018 übernimmt er mit seinem Team im Auftrag des Bezirksamtes das Quartiersmanagement, zunächst bis Ende 2022.

„Das Pergolenviertel ist ein sehr großes und auch ein sehr diverses Quartier. Da braucht es eine Stelle, an der alle Fäden zusammenlaufen“, umreißt Holtz den Hintergrund seiner Tätigkeit.

Konkret: Alle Bewohner*innen erhalten ein Willkommenspaket mit Informationen zum Viertel, zum Stadtteil, zum Mobilitätsangebot etc. Es gibt Unterstützung beim Einzug, einen Nachbarschaftsfonds für kleine private Initiativen und regelmäßige Sprechzeiten für alle möglichen Anliegen.

Neben dem Quartiersmanagement betreibt die steg die Mobilitätsstation „mobilport“. Dazu gehören aktuell fünf Elektro-Lastenfahräder, zwei E-Bikes, eine E-Rikscha sowie ein Lasten- und ein Kinderanhänger. Das für Bewohner*innen kostenlose Leih-Angebot soll in Zukunft möglichst ausgebaut werden, es ist Teil des Mobilitätskonzeptes im Viertel und wird gefördert durch das Bundesprogramm „Klimaschutz im Radverkehr“.



Tobias Holtz, Quartiersmanager

Pergolenviertel

Drei Parzellen für gemeinschaftliches Gärtnern.

„Inwieweit ist die steg vor Ort auch mit den anderen Gewerbetreibenden verbunden? „Wir sind damit beauftragt, mittelfristig selbsttragende Strukturen zu schaffen und wir haben einmal im Jahr ein Vernetzungstreffen mit allen sozialen Trägern. Wir wollen sehen: Wo gibt es Möglichkeiten zur Zusammenarbeit, wer arbeitet an welchen Themen? Wir stellen hier auch Kontakte her“, sagt Tobias Holtz.

Entstanden ist so auch die „Südlinie“. Das ist eine Kooperation, in der die „Kinderwelt Hamburg“ zusammen mit der Reformschule Winterhude und dem Privatmann Bernd Tißler drei Parzellen angemietet hat und dort gemeinschaftliches nachbarschaftliches Gärtnern anbietet.

Das alles ist erst der Anfang.

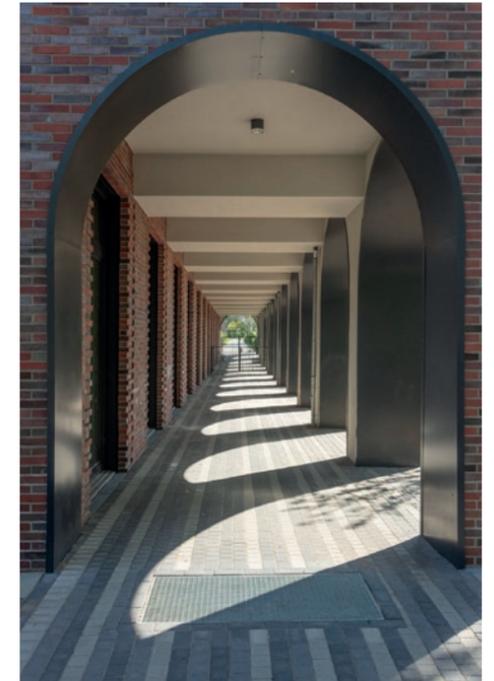
Die Vermietung der insgesamt 125 HANSA-Wohnungen erfolgte schnell über eine lange Liste angemeldeter Interessent*innen. Viele sind erst vor wenigen Monaten eingezogen.

Noch nicht eingezogen, aber in Planung für Baufeld 5 ist ein Standort des Kattendorfer Hofes für die Nahversorgung mit hochwertigen Demeter-Lebensmitteln. Wer Mitglied werden möchte in der „Food Coop“ im Pergolenviertel, kann sich dann seinen Ernteanteil gegen einen regelmäßigen Beitrag direkt auf der Fläche abholen.

Und vielleicht kommt er oder sie dann vorbei am „Pergola Shop“. Das ist der vorläufige Name für den Kiosk, den Heval Bingöl betreibt. Wichtig sei der HANSA gewesen, dass für die etwa 50 m² große Fläche keine Kette den Zuschlag bekommt, sondern ein inhabergeführtes Einzelgeschäft.

Wie gesagt, die meisten sind gerade erst eingezogen. Spürbar präsent jedoch sind Stolz und auch Vorfreude aller, die zwischen Hebebrandstraße und Winterlindenweg gemeinsam etwas ganz Besonderes erschaffen. Zusammenleben in der Stadt.

Pergolenviertel



Blick in die Quartiere.

Neubau, Modernisierung
und Nachbarschaft.



Wie kommen unsere Neubauten voran? Wo konnten wir als HANSA energetische Verbesserungen erzielen? Welche Maßnahmen steigern den Wohnkomfort? Das und mehr haben wir hier zusammengetragen.



Strandkai. Es geht voran in der HafenCity.

Viel Wasser ist die Elbe hinabgeflossen, seit sich die HANSA vor 11 Jahren an der Ausschreibung für das Quartier beteiligt hat. Doch in rund einem Jahr werden unsere Mieter*innen die Wohnungen am Strandkai endlich beziehen können.

Im September 2021 gab es coronabedingt (nur) ein kleines Richtfest, vor allem als Dank an die Handwerker*innen. Inzwischen ist der Rohbau fertiggestellt. Und während dieser Bericht geschrieben wird, finden Fassadenarbeiten statt sowie die sogenannte „technische Gebäudeausrüstung“. Dazu gehören Rohrinstallation, Heizung, Lüftung, Elektrik und Sanitär.

Quartiere



Quartier Dudenweg. Erste Reihenhäuser bezogen.

Im siebten Jahr der umfassenden Quartiersentwicklung rund um den Dudenweg in Öjendorf konnten trotz coronabedingter Schwierigkeiten große Fortschritte erzielt werden.

So wurden die ersten zwölf von insgesamt 36 geplanten Reihenhäusern im Juli 2021 fertiggestellt und zum 1. August an neue, aber auch an bekannte Mieter*innen aus dem Quartier übergeben.

Vier der Neubauten verfügen über fünf Zimmer auf ca. 102 m², die acht weiteren bieten vier Zimmer auf ca. 89 m². Hinzu kommen eine Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie Gärten und Vorgärten. Auch der zweite Bauabschnitt ist weit gediehen. Am 14. September feierte die HANSA hier Richtfest.

Sowohl bei der Erstellung der Bauten als auch für die sog. Betriebsphase der Häuser wurde bzw. wird großer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Sämtliche Baumaterialien entsprechen den hohen Anforderungen des Qualitätssiegels „Na-Woh“. Beheizt werden die Objekte über das im Frühjahr 2020 unterirdisch errichtete Blockheizkraftwerk. Es wird durch Solarthermie unterstützt und versorgt das gesamte Quartier besonders emissionsarm mit Wärme und Strom – ein wertvoller Beitrag für klimabewusstes Wohnen in Hamburg.

Drosselstraße. Konsequentes Recycling beim Abbruch.

Ihren ersten Firmensitz hatte die HANSA in der Drosselstraße Nr. 6 in Barmbek – und genau an dieser Stelle entsteht bald ein Neubau. Im Frühjahr 2024 wird er bezogen werden und als neue HANSA-Zentrale die Büros der Standorte Lämmersieth und Bornkamp ablösen. Neben der Bürofläche sind auch 14 Wohneinheiten geplant.

Zuletzt befand sich auf dem Grundstück ein Wohngebäude. Den Bewohner*innen wurden Alternativen aus dem HANSA-Bestand angeboten, zudem ist auch ein Wiedereinzug nach Fertigstellung möglich.

Im Frühjahr 2022 konnten die Abrissarbeiten abgeschlossen werden. Dabei legte die HANSA großen Wert auf ökologische Nachhaltigkeit.

Zunächst wurden intakte Objekte wie Elektroherde, Heizkörper, Badewannen, Waschtische und Armaturen ausgebaut, um diese an anderer Stelle wieder nutzen zu können. Auch gut 50 m² noch brauchbare Steine aus der Fassade blieben erhalten, um sie für eine hofseitige Mauer zu verwenden. In die Fassade eingelassen war ein großes Relief der ursprünglichen HANSA-Kogge. Es konnte unbeschädigt entfernt werden und bekommt einen neuen Platz in der neuen Zentrale.

Im nächsten Schritt wurden Holzteile, statische Träger, Beton und Elektroteile, Kabel, Unterverteilungen sowie Kupferrohre sorgfältig getrennt dem Recycling zugeführt. Eine sogenannte Brechanlage hat schließlich die 7.500 Tonnen (!) Bauschutt auf eine Korngröße von 0-45 mm gebrochen – für die weitere Verwendung etwa im Unter- oder Wegebau.

Insgesamt 99 % der Abbruchmasse konnten wir in den Kreislauf zur Wiederverwendung zurückgeben.





Jarrestraße

Jarrestraße. Mehr Komfort, weniger Energieverbrauch.

_____ Eines der ältesten Objekte aus dem HANSA-Bestand befindet sich an der Jarrestraße. In den vergangenen eineinhalb Jahren wurde das Haus mit 38 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Hierzu gehörten u. a.: die Ausbesserung der stilprägenden Klinkerfassade, der Austausch sämtlicher Fenster, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems im Innenhof, die Installation neuer Standbalkone, die Aufwertung der Außenanlagen sowie die energetische Optimierung der Heizungsanlage. Für das Gesamtpaket hat die HANSA rund 2,5 Mio. Euro aufwendet. Da die Ausgaben unterhalb des avisierten Budgets lagen, konnte dem Wunsch entsprochen werden, abschließend auch die Treppenhäuser zu modernisieren.

Reclamstraße. Investition in Barrierefreiheit.

_____ Für manche sind es nur vier Treppenstufen, für andere ein Hindernis, das die Bewegungsfreiheit drastisch einschränkt. Die Rede ist vom Niveauunterschied zwischen Erdgeschoss und Straße. Die meisten Aufzüge im Altbestand enden im Erdgeschoss, so dass z. B. für Rollstuhlfahrer*innen keine Barrierefreiheit gegeben ist. Das haben wir jetzt geändert, und zwar in den Gebäuden Reclamstraße 4, 6 und 8. Schon für 2019 war der schwellenlose Umbau geplant, jedoch erteilte die Behörde keine Baugenehmigung. Da der HANSA dieses Thema sehr wichtig ist, hat das verantwortliche Team immer wieder die Nachforderungen des Bauamtes beant-

wortet und auch einen Ortstermin vorgeschlagen. Schließlich konnte es dann doch losgehen. 2021 wurde in den Billstedter Häusern jeweils eine Haltestelle auf Straßenniveau inklusive Windfang als Zugang errichtet. Der bauliche Aufwand war dabei nicht unerheblich. Zum einen benötigten die Windfänge ein eigenes Fundament. Zum anderen kamen ausschließlich nicht brennbare Materialien zum Einsatz. Rund sieben Wochen dauerten die Arbeiten an, währenddessen konnten die Aufzüge nicht genutzt werden. In dieser Zeit wurden Bewohner*innen, die auf den Aufzug angewiesen sind, durch den Wohnservice Hamburg (WSH) z. B. bei Einkäufen unterstützt.



Reclamstraße



Nachbarschaftsfonds. Neuer Vergabeausschuss gewählt.

Jedes Jahr stellt der HANSA-Nachbarschaftsfonds 30.000 Euro zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten zur Verfügung. Über die konkrete Verteilung der Gelder befindet der sogenannte Vergabeausschuss, der auf der Vertreterversammlung im Juni 2021 für zwei Jahre turnusgemäß neu gewählt wurde.

Kandidieren konnten alle gewählten Vertreter*innen. Sieben Mitglieder waren gesucht und genau sieben haben sich zur Wahl gestellt – nämlich alle bisherigen. Somit ist der neue auch der alte Vergabeausschuss. Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für dieses ehrenamtliche Engagement.

Die Mitglieder des Vergabeausschusses

- Doris Bach
- Ursula Boje
- Arne Broders
- Elisabeth Joost
- Christine Laufert
- Dieter Lütgens
- Joachim Schirmer

Kultur vor der Haustür. Die HANSA spendiert musikalische Überraschungen.

Schon im ersten durch Corona geprägten Jahr hat die HANSA für die Mitglieder in 18 Wohnanlagen in verschiedensten Quartieren für eine musikalische Aufmunterung gesorgt. Freude schenken, trotz aller Einschränkungen das Gemeinschaftsgefühl stärken, ein Lächeln ins Gesicht zaubern – das ist die Idee von „Kultur vor der Haustür“. Der Erfolg war so groß, dass eine Wiederholung für 2021 nahelag.

Vom 22. bis 31. März fanden daher zehn Innenhofkonzerte statt. Zu den Künstlern gehörten in diesem Jahr Volkan Baydar von „Orange Blue“, das HamburgerDuo „Ladies AHOI!“ und das Musicaltrio „Remember This“.



Baakenallee. Hier wächst Nachbarschaft.

Gelebte Nachbarschaft entsteht dort, wo Menschen sich begegnen, Interessen teilen, gemeinsam gestalten. Dafür Räume zu schaffen und die richtigen Bedingungen, gehört auch zum Aufgabenverständnis der HANSA.

Dass diese Räume auch „Freiräume“ sein können, zeigen die Gartenprojekte in verschiedensten Quartieren. Im Baakenhafen in der HafenCity sind es vor allem Dachterrassen. Schon mit dem Einzug der Bewohner*innen 2020 wollte die Abteilung Marketing & Mitgliederförderung Garteninteressierte aktiv zusammenführen und begleiten – z. B. mit Pflanzpartys und Gruppentreffen. Das wurde zunächst durch Corona ausgebremst.

Inzwischen jedoch hat sich in den zwei Häusern mit insgesamt 46 HANSA-Wohnungen eine echte Gemeinschaft auch durch die geteilte Gärtnerleidenschaft entwickelt. Entscheidend hierfür waren auch die von Beginn an geplanten 23 Hochbeete auf den Dachterrassen der Baakenallee 12 und 6. Mit jeder Saison können sich Mitglieder um eine Patenschaft bewerben und die Beete eigenständig bepflanzen.

Bewohnerin Hilke Lange berichtet: „Als die ersten Corona-Lockerungen möglich wurden, blühte das Gemeinschaftsleben richtig auf. Die hauseigene Dachterrasse wurde mit gebrauchten Gartenmöbeln bestückt und in gemeinsamer Schleif- und Malerarbeit auf Vordermann gebracht ... und das gemeinsame Gärtnern trieb im Sommer immer wieder alle auf der Terrasse zusammen – mit erforderlichem Abstand.“



Wohnen mit der HANSA – Verlässlichkeit und neue Perspektiven.

Die virtuelle Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats prägte auch im Jahr 2021 unsere Tätigkeit als Organ der Genossenschaft. Hatten wir uns zur Mitte des Jahres dazu entschieden, wieder persönliche Begegnungen zu wagen und direkt miteinander zu kommunizieren, begaben wir uns aufgrund der steigenden Inzidenzen und verschiedener Virus-Varianten ab Spätsommer erneut in die Isolation und „trafen“ uns fortan erneut per Videokonferenz. Dieser Zustand eines stetigen Wechsels zwischen Austausch in Präsenz und virtuell-mobiler Form wird in den Medien nun als „das neue Normal“ bezeichnet. Auch die HANSA, ihre Gesellschaftsorgane, die Mitarbeitenden sowie wir, die Mitglieder als Spiegelbild gesellschaftlicher Umbrüche, Diskurse und Trends, waren gefordert, das Gelernte und Erfahrene aus dem Jahr 2020 routiniert anzuwenden und professionell weiterzuentwickeln.

Die Belange der Mitglieder standen für die HANSA auch im Jahr 2021 im Mittelpunkt ihrer Baugenossenschaftsaktivitäten. Die ordentliche Vertreterversammlung im Juni fand unter strengen Sicherheits- und Hygienemaßnahmen in den Hamburger Messehallen statt. Zwar konnten keine Nachbarschaftsfeste organisiert und unterstützt werden und auch die Vertretergruppenbesprechungen sowie die jährliche Ausfahrt zu ausgewählten Wohnquartieren und Bauvorhaben mussten leider ausfallen. Die Geschäftstätigkeit war trotz widriger Umstände auf die Interessen der Bestandsmitglieder fokussiert. Einerseits mittels umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (rund 25 Mio. €), andererseits durch Neubauprojekte (42,6 Mio. €).

Die HANSA steht, auch im Jahr eins nach oder mit Corona, wirtschaftlich solide da. Erstmals verzeichnete die Genossenschaft eine Bilanzsumme

in Höhe von mehr als 500 Mio. EUR, bei einem Jahresüberschuss von 9,4 Mio. EUR. Etwaige Risiken werden weitsichtig und in den Planungen langfristig berücksichtigt.

Im Rahmen seiner Tätigkeiten begleitete der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstands stets konstruktiv-kritisch. Der gezielte Ankauf neuer Grundstücke (z. B. im Pergolenviertel) in attraktiven Lagen, die kontinuierliche Fortsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen und auch die Weiterentwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestands (z. B. Neubau des HANSA-Büro- und -Verwaltungsgebäudes in Barmbek) fanden als strategische Entscheidungen des Vorstands die ausdrückliche Zustimmung des Aufsichtsrats.

Des Weiteren setzte sich der Aufsichtsrat intensiv mit Fragen innerstädtischer Quartiersentwicklungen auseinander. Die positiven Erfahrungen aus dem Modernisierungsprojekt Dudenweg motivieren uns, den Vorstand auch im Hinblick auf eine breit angelegte Mitgliederbeteiligung im Rahmen der Quartiersentwicklung Marienthal zu bestärken. Diese bietet aus Sicht des Aufsichtsrats attraktive Perspektiven sowohl für innerstädtische Nachverdichtung als auch für die Steigerung der Lebensqualität durch umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen. So geht Genossenschaft: Frühzeitige und niedrigschwellige Beteiligung der Mitglieder am Planungsgeschehen und Berücksichtigung von Ideen, Anregungen und Wünschen im Zuge gemeinsamer Umsetzung.

Die neue Bundesregierung hat mit ihrer Entscheidung, wieder ein eigenes Bauministerium zu schaffen, eine unserer Meinung nach grundsätzlich richtige Entscheidung getroffen. Das Bauen von Wohngebäuden ist eben auch eine Aufgabe, der sich der Staat nicht entziehen kann. Gezielte Förderung von Neubau- und Modernisierungsinitiativen, eingebettet in einen gesetzlichen Rahmen, der das Bauen fördert und ermöglicht, ist die Zielsetzung. Die seit Jahren erfolgreiche Wohnungsbaupolitik in Hamburg, die seitens der Wohnungswirtschaft und Politik partnerschaft-

lich zum Wohle der Mieterinnen und Mieter betrieben wird, sollte fortgesetzt werden. Der HANSA-Vorstand beteiligt sich durch die Mitarbeit in verschiedenen Gremien des VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) an dieser Initiative für unsere HANSA-Wohnquartiere und unsere Stadt.

Unter Corona-Bedingungen und meist virtuell traf sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 gemeinsam mit dem Vorstand zu insgesamt zehn Sitzungen. Beschäftigt hat sich der Aufsichtsrat vor allem mit der wirtschaftlichen Stabilität, der Plausibilität des Wirtschafts- und Finanzplans und der hinterlegten Investitionsplanung sowie erneut mit der Mietenpolitik der HANSA. Trotz erforderlicher Mietanpassungen bleibt es bei fairen Nutzungsentgelten für die Mitglieder.

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2020 intensiv geprüft, über die Prüfungsergebnisse des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) beraten und gemeinsam mit dem Vorstand die ordentliche Vertreterversammlung vorbereitet. Der Revisionsbericht und die Geschäfts- und Risikostrategie standen ebenfalls im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.





Drei Ausschüsse des Aufsichtsrats (Bau-, Mitglieder- und Prüfungsausschuss) haben unabhängig voneinander mehrfach getagt und die Aufsichtsrats-sitzungen detailliert vorbereitet. Der Prüfungsausschuss hat sich auch in 2021 satzungsgemäß seiner Prüfungstätigkeit gewidmet, inklusive der Vorbereitung zur Beschlussfassung des Jahresabschlusses, des Prüfungsberichts, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und jener der Spareinrichtung.

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

Der vorliegende Jahresabschluss 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Abweichende Feststellungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss 2021 in der vorliegenden Fassung anzunehmen, dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitenden der HANSA sowie allen Vertreterinnen und Vertretern herzlich für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit in turbulenten Zeiten.

Hamburg, im April 2022
Der Vorsitzende

Thomas Müller



Thomas Müller
(Vorsitzender)
Bankkaufmann,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



Jens-Peter Schwieger
(stellv. Vorsitzender)
Gewerbelehrer i. R. –
Mitgliederausschuss



Boris Decker
Krankenpfleger –
Mitgliederausschuss,
Bauausschuss,
Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl



Jan Balcke
Diplom-Ökonom –
Prüfungsausschuss



Enno Bruns
Bankkaufmann –
Prüfungsausschuss,
Bauausschuss



Stefanie Doering
Diplom-Kauffrau –
Prüfungsausschuss,
Mitgliederausschuss



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



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



Jutta Grittner von Barga,
Diplom-Bankbetriebswirtin – Mitgliederausschuss,
Prüfungsausschuss, Vorbereitungsausschuss für
Aufsichtsratswahl

1. Grundlagen der Genossenschaft

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

Unsere Genossenschaft verfügte am 31.12.2021 über 9.802 eigene Wohnungen, 79 Gewerbeobjekte, 2 Betriebsgebäude sowie 2.906 Kfz-Stellplätze in Einzel- und Sammelgaragen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 2021 erholten sich die globalen Volkswirtschaften vom tiefen Einbruch des Vorjahres infolge der weltweiten COVID-19-Pandemie. In Deutschland wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr trotz andauernder Pandemie um 2,9 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates und die Lockerung von pandemiebedingten Restriktionen. Gleichwohl dämpften Liefer- und Materialengpässe sowie nachfolgende Pandemie-Wellen die an sich positive Entwicklung.

Neben dem Pandemiegeschehen führen auch geopolitische Spannungen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage führen. So sind mit Beginn des Krieges die Preise für Erdgas und Mineralölprodukte nochmals merklich angestiegen und beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich. Diese wird in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im März 2022 voraussichtlich um 7,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat ansteigen.

Ebenfalls stark angestiegen sind die Baupreise in Deutschland. Der Baupreisindex für Wohngebäude ist im vierten Quartal 2021 zuletzt um 12,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal angestiegen. Dies ist der stärkste Preisanstieg seit Beginn der Datenerfassung durch das Statistische Bundesamt im Jahr 2000.

Die konkreten Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft und Gesellschaft insgesamt, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, zunehmend verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zu der Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich für Hamburg nach ersten vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2021 eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,0 %, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg unter der Entwicklung auf Bundesebene. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Hamburg im Jahr 2021 um 0,1 % zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie auch aufgrund der gut funktionierenden staatlichen Sicherungssysteme bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Nennenswerte Mietausfälle hat es bei der HANSA bisher nicht gegeben. Die Erstellung der Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen nahezu planmäßig. Zwei Großinstandsetzungen wurden auf das Folgejahr verschoben. Die Arbeitsorganisation der HANSA wurde unter Berücksichtigung der Hamburgischen SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung laufend an die allgemeine Pandemieentwicklung angepasst.

Vor dem Hintergrund langfristig guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Zudem wächst die Bevölkerung Hamburgs kontinuierlich an. Gründe sind eine höhere Geburtenrate und tendenziell weniger Sterbefälle. Gleichzeitig gibt es einen positiven Wanderungssaldo aus dem Umland, anderen Bundesländern und dem Ausland. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 133.000 Menschen auf insgesamt rund 1.988.000 Einwohner aus.

Das Bevölkerungswachstum ist insbesondere aufgrund der steigenden Fachkräftenachfrage von Bedeutung. Auch wenn infolge der Pandemie das Angebot an Fachkräften derzeit noch die Nachfrage Hamburger Unternehmen rechnerisch um 27.000 Personen übersteigt, ergibt sich laut Handelskammer-Fachkräftemonitor ab dem übernächsten Jahr voraussichtlich wieder eine zunehmende Fachkräftelücke. 2023 könnten in Hamburg 11.000 Fachkräfte fehlen – im Jahr 2035 sogar 127.000 Personen. Der relative

Fachkräfteengpass würde entsprechend von 1,3 % auf 16,5 % ansteigen. Bereits heute ist der Fachkräftemangel für bestimmte Berufsgruppen bei der HANSA spürbar.

Ende 2020 gab es in Hamburg rund 977.000 Wohnungen. Hiervon sind rund 75 % vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurde seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Im Juni 2021 haben sich die Bündnispartner auf die Fortführung des erweiterten Bündnisses für die laufende 22. Legislaturperiode geeinigt.

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg befasst sich vorrangig mit dem Ziel, bezahlbares Wohnen in Hamburg zu erhalten und zu schaffen. Im Rahmen der angestrebten Klimaneutralität auf Bundesebene will die Stadt Hamburg außerdem einen klimaneutralen Wohnraumbestand erreichen. Dabei sollen die sozialen Folgen, die Auswirkungen auf Mieten und Wohnkosten, die Stadtgestalt sowie die Wirtschaftlichkeit der zur Umsetzung gebotenen Maßnahmen im Blick behalten werden.

Im Jahr 2021 wurde in Hamburg auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres der Bau von insgesamt 10.207 neuen Wohnungen genehmigt. Damit wurde das gesetzte Ziel von 10.000 Wohnungen erneut erreicht. Mit ihrer Neubautätigkeit unterstützt die HANSA partnerschaftlich die wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses. Darüber hinaus werden sichtbare Handlungsstrategien zur Erreichung der Klimaschutzziele erarbeitet.

Die Bevölkerung in Hamburg ist verglichen mit der in Deutschland jünger. Ende 2020 betrug der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Hamburger Haushalten rund 18 %, wobei diese Quote in den einzelnen Stadtteilen stark unterschiedlich ausgeprägt war. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern gehörte dabei zu einem alleinerziehenden Elternteil.

2.2. Geschäftsverlauf

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen unserer Unternehmensentwicklung zusammen:

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	55.800	55.900	54.700
Instandhaltungsaufwendungen	24.500	22.000	23.600
Zinsaufwendungen	6.100	5.700	5.900
Jahresüberschuss	5.900	9.400	7.700

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

Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt, insbesondere bei der Planung von Neubauten. Doch auch die Bestandswohnungen und Quartiere müssen demografiegerecht angepasst und gestaltet werden. Wir haben diesen Umstand bereits erkannt, bauen unsere Wohnungen im Bestand – wo möglich – bereits regelmäßig auf altersgerechte und barrierearme Anforderungen um und errichten unsere Neubauten zum Teil barrierefrei.

Als multikulturelle Stadt sind in Hamburg nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten. Rund 17 % der in Hamburg lebenden Personen verfügen über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Der dauerhaften Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen ist als gesamtgesellschaftlicher Herausforderung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die HANSA wirkt mit integrativen Ansätzen in der Quartiersentwicklung auf diese Entwicklung ein.

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

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

Die Instandhaltungsaufwendungen fielen geringer aus, da nicht alle Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden konnten. Insgesamt endete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 9,4 Mio. €.

Instandhaltung

Die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen zeigt die nachstehende Tabelle:

	2021	2020
Aufwand in T€	22.000	23.600
Aufwand je Quadratmeter und Monat in €	2,82	3,04

Modernisierungen

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

In einem zweiten Bauabschnitt planen die Projektbeteiligten die Errichtung weiterer 141 Reihenhäuser im regulären Wohnungsbau, wovon 43 Reihenhäuser auf die HANSA entfallen. Im September 2021 konnte mit der Errichtung der frei finanzierten Reihenhäuser begonnen werden.

Diese entfielen auf die energetische Modernisierung eines Gebäudes mit insgesamt 38 Wohnungen in Hamburg-Winterhude. Die übrigen Kosten entfielen im Wesentlichen auf Maßnahmen zur barrierefreien Erschließung eines Gebäudes.

Im Jahr 2017 wurden der HANSA im Rahmen einer Konzeptvergabe insgesamt 3 Grundstücke im neuen Quartier Pergolenviertel anhand gegeben. Nach dem Erwerb der ersten beiden Grundstücke im März 2019 konnte im Januar 2020 mit der Errichtung von 116 der insgesamt 153 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen und weiterer Gewerbeeinheiten begonnen werden. Im Dezember 2021 wurden die ersten 54 Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Fertigstellung weiterer 60 Wohnungen und Gewerbeeinheiten ist für das zweite Quartal 2022 geplant.

Neubau

Neben den umfangreichen Investitionen im Bestand war das Geschäftsjahr 2021 von der Planung, Errichtung und Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt.

Der Kaufvertrag für das dritte Grundstück im Quartier Pergolenviertel wurde im Juni 2020 mit der Stadt Hamburg geschlossen. Nach vollständiger Kaufpreiszahlung im Juli 2021 konnte im August 2021 mit dem Bau von 36 öffentlich geförderten Wohneinheiten und einer weiteren Wohngemeinschaft begonnen werden.

Gemeinsam mit weiteren Unternehmen innerhalb eines Konsortiums hat die HANSA im Oktober 2017 eine Grundstücksfläche auf dem Strandkai in der HafenCity erworben. Es ist die Errichtung von 81 preisgedämpften Wohneinheiten und weiteren Gewerbeeinheiten geplant. Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen allen Akteuren und den Behörden konnte im Januar 2018 mit der Bebauung des Projektgrundstückes begonnen werden. Nach Fertigstellung des Warft- und Tiefgaragengeschosses wurde im Oktober 2020 mit der Errichtung der HANSA-Gebäude begonnen.

Die HANSA plant die Errichtung ihrer neuen Geschäftsstelle auf einem Bestandsgrundstück in Hamburg-Barmbek. Der Rückbau der bestehenden 40 Wohnungen erfolgte bis zum Sommer 2021. Im Februar 2022 konnte mit ersten Arbeiten zur Errichtung des neuen Gebäudekomplexes – bestehend aus Geschäftsstelle und 14 Wohnungen – begonnen werden. Auf den beiden Grundstücken in Hamburg-Barmbek und Hamburg-Marienthal mit den bestehenden Betriebsgebäuden wird eine sinnvolle Nachnutzung mit Wohnungsneubau angestrebt.

In Hamburg-Billstedt errichtet die HANSA mit 2 Partnern ein neues Quartier am Öjendorfer See. Im Januar 2018 wurde der Kaufvertrag für 2 Grundstücke mit der Stadt Hamburg unterzeichnet. In einem ersten Bauabschnitt wurden 253 Unterkünfte für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in 112 Reihenhäusern und 2 Geschossbauten mit 30 Wohnungen erstellt. Die HANSA beteiligt sich mit 15 öffentlich geförderten und 6 frei finanzierten Reihenhäusern. Die Reihenhäuser wurden nach Fertigstellung im März 2020 an einen sozialen Träger als Mieter übergeben.

Quartiersentwicklung

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

Weiterhin wird zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen die Energieversorgung des Quartiers durch ein modernes Blockheizkraftwerk sichergestellt. Im Rahmen eines Verkehrsberuhigungskonzeptes werden die öffentlichen Straßen zum Teil überplant und Quartierstiefgaragen errichtet.

Die ersten 12 frei finanzierten Reihenhäuser wurden im August 2021 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Fertigstellung weiterer 24 frei finanzierter Reihenhäuser und einer Quartierstiefgarage ist für das zweite Quartal 2022 geplant.

Im finalen Bauabschnitt ist für das dritte Quartal 2022 der Rückbau von weiteren 20 Reihenhäusern geplant. Auf den freiwerdenden Flächen ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit 61 frei finanzierten und 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Quartierstiefgarage geplant.

lienhäusern mit 61 frei finanzierten und 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Quartierstiefgarage geplant.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Mio. € auf 34,9 Mio. €. Die eingebrachten Spareinlagen sind zum überwiegenden Teil im eigenen Hausbesitz der Genossenschaft angelegt.

Fazit zum Geschäftsverlauf

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

Die Erstellung unserer Neubauten und die Durchführung der Modernisierungen verliefen planmäßig. Mit dem Erwerb eines Grundstückes konnte der Bestand sinnvoll erweitert werden. Gleichzeitig wurden unsere Neubau- und Modernisierungsplanungen vorangebracht.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	468.133,8	92,1	433.860,1	90,9	34.273,7
Umlaufvermögen	39.956,0	7,9	43.687,4	9,1	-3.731,4
Gesamtvermögen	508.089,8	100,0	477.547,5	100,0	30.542,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	180.752,1	35,6	171.688,3	36,0	9.063,8
Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	7.899,5	1,5	7.765,0	1,6	134,5
langfristige Spareinlagen	31.401,9	6,2	27.882,3	5,8	3.519,6
langfristige Darlehen	254.841,2	50,2	238.770,0	50,0	16.071,2
Langfristiges Fremdkapital insgesamt	294.142,6	57,9	274.417,3	57,5	19.725,3
kurzfristige Rückstellungen	2.470,4	0,5	1.825,8	0,4	644,6
andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	30.724,7	6,0	29.616,1	6,2	1.108,6
Kurzfristiges Fremdkapital insgesamt	33.195,1	6,5	31.441,9	6,6	1.753,2
Gesamtkapital	508.089,8	100,0	477.547,5	100,0	30.542,3

Das Anlagevermögen beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,4 %.

Auf der Vermögensseite ist diese Erhöhung im Wesentlichen auf Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf den Erwerb eines Grundstückes zurückzuführen. Dem standen planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen und eine Verminderung des Umlaufvermögens gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um 9,1 Mio. € zu. Dies ist auf den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 9,4 Mio. € und die Erhöhung der Geschäftsguthaben um 0,9 Mio. € abzüglich der Dividenden für das Vorjahr in Höhe von 1,2 Mio. € zurückzuführen.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist von 36,0 % im Vorjahr auf 35,6 % Ende 2021 zurückgegangen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch Valutierungen zur Finanzierung unserer Investitionen und eine Erhöhung der Spareinlagen. Mindernd wirkten sich im Wesentlichen planmäßige Tilgungen aus.

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

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

Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Derivative Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein-genommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal zum Jahr 2050.

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

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

** Abweichend zum Anlagengitter: von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzte Investitionszuschüsse in Höhe von 521,4 T€.

	2021 T€	2020 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit:		
Jahresüberschuss	9.407,7	7.681,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.938,5	9.914,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	134,5	-42,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-373,2
Cashflow nach DVFA/SG*	19.480,7	17.179,8
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	644,6	-626,5
Auszahlungen für die dauerhafte Überlassung von Tiefgaragenstellplätzen	-287,8	0,0
Veränderung sonstiger Aktiva	445,0	-334,0
Veränderung sonstiger Passiva	1.108,5	3.218,8
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	-588,9	-594,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.449,7	5.416,7
Sonstige Beteiligungserträge und Dividenden	0,0	-224,7
Ertragsteueraufwand	216,3	193,0
Ertragsteuerzahlungen	-193,4	-263,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.274,7	23.964,8
II. Investitionsbereich:		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-75,2	-9,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen**	-44.650,6	-28.196,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-28,6	-78,4
Einzahlungen aus Kapitalrückzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen	0,0	26,8
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagegegenständen	20,9	473,5
Rückzahlungen aus Bausparverträgen	0,0	1.929,7
Einzahlungen auf Bausparverträge	-136,4	-355,0
Erhaltene Zinsen	21,8	202,0
Erhaltene Beteiligungserträge	224,7	163,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-44.623,4	-25.844,0
III. Finanzierungsbereich:		
Veränderung der Geschäftsguthaben	925,3	584,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	32.019,7	35.684,7
Planmäßige Tilgungen	-12.077,2	-10.508,7
Darlehensrückzahlungen und -umschuldungen	-2.450,1	-7.793,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	474,4	0,0
Einzahlungen aus ratierlichen Investitionszuschüssen	588,9	594,5
Gezahlte Zinsen	-5.471,5	-5.618,7
Gezahlte Dividende	-1.269,3	-1.228,8
Veränderung langfristiger Sparmittel	3.519,6	668,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.259,8	12.382,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.088,9	10.503,1
IV. Finanzmittelfonds:		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.088,9	10.503,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	16.130,2	5.627,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	14.041,3	16.130,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte auch 2021 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 7,5 Mio. €, der als Eigengeldeinsatz bei Investitionen zur Verfügung steht.

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich durch Darlehensvalutierungen für Neubauten und eine

Modernisierung (30,0 Mio. €) bestimmt. Darüber hinaus wurden Umschuldungen (2,0 Mio. €) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen sind keine zusätzlichen Darlehen vorgesehen.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	13.268,6	10.466,9	2.801,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.930,1	-1.718,4	-211,7
Finanzergebnis	-227,7	251,1	-478,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.622,1	-1.579,3	-42,8
Neutrales Ergebnis	135,3	453,7	-318,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-216,3	-193,0	-23,3
Jahresüberschuss	9.407,7	7.681,0	1.726,7

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes mit gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € gestiegenen Mieteinnahmen und

um 1,6 Mio. € verringerten Aufwendungen für die Instandhaltung.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	35,6	36,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	4,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,02	6,90
Investitionen im Bestand p. a.	€/m ²	36,10	38,67
Mietausfallquote	%	1,6	1,4
Fluktuationsquote	%	6,9	5,9
Anteil der Kapitaldienste an der Nettokaltmiete	%	31,4	29,5
Durchschnittsverzinsung der Dauerfremdfinanzierungsmittel	%	2,0	2,4

Die durchschnittlichen Netto-Kaltnieten betragen 2021 im frei finanzierten Wohnungsbestand 7,37 €/m² nach 7,29 €/m² im Vorjahr und bei den öffentlich geförderten Wohnungen unverändert zum Vorjahr 6,06 €/m². Die durchschnittlichen Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in Hamburg liegen nach dem Hamburger Mietenspiegel 2021 mit 9,29 €/m² deutlich über den genossenschaftlichen Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft übernimmt gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Dies zeigt sich nicht nur in angemessenen Nutzungsgebühren und dem vielseitigen Engagement in den Quartieren und den Nachbarschaften, sondern auch in dem mit 26 % hohen Anteil unseres Wohnungsbestandes, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt in Hamburg bei nur 8 %.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Mittels einer regelmäßig zu überprüfenden Geschäfts- und Risikostrategie wird das Risikomanagement kontinuierlich auf den Prüfstand gestellt und die Risikotragfähigkeit geprüft. Die vorhandenen Methoden, Systeme und Prozesse

entsprechen dem Umfang und der Art der Geschäftstätigkeit und insbesondere auch dem Betrieb einer Spareinrichtung.

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

In der COVID-19-Pandemie hat sich unsere Genossenschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen. Dennoch können negative Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Auswirkungen, die sich aus dem Ukraine-Krieg ergeben können.

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich durch den Ukraine-Krieg aufgrund von Versorgungsengpässen verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehenden Haushalten in großen Wohnungen resultieren.

Ferner bestehen Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten und den daraus folgenden Lieferengpässen bei Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen sowie dem Ausfall von geplanten Mieteinnahmen kommen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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

Neben den pandemiebedingten und geopolitischen Einflüssen wirken sich Anforderungen und Verpflichtungen aus der Klimaschutzgesetzgebung auf die Wohnungswirtschaft aus und stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Hieraus können sich Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, Sozialverträglichkeit,

Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit ergeben; insbesondere in einem Umfeld stark steigender Baukosten und Zinsen. Den daraus resultierenden Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bei der Entwicklung unserer Quartiere kommt den rechtlichen Grundstücksverhältnissen eine besondere Bedeutung zu. Rund jede neunte Wohnung der Genossenschaft wurde auf fremden, überwiegend städtischen Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts erbaut. Die ersten Erbbaurechtsverträge laufen im Jahr 2038 aus.

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet und das Darlehensportfolio – auch mittels eines digitalen Analysetools – aktiv gesteuert. Risiken aus Zinsänderungen bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Diese sind aufgrund einer überwiegend gleichmäßigen Verteilung von Zinsbindungsfristen weitgehend minimiert. Zur Sicherung günstiger Konditionen werden bei weiter steigenden Zinsen Forward-Darlehen in Betracht gezogen.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Chancen sehen wir weiterhin – auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Pandemie und des Ukraine-Krieges – im Neubau, der betrieben werden soll, soweit sich eine Wirtschaftlichkeit für die Objekte ergibt. Um den Ergebnissen des Bestandsportfoliomanagements gerecht zu werden, wird der eigene Wohnungsbestand auf angemessene Nachverdichtung hin überprüft. Für nicht mehr zukunftsfähige Bestandsgebäude werden sinnvolle Nachnutzungen mit Wohnungsneubau geprüft.

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

Zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte begonnen. Im Weiteren ist die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen.

Auch mit innovativen Quartiersansätzen zur Absenkung der CO₂-Emissionen prüft die HANSA Alternativen zur herkömmlichen Energieversorgung, um die Abhängigkeiten vom Energieträger Gas zu reduzieren.

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

4. Prognosebericht

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 jedoch auch im Hinblick auf die weiterhin bestehenden Risiken aus der COVID-19-Pandemie mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts ebenfalls nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauf folgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 6,3 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich aus folgenden wesentlichen Planzahlen zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	58.200	55.900
Instandhaltungsaufwendungen	25.400	22.000
Zinsaufwendungen	5.500	5.700
Jahresüberschuss	6.300	9.400

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Für das Geschäftsjahr 2022 sind im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen Erhaltungsinvestitionen im Bestand in Höhe von 6,0 Mio. € vorgesehen.

Hamburg, den 26.04.2022

HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jana Kilian

Dirk Hinzpeter

Jahresabschluss 2021



1. Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		57.108,38	7.774,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	396.461.095,12		378.084.638,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.766.624,09		2.077.848,29
3. Grundstücke ohne Bauten	594.148,76		2.737.952,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	228.481,36		57.254,19
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.355,57		287.076,71
6. Anlagen im Bau	61.955.979,09		44.353.220,24
7. Bauvorbereitungskosten	3.770.518,82		2.812.880,94
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	464.991.202,81	384.607,81
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.081.909,05		3.053.335,74
2. Andere Finanzanlagen	3.552,00	3.085.461,05	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		468.133.772,24	433.860.141,52
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		17.055.186,90	16.439.935,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	265.739,87		231.428,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.188,06		193.078,23
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		224.725,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.412.093,17	1.878.021,10	3.910.624,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.041.305,07		16.130.238,07
2. Bausparguthaben	6.693.745,05	20.735.050,12	6.557.376,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		287.789,69	0,00
Bilanzsumme		508.089.820,05	477.547.549,52

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	557.950,00		508.930,00
2. der verbleibenden Mitglieder	33.353.357,01		32.480.380,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Geschäftsjahr: 27.092,99 €/Vorjahr: 25.419,53 €	78.200,00	33.989.507,01	74.850,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	18.050.000,00		17.105.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen	127.411.000,00	145.461.000,00	120.244.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.859,09		6.130,01
2. Jahresüberschuss	9.407.746,20		7.680.995,08
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-8.112.000,00	1.301.605,29	-6.412.000,00
Eigenkapital insgesamt		180.752.112,30	171.688.285,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.899.540,00		7.765.042,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.470.381,11	10.369.921,11	1.825.752,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.527.232,70		187.668.090,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.313.950,52		51.419.919,46
3. Spareinlagen	34.891.041,99		30.980.357,02
4. Erhaltene Anzahlungen	17.724.103,83		17.731.556,25
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.616,33		256.252,62
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.493.273,61		7.540.922,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Geschäftsjahr: 7.236,81 €/Vorjahr: 25.501,23 €	505.613,82	316.700.832,80	428.960,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten		266.953,84	242.410,20
Bilanzsumme		508.089.820,05	477.547.549,52

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	73.291.659,01		72.109.503,12
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.750,38	73.472.409,39	184.685,69
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		615.250,94	-2.909,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		41.413,54	61.640,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.686.068,76	2.174.534,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.581.588,78		34.795.831,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.817,63	33.591.406,41	13.372,58
Rohergebnis		42.223.736,22	39.718.251,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.185.120,65		7.655.518,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: Geschäftsjahr: 650.870,87 €/Vorjahr: 852.569,39 €	2.254.235,53	10.439.356,18	2.304.274,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.938.474,68	9.914.878,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.217.095,32	4.167.461,15
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	224.725,82
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		175,78	175,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.622,43	51.798,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: Geschäftsjahr: 153.337,33 €/Vorjahr: 188.868,90 €		5.651.871,91	5.853.983,63
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		216.252,00	192.964,83
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.812.484,34	10.110.570,22
15. Sonstige Steuern		2.404.738,14	2.429.575,14
16. Jahresüberschuss		9.407.746,20	7.680.995,08
17. Gewinnvortrag		5.859,09	6.130,01
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		8.112.000,00	6.412.000,00
19. Bilanzgewinn		1.301.605,29	1.275.125,09

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden, gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen, nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wurde eine Nutzungsdauer von 1 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 2021 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde zugrunde gelegt:

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

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

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

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

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

Für die dauerhafte Überlassung von Tiefgaragenstellplätzen wurden im Geschäftsjahr Einmalzahlungen an die Eigentümer geleistet. Der hierfür gebildete Rechnungsabgrenzungsposten wird erfolgswirksam über die vereinbarte Nutzungsdauer der Tiefgaragenstellplätze aufgelöst.

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

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

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

Es ergibt sich ein Aktivüberhang, der nicht aktiviert wurde.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionen und für unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener sowie für andere Anwartschaften wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,5 % p. a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins

der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (im Vorjahr 2,30 %) zum 31.12.2021 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 514 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
	€	€	€	+/- €	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	580.756,44	75.199,08	47.014,51	0,00	608.941,01
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	629.873.198,63	2.144.831,13	613.097,70	25.745.646,37	657.150.578,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.280.406,46	0,00	0,00	0,00	8.280.406,46
Grundstücke ohne Bauten	2.737.952,55	1.421.730,17	0,00	-3.565.533,96	594.148,76
Bauten auf fremden Grundstücken	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04
Technische Anlagen und Maschinen	454.640,43	182.478,53	0,00	0,00	637.118,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.567.755,63	24.260,87	88.815,29	0,00	1.503.201,21
Anlagen im Bau	44.353.220,24	38.047.935,93	0,00	-20.445.177,08	61.955.979,09
Bauvorbereitungskosten	2.812.880,94	2.307.965,40	0,00	-1.350.327,52	3.770.518,82
Geleistete Anzahlungen	384.607,81	0,00	0,00	-384.607,81	0,00
Sachanlagen gesamt	690.512.721,73	44.129.202,03	701.912,99	0,00	733.940.010,77
Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.053.335,74	28.573,31	0,00	0,00	3.081.909,05
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Finanzanlagen gesamt	3.056.887,74	28.573,31	0,00	0,00	3.085.461,05
Anlagevermögen insgesamt	694.150.365,91	44.232.974,42	748.927,50	0,00	737.634.412,83

	Abschreibungen				31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			
	€	€	€	+/- €	€	€	€
	572.981,77	25.865,37	47.014,51	0,00	551.832,63	57.108,38	7.774,67
	251.788.560,25	9.493.151,74	592.228,68	0,00	260.689.483,31	396.461.095,12	378.084.638,38
	6.202.558,17	311.224,20	0,00	0,00	6.513.782,37	1.766.624,09	2.077.848,29
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	594.148,76	2.737.952,55
	48.059,04	0,00	0,00	0,00	48.059,04	0,00	0,00
	397.386,24	11.251,36	0,00	0,00	408.637,60	228.481,36	57.254,19
	1.280.678,92	96.982,01	88.815,29	0,00	1.288.845,64	214.355,57	287.076,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.955.979,09	44.353.220,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.770.518,82	2.812.880,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.607,81
	259.717.242,62	9.912.609,31	681.043,97	0,00	268.948.807,96	464.991.202,81	430.795.479,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.081.909,05	3.053.335,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.085.461,05	3.056.887,74
	260.290.224,39	9.938.474,68	728.058,48	0,00	269.500.640,59	468.133.772,24	433.860.141,52

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für umfassende und energetische Modernisierungen. Von den Herstellungskosten wurden ein Tilgungs- und ein Baukostenzuschuss abgesetzt. Nach dem Rückbau eines Bestandsgebäudes in Hamburg-Barmbek wurden die historischen Herstellungskosten als Abgang erfasst. Die historischen Anschaffungskosten des Grundstücks wurden auf Grundstücke ohne Bauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten betreffen im Wesentlichen die Kosten für den Erwerb eines Grundstücks im Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude. Die Anschaffungskosten von 2 Grundstücken wurden mit Baubeginn auf Anlagen im Bau umgebucht.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Herstellungskosten für in der Realisierung befindliche Neubaurvorhaben.

Mit Fertigstellung wurden 2 Bauvorhaben mit 56 Wohnungen und 12 Reihenhäuser in die Bewirtschaftung übernommen. Die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

Die Zugänge bei den Beteiligungen betreffen Kapitalzuführungen an die HaRo GmbH in der HafenCity.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestanden wie folgt:

Forderungen (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	265.739,87 (231.428,86)	113.649,47 (90.421,17)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.188,06 (193.078,23)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (224.725,82)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.412.093,17 (3.910.624,54)	341.728,39 (538.737,26)
Gesamtbetrag	1.878.021,10 (4.559.857,45)	455.377,86 (629.158,43)

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagen (Werte Vorjahr)	01.01.2021 €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklagen	17.105.000,00	945.000,00 (770.000,00)	18.050.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	120.244.000,00	7.167.000,00 (5.642.000,00)	127.411.000,00

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

Rückstellungen für:	T€
unterlassene Instandhaltung	617
Jubiläen der Mitarbeiter	582
Leistungsabgrenzung	349
Urlaubsabgrenzungen	320
Hausbewirtschaftung	290
Verwaltungskosten u. a.	245

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

Posten (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.527.232,70 (187.668.090,74)	10.653.307,20 (10.399.856,06)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.313.950,52 (51.419.919,46)	1.852.367,53 (1.698.371,51)	8.019.893,91 (7.388.279,09)	47.441.689,08 (42.333.268,86)	57.313.950,52 (51.419.919,46)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.724.103,83 (17.731.556,25)	17.724.103,83 (17.731.556,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.616,33 (256.252,62)	245.616,33 (256.252,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.493.273,61 (7.540.922,42)	8.493.273,61 (7.540.922,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	505.613,82 (428.960,71)	505.613,82 (428.960,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	281.809.790,81 (265.045.702,20)	39.474.282,32 (38.055.919,57)	53.174.417,58 (48.625.506,62)	189.161.090,91 (178.364.276,01)	254.841.183,22 (238.769.981,46)	

* GPR = Grundpfandrechte

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

Die Fristigkeit der Spareinlagen gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	8.103.171,81	6.975.610,93
b) Spareinlagen mit anderen vereinbarten Kündigungsfristen	26.787.870,18	24.004.746,09
Spareinlagen insgesamt	34.891.041,99	30.980.357,02

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit (21.051 T€) und durch Umschuldungen (907 T€) auch zulasten der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen (10.266 T€), ein Tilgungszuschuss (1.421 T€) sowie die Abnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten und Rückzahlungen (412 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen ebenfalls Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Diese erhöhten sich durch Darlehensvaluierungen (9.000 T€), denen planmäßige Tilgungen (1.811 T€) sowie Rückzahlungen und Umschuldungen (1.295 T€) gegenüberstanden.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 16.306 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten ausschließlich Kosten für eigene Architektenleistungen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 775 T€ aus Versicherungsentschädigungen. Darüber hinaus sind 284 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 89 T€ aus weiteren Erträgen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 19.188 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch Kosten für die Mitgliederbetreuung von 307 T€, den Rückbau eines Bestandsgebäudes von 193 T€ sowie erstmalig unter diesem Posten ausgewiesene Verwahrensentgelte von 95 T€. Darüber hinaus sind 170 T€ an Aufwendungen enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

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

Für die gemeinsame Nutzung von Flächen zur Durchführung von Baumaßnahmen in der HafenCity hat die HANSA im Rahmen einer Bietergemeinschaft einen Gestattungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen. Zur Absicherung möglicher Ansprüche gegen die Bietergemein-

schaft wurden Bürgschaften in Höhe von insgesamt 850 T€ hinterlegt. Der auf die HANSA entfallende und durch Bankbürgschaft gesicherte Anteil beläuft sich auf 230 T€.

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

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von 36.825 T€. Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 70 % in Anspruch genommen. Im Übrigen werden Spar- und Eigenmittel eingesetzt.

Außerdem bestehen Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von unter 1 bis 85 Monaten. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 1.241 T€.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	44,00	(41,50)	15,00	(15,25)
Technische Mitarbeiter	15,25	(14,50)	3,00	(3,00)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	57,00	(55,00)	8,75	(9,50)
Gesamt	116,25	(111,00)	26,75	(27,75)

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 873 T€ vermehrt.

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder
01.01.2021	13.547
Zugang	513
Abgang	371
31.12.2021	13.689

Jahresabschluss 2021

Beteiligungen an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Wohnvielfalt am Grasbrookpark GbR“ mit 42,98 % beteiligt.

In diesem Zusammenhang ist die Genossenschaft ebenfalls an der HaRo GmbH mit Sitz in Schenefeld mit 50 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Nach dem zuletzt vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2020 betrug das Eigenkapital 5.633 T€. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 143 T€ ausgewiesen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Jana Kilian
Dirk Hinzpeter

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes.

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates.

4% Dividende an die Mitglieder auf berechnete
Geschäftsguthaben

Vortrag auf neue Rechnung

1.296.047,21

5.558,08

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden sich die Auswirkungen der Fluchtbewegungen auch in Deutschland zeigen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 22.03.2022 wurden 945.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 7.167.000,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 5.859,09 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.301.605,29 €. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

€

Hamburg, den 22.03.2022
HANSA Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Jana Kilian


Dirk Hinzpeter

Impressum

Redaktion

Text und Konzeption
Oliver Mütterthies
www.muetherthies.de

HANSA
Baugenossenschaft eG

Gestaltung

Sven Sorgatz
Konzeption und Design
Hamburg

Produktion

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

Fotografie

Robert Schlossnickel__s. 38, 39, 40, 44, 45
Andreas Hopfgarten__s. 23, 24, 25, 33,
35, 36, 37
HANSA__s. 41
Oliver Mütterthies__s. 30, 31
Nicole Malonnek__s. 6, 7

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

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

HANSA

Baugenossenschaft eG

Lämmersieth 49 • 22305 Hamburg
T 040 69201—110
F 040 69201—140
service@hansa-wohnen.de
www.hansa-wohnen.de

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

Geschäftssitz

Hamburg

Prüfungsverband

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

Mitglied in der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften

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

